

PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-10-10 MOK 08-188
 Reviderad 2009-04-24

Geografisk information SHBK

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobeskrivning eller teräster inmätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverig 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdenformation: Höjdukurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografier är: 2000 på 800 meters höjd
 Underjordska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessyrpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000

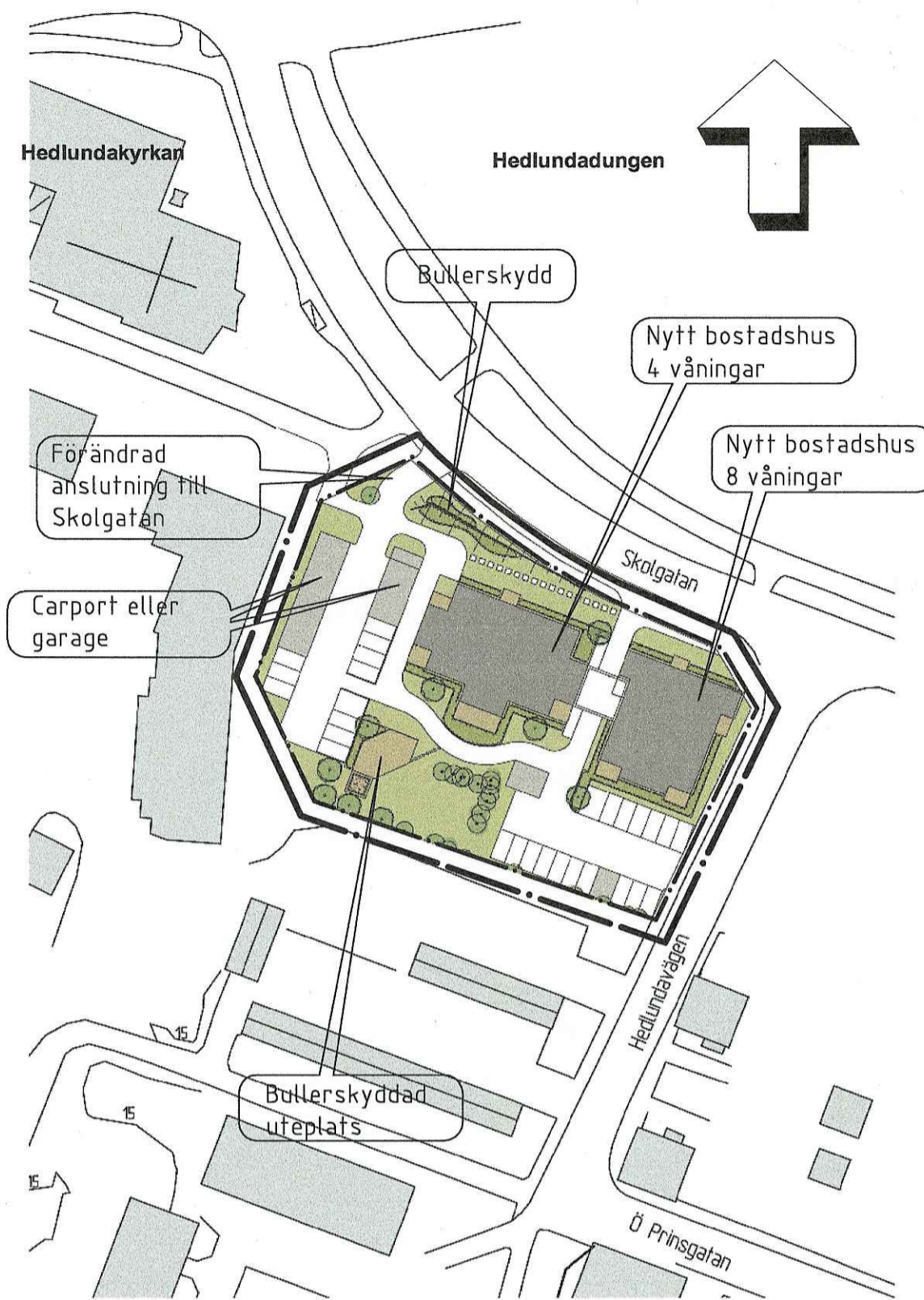


ILLUSTRATION
 underlag av White Arkitekter och WSP

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

UTNYTTJANDEGRAD

- Den sammanlagda byggnadsarean för bostadshus får ej överskrida 820 m².
- Den sammanlagda bruttoarean ovan mark för bostadshus får ej överskrida 4500 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Undantag får medges för mindre sop- och/eller cykelhus samt för skärmtak där så prövas lämpligt.
- Marken får endast bebyggas med uthus, carport och garage.

MARKENS ANORDNANDE

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet. RH 2000
- uteplats Gemensam uteplats med särskilda kvaliteter skall anordnas.
- parkering Parkeringsplats skall finnas. Parkeringsplatsen skall utformas så att störningar för närliggande balkonger och uteplatser minimeras.
- utfart Utfart får anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- VIII Högsta antal våningar, vind får ej inredas med bostad.

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på max 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att:
- en tyst sida med dygnsekivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) vid fasad skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45-50 dB(A), skall klaras.
 - den dygnsekivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A).

Den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet får inte överstiga 70 dB(A).
 Den dygnsekivalenta ljudnivån vid den gemensamma uteplatsen får inte överstiga 50 dB(A).

bullerskydd Bullerskydd i form av mur, plank eller vall skall uppföras till en höjd av 1,5 meter. Bullerskyddet ska uppföras med särskild arkitektonisk omsorg, se planbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
 Tomtindelning 2480K-97/1970 fastställd 1970-05-27, upphävs för fastigheten Kärven 10
 Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall göras i kontrollplanen.

Detaljplan för fastigheten
KÄRVEN 10, Väst på stan
 i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i september 2009
 Reviderad i november 2009

Olle Fongren
 Olle Fongren
 Stadsarkitekt

Mia Johansson
 Mia Johansson
 Arkitekt SAR/MSA
 MAF Arkitektkontor AB

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2009-11-25
 Laga kraft 2009-12-23
 Vidimeras P.L.



LAGAKRAFTBEVIS

2009-12-28

Vårt diarienummer
PLA 06-27

Detaljplan för del av fastigheten **Kärven 10** inom Väst på stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-11-25, § 217

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2009-12-23**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri

091228104753875

2480K-P10/2

2009-12-28 11.21

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

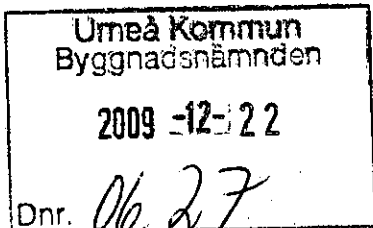
Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länstyrelsen
Västerbotten



Underrättelse

Datum
2009-12-17

Ärendebeteckning
402-142 39-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Kärven 10 inom Väst på stan i Umeå kommun, västerbottens län.


Beslut


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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2009-11-25, § 217 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen bedömer att det inte finns 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


Birgitta Norberg
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-13.45, Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), v ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Patrick Nygren (s)
Bernt Lundström (s)
Igor Jonsson (m)
Lennart Persson (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Peter Eriksson (mp)

Ersättare Sandra Mattsson (s)
Liv Granbom (m)
Rabih Ballout (kd)
Lennart Sandström (fp)
Mattias Sehlstedt (v)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Övriga deltagande Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 209-210
Ulrika Sundin Bonnedahl
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering
Torbjörn Forsgren, kompetensledare
Kenneth Södermark, Roger Gustavsson, Ann-Christine Sandgren, bostads-
anpassning, §§ 211-214

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-11-30

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 208-236
Ann-Kristin Lundström
Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren
Justerare *Anders Sellström*
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-11-25

Datum för anslags uppsättande 2009-12-02 Datum för anslags nedtagande 2009-12-23

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

BN § 217**Detaljplan för del av fastigheten KÄRVEN 10 inom Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat november 2009, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att uppföra två flerbo-stadshus på fastigheten, med möjlighet att bygga upp till 8 våningar. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att i den bullerutsatta miljön säkerställa att boendemiljön når upp till en god standard.

Planen har handlagts med normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 25 november 2008 – 16 december 2008 och utställning under tiden 9 oktober 2009 – 30 oktober 2009. Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av utställningshandlingarna. Utställningshandlingarna har även varit tillgängliga i Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst i Stadshuset, Umeå.

De synpunkter som har inkommit under samrådstiden har behandlats i ett särskilt utlåtande, upprättat av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att planbestämmelsen gällande parkering förändras till: "Parkeringsplats skall finnas. Parkeringsplatsen skall utformas så att störningar för närliggande balkonger och uteplatser minimeras."

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

BN § 217

Antagandehandlingarna är

Plankarta med bestämmelser och illustration daterad september 2009 och reviderad november 2009

Planbeskrivning daterad september 2009 och reviderad november 2009

Genomförandebeskrivning daterad september 2009 och reviderad november 2009

Samrådsredogörelse daterad september 2009

Utlåtande daterad november 2009

PM trafikbuller daterad 2009-06-24

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri



Detaljplan för fastigheten KÄRVEN 10 inom Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kärven 10 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under september 2009. Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att uppföra två flerbostadshus på fastigheten, med möjlighet att bygga upp till 8 våningar. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att i den bullerutsatta miljön säkerställa att boendemiljön når upp till en god standard.

Planen har handlagts med normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 25 november 2008–16 december 2008 och utställning under tiden 9 oktober 2009–30 oktober 2009. Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av utställningshandlingarna. Utställningshandlingarna har även varit tillgängliga i Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst i Stadshuset, Umeå.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen Västerbottens län

Förslaget överensstämmer inte med översiktsplanen. Länsstyrelsen har tidigare i samrådsyttrande, 2009-01-27, lämnat synpunkter i ärendet.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna handlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.

God bebyggd miljö

Länsstyrelsen håller med planförfattarna om att planförslaget utifrån flera aspekter innebär en dålig bostadsmiljö.

Parkeringsplatser prioriteras före friyta i så hög grad att denna blir mindre än hälften av vad som rekommenderas i gällande översiktsplan. Detta trots att PBL föreskriver att friyta ska prioriteras före parkering. Det är tveksamt om kvarvarande friyta kan ge särskilda kvaliteter för både barn och äldre. Gårdsmiljön domineras helt av parkeringar.

Det föreligger stora svårigheter att åstadkomma acceptabla ljudnivåer utomhus. Parkeringsplatser ligger nära befintliga och planerade uteplatser.

Projektet kommer också att påverka stadsbilden genom de jämförelsevis höga hushöjderna i den idag mer småskaliga stadsmiljön.

Kommentar: Det är riktigt att friytan är mindre än vad som rekommenderas i gällande översiktsplan. Planbestämmelse finns därför om att "gemensam uteplats med särskilda kvaliteter ska anordnas". Prövning kommer att göras i bygglovskedet.

Planbestämmelser gällande buller utomhus finns i planen och ska uppfyllas.

Umeva

Avfallsutrymme för källsortering och hushållsavfall bör placeras nära Hedlundavägen för att undvika backning med sopbil. Anvisningar finns i NOA 07.

Kommentar: Detaljplanen föreskriver inte exakt läge för avfallsutrymme. Prövningen kommer att göras i bygglovskedet.

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

Lerstenen

Lerstenen är ägare till Kärven 4, granne till väster om Kärven 10. Lerstenen vidhåller tidigare anförda synpunkter: de föreslagna parkeringsplatserna så tätt inpå Kärven 4 innebär en kraftig försämring för fastigheten och hyresgästerna.

Ändringarna efter samrådet innebär vissa förbättringar, men en parkering så nära uteplatser/balkonger utgör en klar nackdel.

Om kommunen ändå vill anta detaljplanen så vill Lerstenen att öppna parkeringsplatser inte ska förekomma mot deras fastighet. Det är viktigt att utformning av parkeringen sker så att ett minimum av störningar uppkommer.

Kommentar: Planbestämmelsen för parkeringen ändras till: "Parkeringsplats skall finnas. Parkeringsplatsen skall utformas så att störningar för närliggande balkonger och uteplatser minimeras."

Samhällsbyggnadskontoret: Miljö- och hälsoskydd

Antalet bilparkeringar bör minskas för att möjliggöra större friyta på fastigheten och öka avståndet mellan bostäder och parkering. Ett kort avstånd kan ge upphov till störningar i form av buller, avgaser och ljusstörningar för de boende. Närheten till centrum samt goda cykel- och kollektivstråk medför att boendeparkeringarna bör kunna minskas. Friytan på fastigheten underskrider kraftigt rekommenderad storlek i den fördjupade översiktsplanen. På friytan medges i planen uppförande av cykelhus och sophus.

Kommentar: Se svar på Länsstyrelsens yttrande.

Brf Logen

Önskar att befintliga träd och buskar bibehålls eller ännu hellre att ett staket sätts upp vid tomtgränsen mot Kärven 9, grannfastigheten söder om Kärven 10. Sannolikheten är annars stor att boende på Kärven 10 kommer att gena över parkeringen på Kärven 9 vid besök på ICA Hedlunda, med risk för olyckstillbud.

Kommentar: En lösning bör sökas i samförstånd mellan fastighetsägarna för Kärven 9 och Kärven 10. Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

Förändringar i detaljplanen efter utställning:

Planbestämmelsen gällande parkering förändras till: "Parkeringsplats skall finnas. Parkeringsplatsen skall utformas så att störningar för närliggande balkonger och uteplatser minimeras."

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Mia Johansson
Arkitekt SAR/MSA
MAF Arkitektkontor AB



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-27

Detaljplan för fastigheten **KÄRVEN 10**, Väst på stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankartan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att uppföra två flerbostadshus på fastigheten, med möjlighet att bygga upp till 8 våningar.

Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att i den bullerutsatta miljön säkerställa att boendemiljön når upp till en god standard.

Planområdet är redan detaljplanelagt för bostäder. Två flerbostadshus på fastigheten Kärven 10 har rivits och tomten står idag obebbyggd. Det nya projektet har initierats av fastighetsägaren, Bostaden i Umeå AB som vill ha möjlighet att uppföra nya bostadshus med en högre exploateringsgrad på fastigheten.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Umeå, Väst på Stan, vid korsningen Skolgatan-Hedlundavägen. Planområdet utgörs av fastigheten Kärven 10 samt del av Umeå 2:1. Arealen uppgår till ca 3700 m². Kärven 10 ägs av Bostaden i Umeå AB och Umeå 2:1 ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

För området Väst på Stan gäller Översiktsplan Umeå kommun, fördjupning för Centrala Stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Enligt denna ska bostadsbyggande prioriteras före andra ändamål inom Väst på stan. Ny bebyggelse ska utformas med hänsynstagande till byggnadstraditionen i Centrala Stan och utgångspunkten är att all ny bebyggelse ska anpassas till förhärskande

höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter. Detaljplanen strider alltså mot den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1969-02-14 som anger bostadsändamål som användning för området.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6kap 11, 12§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2008-03-31 – 04-21.

Länsstyrelsen har den 2008-03-14 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Faktorer som enligt behovsbedömningen ska behandlas i planbeskrivningen är buller från omgivningen och påverkan på energikonsumtion.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Tidigare har två flerbostadshus i trä från 1953, uppförda i tre våningar, funnits på tomten. Husen inrymde tillsammans ett tjugotal lägenheter med balkonger mot den stora innergården. På grund av radonproblem orsakade av lättbetong har Bostaden AB under det gångna året låtit riva husen.

Den planerade nya bebyggelsen grupperar sig på samma sätt som den befintliga på tomten – i vinkel mot Skolgatan-Hedlundavägen. Det som skiljer det nya planförslaget väsentligt mot det föregående är hushöjderna. I planen tillåts huset mot Skolgatan uppgå till fyra våningars höjd, medan huset i hörnet Skolgatan-Hedlundavägen får uppgå till åtta våningar.

Idag utgör området en småskalig stadsmiljö med enfamiljshus och låga flerbostadshus. De nya, högre byggnadshöjderna kommer att påverka stadsbilden och upplevelsen av grannskapet. Ett åtta våningar högt punkthus kommer att synas på långt håll, resa sig över Hedlundakyrkan och dominera närmiljön.



Nu riven bebyggelse sedd från korsningen Skolgatan-Hedlundavägen.

Det som är iögonfallande ur stadsbildssynpunkt kan ses som positivt ur hållbarhetssynpunkt. Projektet medför en förtätning av staden som kan bidra till bättre hushållning med samhällets resurser. Här finns redan all infrastruktur utbyggd och fler bostäder i centrala stan kan bidra till ett mindre transportarbete.

Byggnadsytan för bostadshus begränsas till 820 m² och bruttoarean till 4500 m². Både av hänsyn till den befintliga byggnadstraditionen och för att lätta upp strukturen i någon mån delas bebyggelsen upp i två huskroppar. Detta är särskilt viktigt med tanke på att hushöjderna kommer att bidra till att byggnaderna ger ett massivt intryck.

Ökningen av antalet lägenheter inom fastigheten, från 20 till ca 50, medför fler parkeringsplatser och större behov av friyta, vilket ska tillgodoses inom samma fastighet.

Friytor

Den fördjupade översiktsplanen rekommenderar att friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta, vilket i det här fallet innebär ca 1500 m². På grund av den högre exploateringsgraden på fastigheten kommer parkeringsplatser att uppta en stor del av markytan och endast ca 700 m² lämnas som sammanhängande friyta i projektillustrationen. Enligt PBL 3 kap. 16 § ska friyta prioriteras före parkering om tillräckliga utrymmen inte finns för att anordna båda. Samtidigt ger den fördjupade översiktsplanen utrymme för en minskning av friytan om den placeras och utformas med särskild kvalitet.

Med den befintliga liksom med den planerade bebyggelsens placering på tomten finns goda möjligheter att skapa en innergård med fina kvaliteter i söderläge. Bebyggelsen skyddar gården mot buller. Idag finns träd och buskar som skapar en lummig karaktär. Sammantaget bedöms att förutsättningar finns för att ge gården de särskilda kvaliteter som krävs. En planbestämmelse om att friytan ska utformas med särskild kvalitet har förts in i planen.

En gemensam uteplats som uppfyller Boverkets bullerkrav ska anordnas på gården. Det beskrivs närmare under rubriken *Buller*.

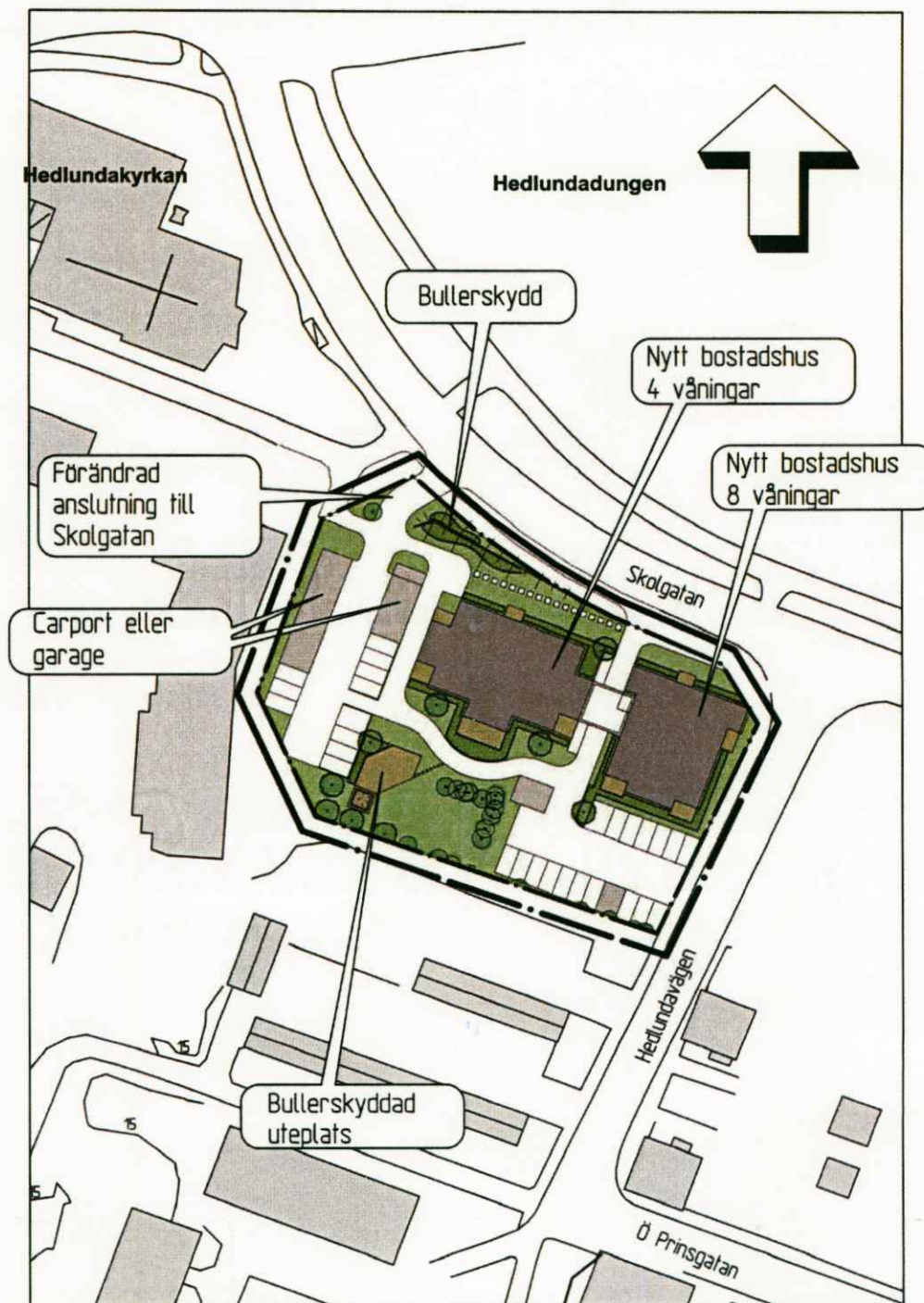


Illustration av hur marken kommer att disponeras.

Tillgänglighet

Såväl utemiljöer som byggnader ska utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare, dvs även för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

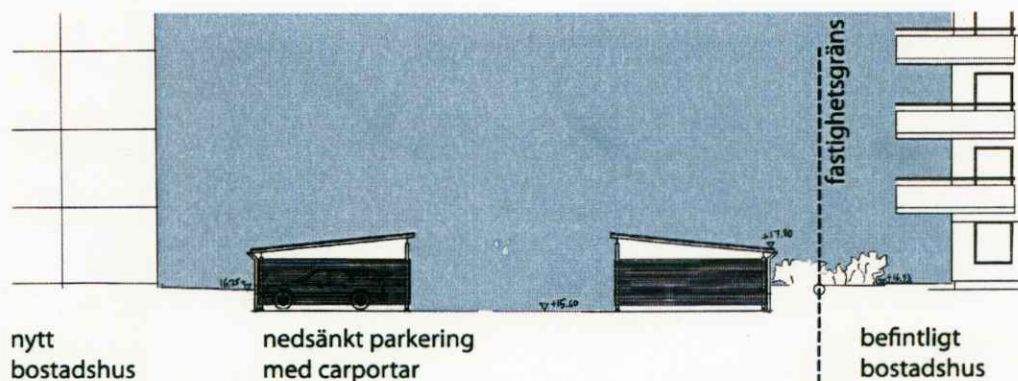
Parkering

Med den nya, högre exploateringsgraden ökar behovet av parkeringar på fastigheten. Parkeringsnormerna för Väst på Stan fastställs i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan. För 1000 m² bruttototalarea (BTA) bostäder krävs 9 parkeringsplatser. I detaljplanen tillåts en total BTA om 4500 m² vilket genererar ett behov av 40 parkeringsplatser.

Parkeringsytorna ligger nära befintliga och planerade uteplatser. Avstånden varierar mellan två och fem meter.

Rekommenderat minsta avstånd från parkeringsplats till bostadsfasad är enligt tidigare byggnorm (SBN -80) 15 meter, vilket också anges i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan. Dagens norm, Boverkets byggregler, har inga regler i denna fråga. Parkeringsplatser på ett avstånd av två till fem meter från uteplats måste dock betraktas som olämpligt av både hälso- och säkerhetsskäl.

För att mildra effekten med avseende på olycksrisker, störningar och visibilitet föreskrivs i planen att den västra parkeringen ska anläggas nedsänkt i förhållande till omgivande mark. Redan idag ligger de befintliga uteplatserna några decimeter högre upp än parkeringen. Enligt planbestämmelserna ska parkeringsytan sänkas ungefär 0,5 m från nuvarande nivå. En ramp från den västra parkeringsplatsen måste uppföras och illustrationen visar ett avstånd om ca 15 meter från parkeringsplats till entré varvid en lutning om 1/20 kan erhållas. Normen för tillgänglighet kräver 1/12 vilket därmed kan uppfyllas. På den västra parkeringen införs också en bestämmelse om att carport eller garage får uppföras, vilket ytterligare kan avskärma parkeringarna från befintliga uteplatser såväl som planerade.



Sektion genom den västra parkeringen, sedd från Skolgatan med befintligt flerbostadshus på Kärven 4 till höger. Mellan carporten och det befintliga bostadshuset är det ca 6 m. Mellan carporten och det nya bostadshuset är det ca 3,5 m.

Gator och trafik

Parkeringarna inom planområdet kommer att angöras från både Skolgatan och Hedlundavägen. Skolgatan är ett kollektivtrafikstråk och en huvudgata i stadens trafiknät med fler än 4500 fordonspassager under vardagar. Den del av Skolgatan som passerar förbi planområdet är skyltad 30 km/h. Hedlundavägen är en lokalgata med betydligt mindre trafik.

Redan idag finns in- och utfarter mot både Skolgatan och Hedlundavägen. Belastningen på dessa kommer att öka med det utökade antalet parkeringsplatser – idag finns ett tjugotal platser mot ett framtida behov av ca 40. Utfarten mot Skolgatan kommer att behöva byggas om när biluppställningsplatserna blir fler. Idag är utfarten utformad så att biltrafiken samfärdas med gång- och cykeltrafikanter. En ny utfart anläggs separerad från gång- och cykeltrafik.

Buller

Flera bullerutredningar har gjorts för att utreda vilka bullernivåer som genereras av trafiken. Man har beräknat både ekvivalentnivå och maxnivå, där ekvivalent ljudnivå är ett slags medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. ett dygn, och maximal ljudnivå är den högsta momentana ljudnivån under en enskilda bullerhändelse, t.ex. en fordonspassage.

Det finns riktvärden för trafikbuller som gäller vid nybyggnad av bostadsbebyggelse (*Infrastrukturpropositionen 1996/97:3, antagen av riksdagen i mars 1997*):

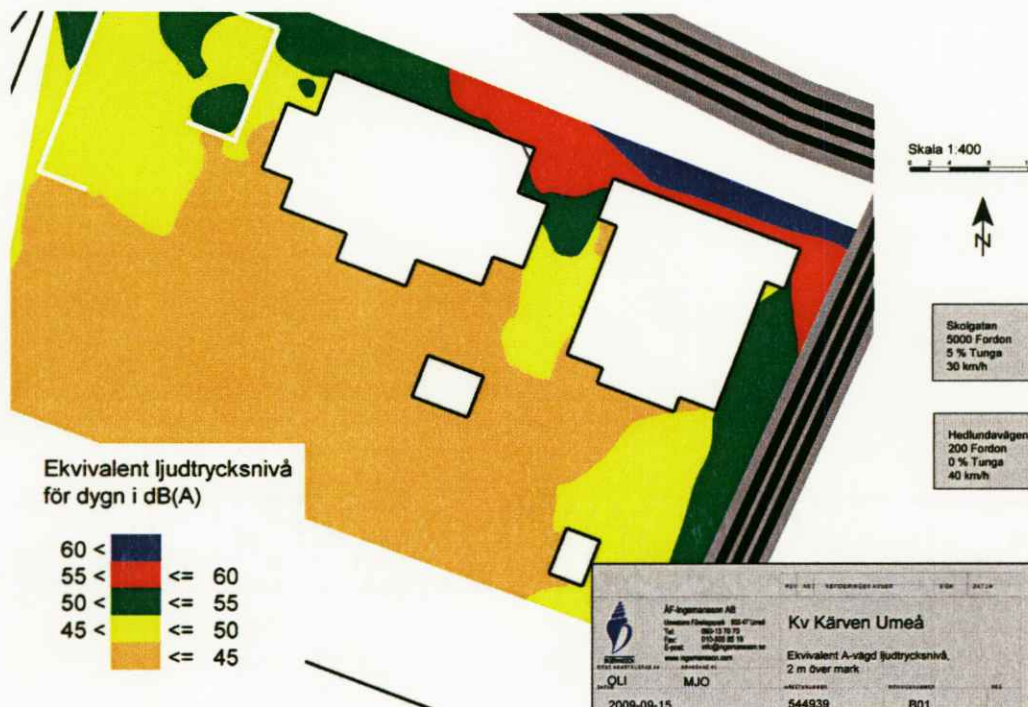
Bostäder	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus	55 dBA (vid fasad)	70 dBA (uteplats)
Inomhus	30 dBA	45 dBA (nattetid)

En tidig beräkning visade att den planerade bebyggelsen erhåller ljudnivåer från vägtrafik som överstiger de gällande riktvärdena.

Bestämmelser om bullerskydd har därför införts i planen. Planområdet har utökats med del av Umeå 2:1, tidigare parkmark norr om Kärven 10, där bullerskydd ska uppföras till en höjd av 1,5 meter. Med ett bullerplank som är 1,5 m högt förbättras situationen väsentligt för det västra flerbostadshuset.

Bullerskyddet kommer att vara synligt på långt håll för trafikanter längs Skolgatan och bör uppföras med särskild arkitektonisk omsorg. Det är också viktigt att beakta trygghetsaspekten i gatumiljön liksom att ta hänsyn till att god sikt upprätthålls, särskilt för trafikanter som ska köra ut på Skolgatan.

Bestämmelser om att garage eller carportar får uppföras på den västra parkeringen ger möjlighet att skärma av ljudet mot gården såväl som mot det västra huset.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, frifältsvärde 2 m över mark. Det röda fältet visar nivåer över 55dBA och de gröna fälten visar nivåer under 55 dBA, som är det riktvärde som gäller vid fasad för ny bebyggelse. De gula fälten visar nivåer mellan 45-50 dBA, så kallad ljuddämpad sida medan de beige fälten visar nivåer under 45 dBA, så kallad tyst sida.

Det östra huset i korsningen Skolgatan-Hedlundavägen står så nära gatorna att det är svårt att uppföra ett skyddande plank. Den nya situationen innebär att det västra huset i princip kan sägas uppfylla riktvärdena för ny bebyggelse medan det östra huset utsätts för buller på fasaden mot Skolgatan som överskrider riktvärdena.

Riktvärdena för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nyproduktion av bostäder. Men eftersom planering alltid handlar om att väga olika intressen mot varandra för att finna en god helhetslösning för samhället så har Boverket nyligen kommit ut med allmänna råd om buller i planeringen (Allmänna råd 2008:1). Boverket finner att det kan finnas skäl att göra avsteg från riktvärdena "i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskarakter, till exempel ordnad kvartersstruktur".

Boverket drar också i sin skrift slutsatser om vilka principer som bör gälla vid avsteg från riktvärdena. Man konstaterar att "nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida."

Enligt översiktsplan Umeå kommun, fördjupning för Centrala Stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 ska bostadsbyggande prioriteras före andra ändamål inom Väst på stan. Efterfrågan på bostäder är hög och kommer enligt rapporten "Bostadsefterfrågan i Umeå Kommun fram till 2015, med utblick mot 2020, Stadsledningskontoret, Umeå kommun 2008-01-28" fortsätta vara hög i flera år framöver. Enligt rapporten krävs en bostadsproduktion på ca 600 bostäder/år för att motsvara efterfrågan. För Kärven 10 befinner den lämpligaste användningen vara bostadsändamål sett till sammanhang, teknisk försörjning och efterfrågan.

Sammantaget finner kommunen att det finns skäl att göra avsteg från riktvärdena för Kärven 10. För de bostäder som inte klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska principen om tyst eller ljuddämpad sida tillämpas, dvs genomgående lägenheter med åtminstone hälften av boningsrummen mot en fasad med högst 50 dBA.

Även maximalnivåerna överskrids. Tekniska lösningar finns för att klara inomhusmiljön. Vad gäller uteplatserna kan en gemensam uteplats med god ljudmiljö anordnas på innergården. Minst en balkong eller uteplats per lägenhet ska klara en maximal ljudnivå under 70 dBA.

I detaljplanen införs en bestämmelse om att för de lägenheter som inte klarar riktvärdena ska hälften av boningsrummen i varje lägenhet ha fönster mot en fasad med högst 50 dBA dygnsekvivalent nivå. En bestämmelse införs också om att gemensam uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå ska anordnas på gården.

Planbestämmelse finns också om att uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall utföras i kontrollplanen.

Byggteknik och teknisk försörjning.

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet användas. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och avloppsnät. Avfall ska kunna tas om hand med källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. Bostaden AB har planerat att bygga ett sophus på parkeringen mot Hedlundavägen. Infiltrationsmöjlighet ska eftersträvas för naturlig nederbörd.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än

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

Konsekvenser av planens genomförande

Stads- och landskapsbild

Projektet kommer att påverka stadsbilden genom de jämförelsevis höga hushöjderna på fyra och åtta våningar som är främmande i den småskaliga stadsmiljön.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är utsatt för negativ påverkan av trafikbuller från angränsande vägar. Konsekvenserna av detta mildras genom bestämmelser om att hälften av boningsrummen i respektive lägenhet ska ha fönster mot en bullerdämpad fasad. Byggtekniska lösningar används för att klara ljudnivåerna inomhus. En gemensam, icke bullerstörd uteplats anordnas på gården.

Parkeringarnas närhet till befintliga och nya uteplatser måste också betraktas som en risk för hälsa och säkerhet. Den västra parkeringen sänks ned för att minska störningar och olycksrisker.

Hushållning med naturresurser

Uppvärmningen förväntas ske med fjärrvärme. I övrigt kommer befintlig infrastruktur i området att nyttjas – kollektivtrafik, service, etc. – vilket främjar en god hushållning med naturresurser.

Energisnåla installationssystem rekommenderas, men regleras inte i planen.

Uppfyllelse av miljömål

Projektet berör primärt följande miljömål:

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
15. God bebyggd miljö

Planområdet ligger centralt i Umeå, varför effekterna på miljömål 1 och 2 bedöms bli små. En centrumlokalisering förväntas minimera transportarbetet. Detaljplanen ger förutsättningar för en förtätning av staden i ett läge där all infrastruktur redan är utbyggd.

Bostadsbebyggelse med tillgång till närbelägen service och goda kommunikationer ger goda förutsättningar för att uppnå en god bebyggd miljö. Däremot är den nya bebyggelsens inverkan på boendemiljön, med parkeringsplatser nära både befintliga och tillkommande uteplatser samt risk för bullerstörningar på dessa, negativ för miljömål 15.

Miljökvalitetsnormer

Projektet medför inte att gällande miljökvalitetsnormer förväntas överskridas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av som rör plangenomförandet behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009
Detaljplanering rev november 2009



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Mia Johansson
Arkitekt SAR/MSA
MAF Arkitektkontor AB

Bilaga: Projekteringsanvisning ljud



Detaljplan för fastigheten **KÄRVEN 10**, 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.

Planförslaget berör allmän plats, parkmark intill Skolgatan, och innebär att berört område istället kommer att utgöra kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för att uppföra två flerbostadshus på fastigheten, med möjlighet att bygga upp till åtta våningar. Ett annat syfte är att utforma boendemiljön så att en god standard uppnås med särskild hänsyn till trafikbuller.

Kärven 10 ägs av Bostaden i Umeå AB. Umeå 2:1 ägs av Umeå kommun.

Planen innebär att del av Umeå 2:1 i den nordvästra delen av planen, som idag är allmänplatsmark, bör överföras till Kärven 10 genom fastighetsreglering. Området skall användas för att anlägga ny utfart mot Skolgatan.

Gällande tomtindelning för kvarteret Kärven, akt 2480K-97/1970, skall upphävas inom Kärven 10.

TEKNISKA FRÅGOR

Buller

En bullerutredning har utförts av Tunemalm Akustik, 2008-03-06. Ytterligare en bullerutredning har utförts av ÅF Ingemansson AB, 2009-09-15. Planområdet är exponerat för vägbuller som överstiger gällande riktvärden.

De lägenheter som inte klarar riktvärdet 55dBA ekvivalent ljudnivå skall utföras med genomgående lägenheter med en s k tyst sida vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. En gemensam uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå bör anordnas på gården.

Bullerskydd skall uppföras mot Skolgatan till en höjd av 1,5 meter. Inom parkeringsytorna får carportar eller garage uppföras som också bidrar till att avskärma buller.

Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall utföras i kontrollplanen.

Uppvärmning

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

Byggnader

Tillkommande bebyggelse kommer att uppföras med fyra respektive åtta våningar vilket påtagligt kommer att påverka stadsbilden i den i övrigt småskaliga stadsmiljön.

Trafik och parkering

Planområdet angörs dels från Skolgatan och dels från Hedlundavägen till anslutande parkeringsyta vid respektive gata. En ny separat utfart anläggs mot Skolgatan för att öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter.

Planen genererar ett parkeringsbehov av 40 parkeringsplatser. Två parkeringsytor redovisas i planen, en vid den västra delen och en vid den sydöstra delen. Den västra parkeringen skall sänkas ca 0,5 meter från nuvarande nivå.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009
Detaljplanering rev november 2009


Carina Björö
Lantmätare



Detaljplan för fastigheten **KÄRVEN 10**, Väst på stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 25 november 2008–16 december 2008. Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har även varit tillgängliga i Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst i Stadshuset Umeå.

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsen Västerbottens län

Enligt Umeå kommuns miljömål ska antalet människor som utsätts för buller överstigande av riksdagen beslutade riktvärden minska. I första hand ska riktvärden vid nybyggelse för buller klaras och *i andra hand*, när det gäller kompletteringsbebyggelse ska tyst sida tillämpas. Det är viktigt att poängtera att olägenhet är den lägsta godtagbara nivån för hälsopåverkan. Länsstyrelsen saknar ett underlag som tydligt redovisar motiven till och konsekvenserna av projektet för att frångå kraven på en i alla delar godtagbar ljudmiljö. Finns det andra sätt att placera och utforma byggnaderna resp. ytorna för utevistelse för att åstadkomma en bättre ljudmiljö? Kan andra åtgärder vidtas för att minska störningarna? Det är t ex svårt att förstå hur den ljudnivå för balkonger, som anges i planbestämmelserna, ska kunna innehållas för samtliga lägenheter.

Länsstyrelsen instämmer helt i planförfattarens bedömning om den nya bebyggelsens inverkan på stadsbilden.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande text under rubriken "Buller" för att redovisa de motiv Samhällsbyggnadskontoret har för att föreslå avsteg från riktvärdena för buller samt konsekvenserna av dessa avsteg.

Nya bullerutbredningskartor under samma rubrik förtydligar resonemangen kring bullernivåer på balkonger m.m.

För att klara bullerkraven kommer tyst sida tillämpas och bullerreducerande åtgärder utföras mellan de nya flerbostadshusen och Skolgatan. En ny bullerutredning har utförts och bifogas planbeskrivningen. En konsekvens av de bullerreducerande åtgärderna är att planområdet liksom kvartermarken utökas att även omfatta bullerskyddet.

Umeva

Fastigheten kan anslutas till befintlig servis. Plats för avfallsutrymme bör väljas nära Skolgatan eller Hedlundavägen för att minska trafiken med tung lastbil. Backning bör om möjligt undvikas. Anvisning för avfallshanteringen finns i NOA 07.

Kommentar: Detaljplanen föreskriver inte exakt läge för avfallsutrymme. Prövningen kommer att göras i bygglovskedet.

Umeå Energi

Eventuell omläggning av befintlig servis bekostas av exploatören. I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

Hedlundakyrkan

Församlingen vill att kommunen flyttar gång- och cykelvägen i som ligger på kyrkans fastighet, Väckelsen 1, och att detta redovisas i planen. De vill också att den stora befintliga tallen mellan Kärven 4 och kyrkan redovisas på plankartan då den har ett stort värde. Vidare anser församlingen att de bostäder som uppförs bör anpassas till äldre personer, dvs. mindre lägenheter, eftersom god närhet till livsmedelsköp finns i närområdet.

Kommentar: Gång- och cykelvägen liksom tallen ligger utanför planområdet och det är inte aktuellt att införliva dem i det här skedet.

Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar eller vilken målgrupp de ska rikta sig till. Det är en fråga för markägaren och exploatören.

TeliaSonera Skanova Access

Har inget att erinra mot förslaget för området.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

Västerbottens museum

Skriver i sitt yttrande att de befintliga husen är tidstypiska men att viss förvanskning har skett då fasaderna kläddes med plåt. Byggnaderna är inte utpekade som särskilt värdefulla men museet poängterar att de har fina kvaliteter t ex i eleganta smidesräcken. Att husen är uppförda i blåbetong som medför radonproblem är en nackdel med inte unikt eller något hinder för bevarande. Sanering är kostsamt men berättigar till bidrag.

De ifrågasätter vidare om platsen är rätt för punkthus och önskar en aktuell stadsbildsanalys över centrum. Museet rekommenderar att förslaget "läggs på is" till dess att FÖP för centrum arbetats fram. Om en högre exploatering inte skulle bedömas lämplig i denna FÖP bör bevarande av de befintliga husen övervägas.

Kommentar: Den befintliga bebyggelsen har redan rivits, varför bevarande av husen inte längre är möjlig.

Den gällande fördjupade översiktsplanen för centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-2, rekommenderar att hushöjderna ska anpassas efter omgivande bebyggelse. En process för att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för centrala stan har inletts men det är en process som tar lång tid. Därför kommer det föreliggande förslaget istället att prövas i den här detaljplaneprocessen. Eftersom frågan om stadsbild och byggnadshöjd strider mot översiktsplanen kommer beslut om antagande av detaljplanen att tas av kommunfullmäktige.

Lerstenen

Lerstenen är ägare till Kärven 4, granne till väster om Kärven 10. Lerstenen anser att de föreslagna parkeringsplatserna så tätt inpå Kärven 4 innebär en kraftig försämring för fastigheten och hyresgästerna. Lerstenen vill se en annan lösning. Parkeringen bör göras enkelsidig, den östra parkeringen bör göras större eller så bör exploateringen ses över.

Kommentar: Bostaden AB har efter samrådtiden varit i kontakt med Lerstenen vilket har resulterat i förändringar gällande den västra parkeringen. Parkeringen har bland annat flyttats en bit ifrån fastighetsgränsen.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Planförslaget avviker från översiktsplanens riktlinjer om anpassning av hushöjden till omgivande bebyggelse. Avvikelsen anses dock acceptabel. Den befintliga bebyggelsen är inte heller utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd. Kompletteringsbebyggelse i detta slags läge är helt i linje med översiktsplanens övergripande mål om att minst hälften av bostadstillskotten bör ske inom befintlig bebyggelsestruktur. Parkeringslösningen är inte helt övertygande, med risk för störning i både angränsande lägenheter och på friyta. Utfarten mot Skolgatan över angränsande GC-väg känns tveksam. Antagandet av detaljplanen bör ske i kommunfullmäktige då den delvis avviker från översiktsplanen.

Planförslaget tillstyrktes av näringslivs- och planeringsutskottet med synpunkter från stadsledningskontorets yttrande.

Kommentar: Detaljplanen kommer efter utställningen att föras upp till kommunfullmäktige för antagande.

Samhällsbyggnadskontoret: Miljö- och hälsoskydd

Anser att byggnadernas placering och utformning bör ändras så att de på ett bättre sätt skyddar mot buller från trafiken på Skolgatan. Den framtida trafikökningen på Skolgatan bör beaktas i bullerberäkningarna. Ett längre avstånd mellan bostäder och parkering bör eftersträvas för att undvika hälsobesvär och störningar i form av buller, avgaser och ljusstörningar.

Kommentar: Se svar på Länsstyrelsens yttrande.

Bullerberäkningarna har gjorts med hjälp av befintligt underlag. Det finns ingen prognos för trafikökning på Skolgatan även om man kan anta att den kommer att öka.

Planbestämmelser har införts för att mildra störningarna från den västra parkeringen (nedsänkt parkering, carportar/garage får uppföras). Parkeringen har också flyttats en bit från fastighetsgränsen. För den östra parkeringen antas att fastighetsägaren kommer att lösa situationen på ett godtagbart sätt för sina hyresgäster.

Förändringar i detaljplanen efter samråd:

- Uthus, carportar och garage blir tillåtna att bygga även på den västra parkeringen.
- Den västra parkeringen flyttas knappt två meter från fastighetsgränsen.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande text och nya bullerutbredningskartor under rubriken "buller".
- Bullerutredning biläggs planbeskrivningen.
- Planområdet utvidgas att även omfatta bullerreducerande åtgärder.
- Illustrationen ändras för att visa hur utfarten mot Skolgatan kan separeras från gång- och cykeltrafik så att det blir en ren korsning istället för att olika trafikslag ska samsas på samma sträcka.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Mia Johansson
Arkitekt SAR/MSA
MAF Arkitektkontor AB

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-01-25

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för Kärven 10

Information:

Berörda fastigheter:
KÄRVEN 10
UMEÅ 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-01-15	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-11-25	BD	Beslutsdatum
2009-12-23	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-01-25	PB	Inlagd i ACM