

Oversiktskarta. Källa: www.google.se

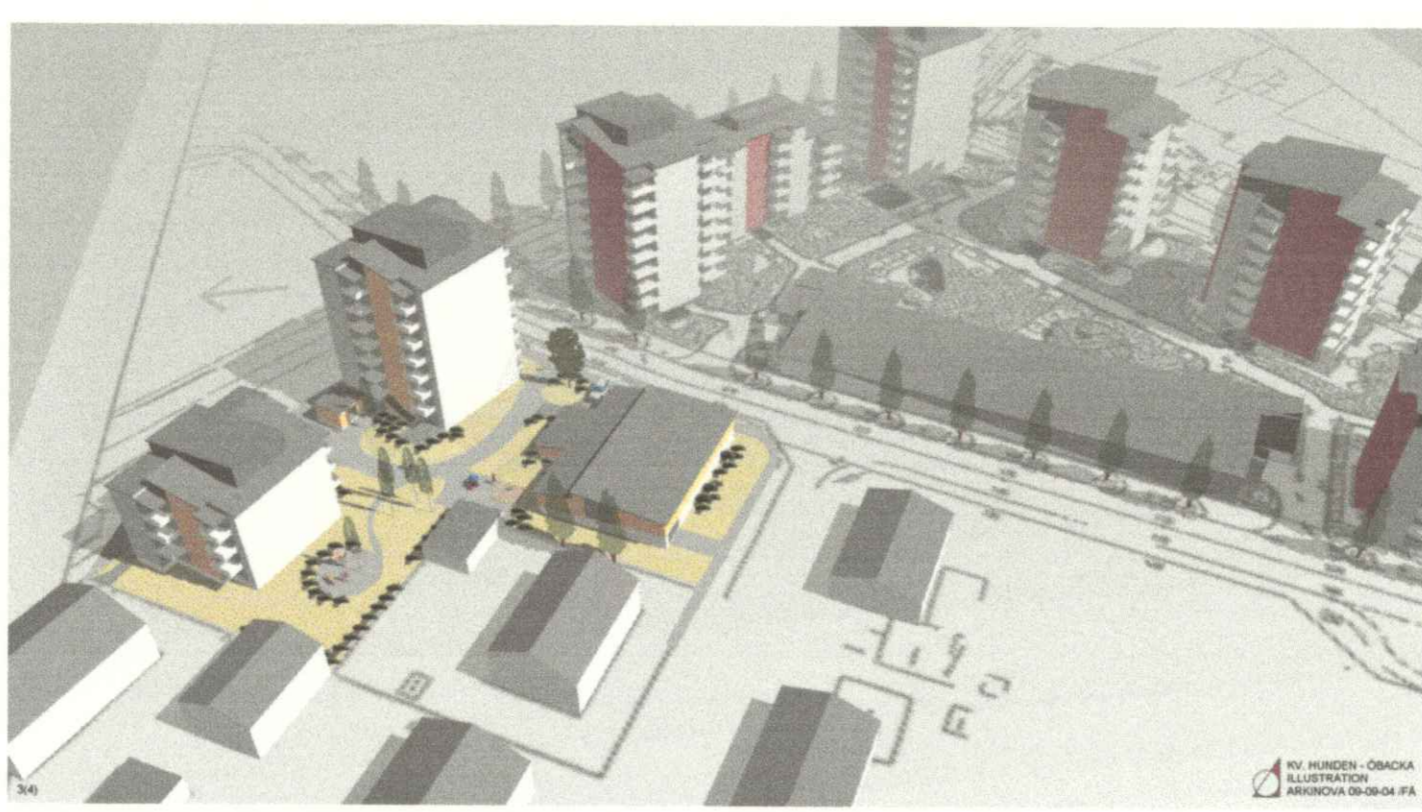
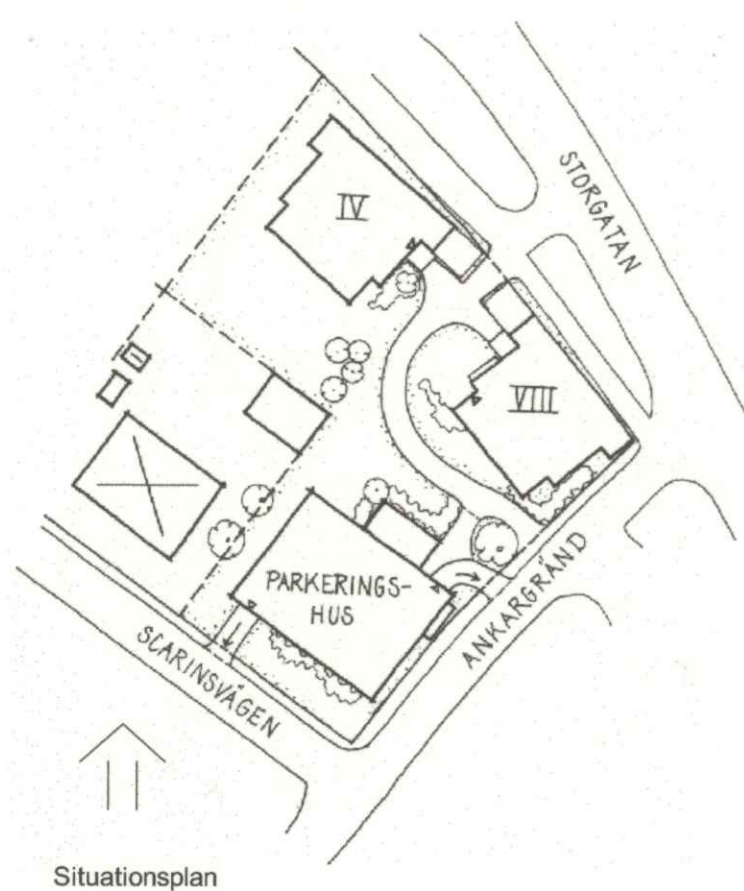


Illustration över planområdet samt Öbacka strand. Vy från sydväst.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns, ritad 3 meter utanför plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd eller annat mindre bostadskomplement i en våning
- parkering Marken får endast bebyggas med p-däck, garage etc.

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

Mark och vegetation

- lek Lekplats ska anordnas

Utfart, stängsel

- Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta taklutning i grader
- I, IV, VIII Högsta antal våningar
- v₁ Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- v₂ Vindsvåning får inte inredas till boende
- f Bullerskyddande balkongskärm ska utföras genomskiktig

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

Bostadshus ska med avseende på väg-, tåg- och flygtrafikbuller placeras och utformas så att

- Bestämmelserna i Boverkets byggregler (BBR) uppfylls,
- en tyst sida med dygnskvivalent ljudnivå om högst 45 dBA vid fasad ska eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45-50 dBA, ska klaras,
- den dygnskvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA,
- den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dBA

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

Bostadshus skall förses med nödstopp för ventilation.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

- Godkänd BN 2009-12-16
- Antagen KF 2010-01-25
- Laga kraft 2010-02-24
- Vidimeras

PLANKARTA

Detaljplan för fastigheterna HUNDEN 11, 12 och 13 inom ÖST PÅ STAN i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i september 2009
Reviderad i december 2009

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB

2480K-P10/8

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2009-06-29 MOK 09-17
Reviderad

Lantmätare SHBK
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägenhetsgränshet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjtkurvor med 1 meters ekvidistans samt punktshöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flytografiering år: 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Pangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



LAGAKRAFTBEVIS

2010-02-25

Vårt diarienummer
PLA 09-9

Detaljplan för fastigheterna **Hunden 11, 12 och 13**, Öst på Stan inom Umeå kommun i Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2010-01-25, § 9

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2010-02-24**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Bygglov
Lantmäteri

100225154014694

2480K-P10/8

2010-03-01 10.15

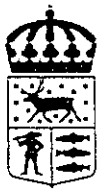
Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

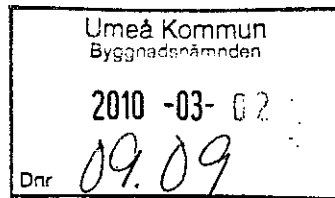
Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten



5

Beslut

Datum
2010-02-26

Ärendebeteckning
402-948-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Ingrid Lindforss
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Hunden 11, 12 och 13, Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad september 2009 och reviderad december 2009

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har den 25 januari 2010, § 9, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Överklagning

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

dag som ovan

Birgitta Norberg
bitr länsarkitekt

Stefan Löfgren
samhällsplanerare

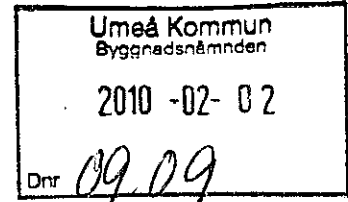
UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(36)

Kommunfullmäktige

2010-01-25



Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-12.00, 13.00-14.00

Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Jan Björinge, stadsdirektör
Tordleif Hansson, stadsledningskontoret
Carina Lidgren Heimersson, stadsjurist

Justerings Tid och plats Sekreterarens tjänsterum, stadshuset, 2010-02-01, klockan 15.00

Utses att justera Christer Paulsson (S) Anders Sellström (KD)

Underskrifter Paragrafer
Sekreterare Agneta Flumé 1-14
Agneta Flumé

Ordförande Marie-Louise Rönnmark
Marie-Louise Rönnmark

Justerande Christer Paulsson Anders Sellström
Christer Paulsson (S) Anders Sellström (KD)

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2010-01-25

Datum för anslags uppsättande 2010-02-02 Datum för anslags nedtagande 2010-02-24

Förvaringsplats för protokollet Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift Kerstin Magnusson
Kerstin Magnusson

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Kerstin Magnusson

NP § 6

KS § 12

KF § 9

2009.640

214

Detaljplan för fastigheterna Hunden 11-13 – antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2009-12-16
att godkänna detaljplanen
att översända den till Kommunfullmäktige för antagande.
Antagandehandlingarna bifogas.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2010-01-04 följande:

Bakgrund/utlåtande

Planförslaget avser att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostadsbebyggelse i flerbostadshus.

Efter utställningen kvarstår invändningar som inte tillgodosetts från ägarna till grannfastigheten Hunden 10.

Byggnadsnämnden föreslår att planförslaget ändå antas.

Stadsledningskontoret delar de intresseavvägningar som gjorts i planärendet och bedömer inte att ytterligare behandling eller kommentar erfordras utöver vad som redan framgår av planhandlingarna.

NP

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheterna Hunden 11- 13.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**Yrkanden**

Örjan Mikaelsson (V) – Avslag till förslaget.

Kommunfullmäktige

2010-01-25

Lennart Holmlund (S) – Bifall till näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

Propositionsordning som godkänns:

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag mot Örjan Mikaelssons yrkande. Kommunstyrelsen bifaller näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheterna Hunden 11- 13.

Reservation

Vänsterpartiet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Örjan Mikaelsson, Lennart Degerliden, Anders Ågren, Mattias Larsson, Jan Hägglund, Marianne Normark, Anders Sellström, Erik Danielsson, Lennart Holmlund och Lasse Jacobson.

Yrkanden

Åsa Ögren (S), Lennart Degerliden (FP), Anders Ågren (M), Mattias Larsson (C), Anders Sellström (KD) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Örjan Mikaelsson (V), Jan Hägglund (RS) – Avslag till förslaget.

Propositionsordning som godkänns:

Kommunstyrelsens förslag mot Örjan Mikaelssons m fl yrkande. Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige

2010-01-25

KF


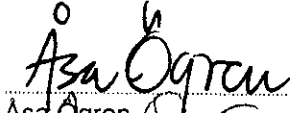
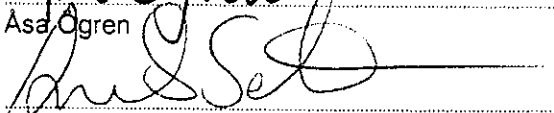
Kommunfullmäktige beslutar**att anta detaljplanen för fastigheterna Hunden 11- 13.**

Reservation

Vänsterpartiet, Rättvisepartiet socialisterna.

Skriftlig protokollsanteckning från Vänsterpartiet:

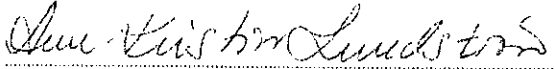
Vi motsätter oss inte byggandet i sig utan det är risken för oacceptabla bullernivåer som behöver säkerställas. Risk annars för restriktioner för helikoptertrafiken till NUS. Även risk för restriktioner på tågtrafiken på Botniabanan. Botniabanan är att betrakta som riksintresse.

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), v ordförande Ingemar Jangvad (s) Maria Vängbo (s), till kl 13.30 Kurt Bergström (s) Patrick Nygren (s), till kl 13.30 Igor Jonsson (m) Cecilia Bergström (c), till kl 12.00 Peder Westerberg (fp), till kl 12.00 Örjan Mikaelsson (v) Peter Eriksson (mp)	
Ersättare	Bernt Lundström (s), tjänstgör från kl 13.30 § 261 Sandra Mattsson (s), tjänstgör från kl 13.30 § 261 Liv Granbom (m) Lennart Persson (c), tjänstgör från kl 13.00 §§ 259-261 Lennart Sandström (fp), tjänstgör från kl 13.00 §§ 259-261 Mattias Sehlstedt (v) Jonna Toftemyr Pedersen (mp)	
Övriga deltagande	Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 238-239 Ulrika Sundin Bonnedahl Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2009-12-22	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 237-261
 Omedelbar justering
 §§ 238, 258, 261

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2009-12-16	
Datum för anslags uppsättande	2009-12-28	Datum för anslags nedtagande 2010-01-18
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	

BN § 244**Detaljplan för fastigheterna Hunden 11, 12 och 13, Öst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

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

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att godkänna detaljplanen
att översända den till Kommunfullmäktige för antagande.

Yrkande

Örjan Mikaelsson (v) yrkar att planarbetet avbryts då det är för höga bullervärden.

Proposition

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut:

1. Bifall till kontorets förslag
2. Bifall att avbryta planarbetet

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt kontorets förslag.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i flerbostadshus.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i juni 2008.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 5 -18 oktober 2009.

Utställning har ägt rum under tiden 2- 23 november 2009.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att planbestämmelserna som reglerar bullernivåer inomhus tas bort och ersätts av en hänvisning till BBR.

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

Kvarstående synpunkter från sakägare

Hormonkonsult HB, Mona-Britt och Torbjörn Bäckström (Hunden 10).

BN § 244**Antagandehandlingarna är**

Planbeskrivning, daterad oktober 2009, reviderad december 2009

Plankarta med bestämmelser och illustrationer,
daterad oktober 2009, reviderad december 2009

Genomförandebeskrivning, daterad oktober 2009, reviderad december 2009

Miljökonsekvensbeskrivning med bilaga, daterad oktober 2009

Samrådsredogörelse med bilaga, daterad oktober 2009

Utlåtande daterad december 2009

Protokoll med handlingar sänt till

Kommunfullmäktige



Antagandehandling
UTLÅTANDE

Dnr PLA 09-09

Detaljplan för fastigheterna **Hunden 11, 12 och 13** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret under september 2009. Syftet har bl a varit att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i flerbostadshus.

Planen har handlagts med *normalt planförfarande*. Den har varit föremål för samråd under tiden 5 – 18 oktober och utställning den 2 - 22 november 2009. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen har ingen erinran vad gäller överprövningsgrunder, men anser att det av handlingarna bör framgå om vibrationsstörningar kan uteslutas. Sammanvägningen av buller och vibrationer är viktig.

Länsstyrelsen anser också att planbestämmelser som reglerar bullernivåer inomhus är onödiga: de regleras i BBR.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om vibrationer.

Planbestämmelserna som reglerar bullernivåer inomhus tas bort och ersätts med en hänvisning till BBR.

Banverket menar att sammanvägningen av buller- och vibrationsstörningar är viktig då ett samband mellan dessa upplevda störningar kan påvisas. Planhandlingarna behandlar inte frågan, men det bör framgå om vibrationsstörningar kan uteslutas. Banverket menar att om synpunkterna vad gäller vibrationer förs in i handlingarna kan planförslaget accepteras.

Banverket resonerar kring bullerfrågan och accepterar de argument som framförs i handlingarna om motiv för avsteg till en s.k. tyst sida. Men man menar samtidigt att det är beklagligt med ytterligare avsteg till en s.k. ljuddämpad sida. Detta hade "sannolikt kunnat undvikas med en annan utformning av bebyggelsen, exempelvis lamellhus". Man menar att extraordinära byggnadstekniska åtgärder kommer att krävas för att klara en acceptabel boendemiljö.

Banverket är också frågande till att ha utelämnats från samrådet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om vibrationer.

SHBK beklagar återigen att samrådet inte inkluderade Banverket.

Umeå kommun, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, har yttrat sig enligt följande: "Planbestämmelserna för buller bör kompletteras med krav på att inomhusnivån 45 $dB_{A_{max}}$ för trafikbuller och helikopterbuller klaras för alla bostadsrum. Det motsvarar riksdagens riktvärde för väg, tåg och flygtrafik och motsvarar även det krav som miljö- och hälsoskyddsnämnden driver att Landstinget ska uppfylla för isolering av befintliga hus i området. Vid nybyggnad är det betydligt lättare att klara inomhusnivåerna utan att det går ut över lägenheternas funktion. Jämfört med den angränsande planen Öbacka strand är inte helikopterbullret lika kraftigt (77 – 84 $dB_{A_{max}}$ jämfört med över 90 $dB_{A_{max}}$) och det räcker att fasad och fönster dämpar ljudnivån med 40 dB. Denna dämpning är det flera fönster- och dörrtillverkare på marknaden som levererar. Åtgärden bedöms som hälsomässigt motiverad (nattsömn) och ekonomiskt rimlig för de nya bostadshusen.

Det bör framgå av planbestämmelse eller planbeskrivning att luftintag för bostadshus ska placeras på tak. Orsaken är att husen ligger i direkt anslutning till en gata där miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids idag. År 2020 bedöms MKN inte överskridas, men luftföroreningshalterna vid gatan beräknas ändå bli så höga att de påverkar människors hälsa negativt. Bl.a. har risken för barn att utveckla astma visat sig öka då man bor invid en högt trafikerad gata."

Kommentar: Samtliga planbestämmelser om ljudnivåer inomhus tas bort och ersätts med en hänvisning till Boverkets byggregler (BBR). Planbeskrivningen revideras och kompletteras också med ett avsnitt om luftintagens placering.

Umeva har inga synpunkter utöver att rum för källsortering bör placeras så att backningsrörelser undviks.

Umeå Energi har ingen erinran.

Hormonkonsult HB:s yttrande är till största delen identiskt som det under samrådet, dock med vissa förtydliganden och kompletteringar av framförallt de befintliga kulturmiljövärdena. Man motsätter sig rivningen av den befintliga byggnaden på Hunden 11, uppförande av parkeringshuset och punkthusen.

Kommentar: Synpunkterna har behandlats i samrådsredogörelsen med konstaterandet att de inte kan tillgodoses.

SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om vibrationer och luftintag. Planbestämmelserna som reglerar bullernivåer inomhus tas bort och ersätts av en hänvisning till BBR.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar revidera detaljplanen, godkänna den reviderade planen samt överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter finns från sakägaren Hormonkonsult HB, Mona-Britt och Torbjörn Bäckström (Hunden 10).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i december 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB



Antagandehandling
PLANBESKRIVNING

1(7)
 Dnr PLA 09-09

Detaljplan för fastigheterna **Hunden 11, 12 och 13** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i flerbostadshus.

PLANDATA

Detaljplanen omfattar fastigheterna Hunden 11-12, ägda av AB Bostaden, samt Hunden 13 som ägs av Umeå kommun. Planen avgränsas av intilliggande fastigheter samt av Storgatan, Ankargränd och Scharinsvägen.

Fastigheterna omfattar en areal om 2677 m².

PLANPROCESS

Planen handläggs med *normalt planförfarande*, dvs processen innefattar såväl samråd som utställning.

BEHOVSBEDÖMNING

Planen har bedömts innebära att dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs det finns behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats och bifogas samrådshandlingarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen *Centrala stan* (antagen KF 1998-05-25). De aktuella fastigheterna anges där ligga inom en "möjlig influenszon kring resecentra".

Gällande *Detaljplan för kvarteret Hunden* vann laga kraft den 2 oktober 2007 (P07/276). Planen ger bl.a. byggrätt till bostäder och handel i tre våningar inom Hunden 12 och 13. Flerbostadshuset på Hunden 11 ges ett visst kulturmiljöskydd genom en varsamhetsbestämmelse.

RIKSINTRESSEN

Den närliggande Botniabanan utgör ett riksintresse som enligt Miljöbalken 3 § 8 kap. ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada det.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kvarteret Hunden är huvudsakligen bebyggt med flerbostadshus, de flesta i trä i två våningar med inredd vind, men också med ett par sentida flerbostadshus i tegel och puts samt en radhuslänga. Två fastigheter är bebyggda med för området unika äldre bostadshus i trä.

Längs Scharinsvägen utgör flerbostadshusen på Hunden 5-11 en sammanhållen grupp av likartade men individuellt olika byggnader. Med undantag för fastigheten Hunden 5 har husen ursprungliga träfasader och träbalkonger, några med garage i suterrängläge.

Fastighetsgränserna är markerade med staket, låga stängsel eller häckar. Björkar och andra höga träd skapar tillsammans med buskar och gräsmattor lummiga gårdar.

Flerbostadshuset inom Hunden 11 är i två våningar och en förrådsbyggnad finns vid den inre fastighetsgränsen. De övriga fastigheterna inom planområdet är avrivna.

Inom kvarteret Solvik vid Ankargränd pågår byggandet av flerbostadshus och parkeringshus i AB Bostadens regi. Söder därom uppför även NCC flerbostadshus inom området Öbacka strand. Norr om Hoppets gränd pågår bygget av resecentret Umeå Östra.



Kv Hunden, del av Öbacka Strand och resecentrumområdet. (juni 2009).

Foto: SHBK / Lars Lindh

Kulturmiljö

I den gällande detaljplanen anges: "De sex flerbostadshusen på Hundena 6-11 är prefabricerade i Holmsund och uppförda 1940-44. Dessa hus är, med undantag för det som tilläggsisolerats, välbevarade med tidstypisk planidé och arkitektur.

Västerbottens museum har i ett separat samrådsyttrande till *Centrala stan* bedömt de sju fastigheterna som skyddsvärda byggnader och miljöer, dvs sådana som i dokumentet skulle försetts med blå prick och bedömningen "övriga enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde". "

Trafik och parkering

De aktuella fastigheterna angörs från Ankargränd och Scharinsvägen.

Bullerstörningar

Flyg

Universitetssjukhusets ambulanshelikoptrar har ett inflygningsområde som täcker större delen av fastigheten Hundena 11. En aktuell utredning (Ingemansson AB 2009-09-10) visar på flygbullernivåer mellan 77 och 84 dB(A)_{max} vid de tänkta bostadshusens fasader.

Väg och järnväg

Ovan nämnda utredning visar också på att beräknade bullernivåer från vägar och järnväg överstiger 70 dB(A)_{max} i fasader mot Storgatan. Där erhålls också nivåer om cirka 60 dB(A)_{ekv} och i gavlar 52-54 dB(A)_{ekv}. Värdena överskrider de riktvärden som Boverket rekommenderar för buller i fasad respektive på uteplats / balkong.

Teknik

VA-stammar finns i anslutande gator, fjärrvärme i Storgatan och Scharinsvägen.

Förändringar

Ändamål

Detaljplanen medger nya byggrätter för *bostäder* i två byggnader mot Storgatan. I ändamålet ingår även möjligheten att uppföra ett parkeringshus samt mindre komplementbyggnader, förråd etc.

Exploatering

Omfattningen av byggrätterna regleras av egenskapsgränser och angivet våningsantal. Den ungefärliga bruttoarean för bostäderna beräknas bli 3400 m² och antalet lägenheter 48.

Utöver angivna våningsantal medges endast förråd och tekniska utrymmen.

Placering, utformning, utförande

Nya byggnader ska placeras i liv med angränsande byggnader eller i fastighetsgräns. Därigenom sker en anpassning till kvarterets befintliga bebyggelsemönster.

Våningsantalet regleras till maximalt fyra (IV) respektive åtta (VIII) för bostadshusen, där den lägre byggnaden placeras närmast befintliga byggnader. Parker-

ingshuset kan utföras i två plan mot Scharinsvägen, men bara i ett plan mot gården. Tillkommande förrådsbyggnader medges endast i en våning.

För att minimera parkeringshusets höjd begränsas dess maximala taklutning till sex grader.

Med stor sannolikhet måste vissa balkonger och uteplatser avskärmas från buller. Om detta sker genom större balkongskärmar måste dessa utföras genomsiktliga.

Stadsbild

I förhållande till den befintliga bebyggelsen inom kv Hunden kommer de tänkta punkthusen att utgöra en tämligen radikal förändring i stadsbilden. Bebyggelsetypen, de stora volymerna och fasadmaterialen kommer att utgöra en kraftig kontrast till kvarterets småskalighet.

Men den önskade exploateringen kan också ses som en förlängning av bebyggelsen inom Öbacka strand, en bebyggelse som bildar en sammanhållen fasad mot resecentrumområdet.

Parkeringshuset vid Scharinsvägen kommer att bli lägre än de befintliga bostadshusen, men får en större utbredning. Det är av stor vikt att fasaderna ges en varierad och positiv utformning.



Vy norrut längs Ankargränd.

KV HUNDEN - ÖBACKA
ILLUSTRATION
ARKINOVA 09-09-17 JFA

Kulturmiljö

Planens genomförande innebär rivning av det befintliga bostadshuset vid Scharinsvägen. En rivning innebär att det kulturhistoriska värdet av den ännu idag ursprungliga och obrutna husraden reduceras. Ersättningen med ett parkeringshus medför en radikal förändring av en miljö som existerat sedan tidigt 1940-tal.

Friytor

Inom den nya fastigheten ska friytor om minst 1/3 av bostädernas totala yta (nyttillkommande bruttoarea i m² BTA) skapas, dvs minst 1137 m². Friytans dominerande delar ska ges ett skyddat läge för buller och avgaser samt även innehålla buskar och träd. Dessa krav bedöms kunna uppfyllas inom fastigheten.

Trafik och parkeringar

Parkeringar om minst nio platser per 1000 m² BTA total bostadsarea ska anordnas inom den egna fastigheten. Samtliga parkeringsplatser, minimum 31 st, avses inrymmas i ett tvåvånings parkeringshus samt efter behov på gården (för rörelsehindrade).

Parkeringshuset avses anordnas med infart från Scharinsvägen (nedfart) och från Ankargränd (uppfart via ramp). Övriga illustrerade infarter får av trafiksäkerhets-skäl inte anordnas som fordonsinfarter.

Den nya bebyggelsen inom Öbacka strand och kv Hunden och placeringen av två parkeringshus vid Ankargränd genererar ökad fordonstrafik.

Längs Storgatan och Hoppets gränd kommer en gång- och cykelbana att anläggas. Cyklister kan därifrån enkelt nå den aktuella fastigheten. Uppställningsplatser för cyklar bör anordnas i anslutning till bostadshusens entréer. Cykelförråd kan uppföras inom de förrådsytor som anges på plankartan.

Störningsskydd

Flygbuller

Nya byggnader ska enligt gällande bestämmelser ges en invändig ljudmiljö om 30 dB(A)_{ekv} och 45 dB(A)_{max}. Under ambulanshelikopterarnas inflygningssektor kan reduktion av helikopterbullret inomhus till 45 dB(A)_{max} ställa extraordinära krav på nya byggnaders fasader, tak och fönster.

På vistelseytor utomhus, på uteplatser och balkonger, får buller inte överstiga riktvärdet 70 dB(A)_{max}. Detta krav kan vara svårt att uppfylla.

Väg- och järnvägsbuller

De nya bostadshusen kommer enligt utförda beräkningar, trots eventuell bullerskärming längs den västra järnvägsperongen, att nås av buller från gator och Botniabanan som överstiger riktvärdet 55 dB(A)_{ekv} i fasad. Skärmande bebyggelse inom Umeå Östras stationsområde kan efterhand reducera denna siffra, men konsekvensen är att nya byggnader på den aktuella fastigheten måste utföras med en sk "tyst sida", dvs i fasad på gårdssidan skall en ekvivalent ljudnivå om 45 dB(A) eftersträvas och en nivå om minst 45-50 dB(A) åstadkommas.

Kriterierna för att kunna tillämpa detta faktiska avsteg från Boverkets riktlinjer, dvs att den nya bebyggelsen ska kunna betraktas som kompletteringsbebyggelse, kan bli motiveras med att gällande plan med bostadsändamål redan finns, att läget är ytterst väl försörjt med kollektivtrafik och att kvarteret är beläget nära centrum.

De beräknade maxbullernivåerna från fordonstrafik och järnväg överstiger i vissa lägen också riktvärdena och medför särskilda åtgärder på bostadshusen.

De godtagbara ljudnivåerna är inskrivna som planbestämmelser. Nivåerna kan uppnås genom ljudisolering av fönster och fönsterdörrar samt skärming av vissa balkonger och uteplatser.

Farligt gods / ventilation

I samband med planläggningen av det angränsande området Öbacka strand gjordes en riskanalys beträffande en olycka med farligt gods på järnvägen. Av analysen framgår att ett utflöde av giftig eller brandfarlig gas skulle omfatta ett mycket stort område.

För att minska konsekvenserna av ett läckage ska därför samtliga bostadshus och andra byggnader där människor vistas mer än tillfälligt konstrueras så att gas inte kan tränga in i byggnaderna. Detta kan t ex åstadkommas genom att ventilationsanordningarna i byggnaderna utförs så att de som bor/vistas i husen kan stänga av ventilationen vid ett nödläge.

Vibrationer

Den nybyggda Botniabanan har dimensionerats för att tillgodose kraven för nybyggnad av bana vilket innebär en målsättning om högsta vibrationshastighet på 0,4 mm/s och ett krav på 0,8 mm/s. Aktuella bostadshus inom kv Hunden kommer att grundläggas med pålning med ett avståndet till järnväg om cirka 100 meter. Utförda mätningar på andra objekt och erfarenhet visar på nivåer lägre än 0,1 mm/s i liknande fall.

Bostadshusen kommer även att utsättas för buller vid tågpassage och det finns farhågor om att samverkan mellan buller och vibrationer ger upphov till ökad störningsrisk. I aktuellt fall dimensioneras buller inomhus med avseende på buller från helikopter. Detta medför att buller inomhus från tågpassager beräknas till 35 - 38 dB(A), dvs. nästan 10 dB lägre än riktvärdet.

Vibrationerna kommer med största sannolikhet inte att bli uppfattbara för människor och bullernivåerna inomhus kommer att ligga betydligt lägre än riktvärdet. Risken för störningar från tåg bedöms därför vara mycket liten.

Luft

Planförslaget bedöms i förhållande till nollalternativet medföra ett försumbart tillskott av luftföroreningar i området.

Om fortsatta mätningar visar halter av partiklar över miljökonsekvensnormen bör bostädernas ventilation förses med filter med syfte att minimera mängden partiklar inomhus.

Då luftföroreningshalterna vid gatan beräknas påverka människor negativt ska luftintag för bostadshusen placeras på tak.

Brandskydd

För att motverka brandspridning till annan byggnad gäller särskilda generella bestämmelser. T ex skall byggnadsdelar som placeras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter, eller närmare annan byggnad än 8,0 meter, utföras med speciell brandklassning. Villkoren kan preciseras i samband med bygglovprövning och bygganmälan.

VA och uppvärmning

Anslutning till vatten- och avloppsstammar kan ske i valfri gata. Anslutning till fjärrvärme kan ske i Storgatan eller Scharinsvägen.

Administrativa föreskrifter

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Deltagande

Handlingarna har utarbetats i samarbete med Tomas Strömberg, Umeå kommun/SHBK, och Folke Parkle, AB Bostaden. Plankarta, planbeskrivning och utlåtande är framtagna av Tyréns AB genom Solveig Heikki, Sara Thelin och Patrik Forsberg.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2009
Detaljplanering Reviderad i december 2009



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA
Tyréns AB



Detaljplan för **HUNDEN 11, 12 och 13** inom Öst 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

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av nya bostadshus i kvarteret Hundens östra del. Ny bebyggelse kommer att uppföras i anslutning till den betydligt mer storskaliga bebyggelsen inom planområdet Öbacka Strand som f n är under uppförande.

Fastigheterna skall läggas samman till en fastighet genom fastighetsreglering.

Om garaget på Hundens 10 skall finnas kvar i nuvarande läge bör servitut upplåtas på den utökade fastigheten för garagets skötsel och underhåll.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Grundläggningsförhållandena torde allmänt sett vara komplicerade. Behov av kompletterande grundundersökning får klaras ut i byggnämndens sked. Grundläggningssätt bestäms i byggsamråd tillsammans med byggnadsinspektör.

All ny bebyggelse torde sannolikt erfordra ett avsevärt pålningsdjup.

Trafik och parkering

Den nya bebyggelsen skall angöras från Ankargränd. Parkeringshusets nedre plan förutsätts kunna nås från Scharinsvägen.

31 p-platser i enlighet med gällande norm skall anordnas inom planområdet. Ett parkeringshus i två plan kan uppföras mot Scharinsvägen.

Bebyggelse

Ny bebyggelse och gårdar som förändras skall utformas med hänsyn till angränsande äldre bebyggelse och befintliga gårdsmiljöer.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-09

Friytor om minst en tredjedel av den totala bostadsytan skall iordningställas inom planområdet. Friytan skall ges en omsorgsfull utformning med möjligheter till lek och avskildhet.

Fasader som exponeras mot Storgatan och Umeå Ö skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd i enlighet med planbestämmelserna erhålls.

Förutom det bullerskydd som förordas i fasaderna enligt ovan erfordras att utsatta uteplatser utrustas med särskilt bullerskydd.

VA och avfall mm

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till allmän VA-anläggning. Sophämtning sker från sophus som iordningsställs på gården.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2009

Detaljplanering

rev december 2009



Börje Nordström
lantmätare



Utställningshandling

Dnr PLA 09-09

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna **Hunden 11, 12 och 13** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret / detaljplanering under september 2009. Syftet har bl a varit att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i flerbostadshus.

Planen handläggs med *normalt planförfarande*. Den har varit föremål för samråd under tiden 5 -18 oktober 2009. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen konstaterar att Banverket inte delgivits samrådshandlingarna och förutsätter att detta åtgärdas till utställningsskedet.

Man konstaterar också att bostäderna kommer att utsättas för buller som överstiger gällande riktlinjer: nivåerna för "tyst sida" uppnås inte och buller från helikopter utomhus kan inte avskärmas. Man anser att bullret och risken för överskridande av miljökvalitetsnormer innebär att förslaget knappast är förenligt med miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Beträffande kulturmiljön delar länsstyrelsen Västerbottens museums bedömning att förslaget förutsätter rivning av bebyggelse som klassats som bevarandevärd.

Ändamålet *Handel*, som finns i den gällande detaljplanen, har borttagits.

Slutligen menar Länsstyrelsen att planbestämmelsen om att en viss bullernivå inte får överskridas mer än "3 gånger per natt" inte har någon relevans då den inte kan efterlevas genom byggnadstekniska lösningar.

Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret beklagar att Banverket inte tillsänts samrådshandlingar men delger Banverket utställningshandlingarna.

Genom avskärmning av vissa balkonger i gavellägen mot Storgatan kan gällande riktvärden för "tyst sida" uppnås, dvs en ljuddämpad sida om 45-50 dB(A). Därutöver ska självfallet en ljudnivå om 45 dB(A) eftersträvas.

Det antal överskridanden per natt som anges ingår i Boverkets riktlinjer och kan under vissa förutsättningar visa sig vara relevant. Skrivningen bibehålls men ändras (enligt Tillägg och rättelser SS 25267:2004/T1:2009) till 5 gg per natt.

Som anges i planbeskrivningen kan utomhusbullret från ambulanshelikoptrar inte avskärmas.

*Ändamålet *Handel* finns i den gällande detaljplanen som en möjlighet för fastighetsägare att förändra befintliga byggnaders innehåll eller bygga nytt. Inom det aktuella planområdet har fastighetsägaren endast önskemål om bostäder.*

UMEÅ KOMMUN

Kommunstyrelsens Näringslivs- och planeringsutskott (NP) tillstyrker planförslaget.

SHBK/Brandförsvaret & Säkerhet vill att risken för en farligt godsolycka på järnvägen beaktas genom att manuell avstängning av ventilation kan ske. Man önskar att samma skrivning som i planen för Öbacka strand kan användas.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses genom komplettering av planbeskrivningen och planbestämmelserna.

SHBK/Miljö- och hälsoskydd hänvisar till husens tänkta utformning (punkt-hus) med lägenheter som inte alla får en tyst sida, och anser sig inte kunna tillstyrka planförslaget i dess nuvarande utformning. Dispositionen av fastigheter med bostäder mot Storgatan och garage mot Scharinsvägen, medför också att fler människor än nödvändigt kommer att bo i lägen där MKN för NO₂ överskrids.

Om planprocessen ändå drivs vidare bör krav finnas att luftintag ska placeras på tak. Bestämmelserna bör också kompletteras med att inomhusnivån för helikopterbuller blir maximalt 45 dB(A).

MKB:n behöver kompletteras och korrigeras med bl.a. uppgifter om att MKN inte överskrids och om den 6% trafikökningen.

Till slut menar man att bostäder mot Scharinsvägen och garage mot Storgatan är en outredd möjlighet.

Kommentar: Den spridningsberäkning som utförts under samrådtiden (SMHI nr 2009-61) visar att inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas år 2020. Planförslaget bedöms i MKB:n medföra en marginell påverkan på miljöaspekterna i förhållande till nollalternativet.

Den uppgift om trafikökning som använts och nu ifrågasätts har erhållits av Umeå kommun/SLK.

Luftintag för flerbostadshus placeras normalt på tak och bedöms inte kräva en egen planbestämmelse.

De ljudnivåer inomhus som ska uppnås är en anpassning till vad som är tekniskt, ekonomiskt och praktiskt möjligt. Ett krav på 45 dB(A) i samtliga rum med avseende på helikopterbuller, skulle t ex medföra exceptionellt tunga och inåtgående balkongdörrar med höga "trösklar". Situationen skulle bli ytterst opraktisk och medföra stora svårigheter för rörelsehindrede.

SHBK/Trafik önskar förtydliganden av infarterna till parkeringshuset och om p-platser för rörelsehindrede samt gäster. Kompletteringar om cykeltrafik bör också göras liksom var närliggande p-hus finns.

Meningen om eventuella trafiksäkerhetsåtgärder kan strykas: åtgärder utanför planområdet behandlas i annat forum.

Kommentar: Parkeringshuset avses byggas i två plan med separata kombinerade in- och utfarter till varje plan.

P-platser för rörelsehindrede kan anordnas på gården.

För cyklister anordnas uppställningsplatser i anslutning till bostadshusentréerna. Cykelförråd avses byggas inom på plankartan angivna områden för förråd.

Det omnämnda p-huset vid Ankargränd är under uppförande inom kv. Solvik, dvs inom det kvarter som f.n. byggs av AB Bostaden inom Öbacka strand.

I planbeskrivningen (sid 5) stryks meningen om trafiksäkerhetsåtgärder. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om cyklisternas villkor.

Umeå socialtjänst önskar ett gruppboende i markplan i fyrvåningshuset.

Kommentar: Planen utesluter inte alternativa boendeformer t ex gruppboende.

Umeå Energi har inget att erinra, men påminner om att man har optokablar längs Ankargränd nära fastighetsgränsen till Hunden 11 och 12. Detta måste beaktas under byggtiden. Eventuella åtgärder ska bekostas av exploitören.

ÖVRIGA

Ägarna till fastigheten Hunden 10, **Hormonkonsult HB** / Mona-Britt och Torbjörn Bäckström, motsätter sig kraftfullt att flerbostadshuset inom Hunden 11 rivs och att byggnaden ersätts av ett parkeringshus.

Man menar att byggnaderna längs Scharinsvägen utgör en enhetlig äldre och skyddad kulturmiljö och att Hunden 11 är en viktig del av mötet mellan gammalt och nytt längs gatan.

Bäckströms anser också att den trafikökning som blir ofrånkomlig på den smala Scharinsvägen blir besvärande. Man menar att parkeringsfrågan bör kunna lösas genom garage under de tänkta nya byggnaderna, i redan planerade p-hus eller på annat sätt.

Slutligen önskar man en skriftlig redogörelse för hur AB Bostaden avser hantera rivningen av det garage som innehåller en gemensam vägg.

Kommentar: Hormonkonsult AB, Länsstyrelsen och museet delar åsikten att den aktuella delen av Scharinsvägen utgör en kulturmiljö vilket också har markerats i gällande detaljplan. Bevarandevärdet har dock i gällande detaljplan begränsats till att byggnaderna ska hanteras med varsamhet, dvs de har givits en relativt låg skyddsnivå som t ex inte omfattar skydd mot rivning.

Med en in-/utfart till garaget mot Scharinsvägen är en ökning av antalet trafikrörelser ofrånkomlig. Umeå kommun svarar för eventuella framtida åtgärder.

Frågan om garagets gemensamma vägg är en fråga mellan respektive fastighetsägare.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsens synpunkter tillgodoses genom att Banverket delges utställningshandlingarna och genom resultatet av den reviderade MKB:n.

Synpunkterna från SHBK/Brandförsvär & Säkerhet tillgodoses genom ändringar och tillägg i planbeskrivningen och planbestämmelserna.

Synpunkterna från Hormonkonsult HB om de tänkta nya byggnaderna och rivningen av det befintliga bostadshuset kan dock inte tillgodoses.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från sakägaren Hormonkonsult HB (Hunden 10).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2009

Detaljplanering



Patrik Forsberg
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB

Bilaga: Länsstyrelsens samrådsyttrande (2009-10-23)

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2010-03-26

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för fastigheterna HUNDEN 11,12 och 13

Information:

Berörda fastigheter:

HUNDEN 11 - 13

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-03-08	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-01-25	BD	Beslutsdatum
2010-02-24	LK	Laga kraft
2015-02-24	GT	Genomförandetid t o m
2010-03-26	PB	Inlagd i ACM