

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2011-03-16 LAN 11-107  
Reviderad

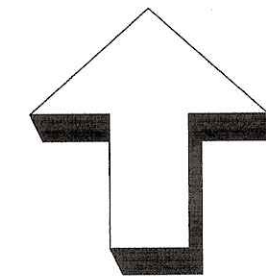
*Ann Helmer*  
Lantmätare

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller terraster inmätning (innerstan)
- 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  
Höjtinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder och projekterade höjder  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografiering år: 2000 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



ORIENTERINGSKARTA

**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 KVARTERSMARK**

- B Bostäder, flerbostadshus  
Där så provas lämpligt får  
- inom bostadskvarter uppföras förskola, gruppboende eller liknande

**UTNYTTJANDEGRAD**

- 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark exklusive garage och skärmtak

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med p-däck, skärmtak, garage etc.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- Förråd, skärmtak och garage får uppföras med högsta byggnadshöjd av 3,5 meter
- Parkeringsdäck får uppföras med högsta byggnadshöjd av 5 meter
- Körbar utfart får inte anordnas

**UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- I - XV Högsta antal våningar
- b<sub>1</sub> Fasad och tak ska vara av obrännbart material
- f<sub>1</sub> För att motverka storskalighet skall fasader längre än 25 meter utformas varierad
- v<sub>1</sub> Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen och förråd anordnas dock inte större än 50% av underliggande våning.
- v<sub>2</sub> Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen och förråd anordnas dock inte större än 60% av underliggande våning.
- 270.6 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH2000)

**STÖRNINGSKYDD**

- Bostadshus skall med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:
- en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) vid fasad skall eftersträvas och ljuddämpad sida, 45-50 dB(A), skall klaras,
  - den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),
  - den dygnsekvivalenta ljudnivån vid uteplats inte får överstiga 55 dB(A)
  - den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dB(A).
  - lägenheter inte lokaliseras enkelsidigt mot huvudgatorna.

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

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**ANTAGANDEHANDLING**

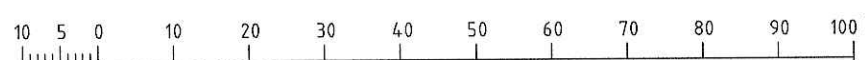
- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen ~~BN~~ BN 2011-05-26  
Laga kraft 2011-06-22  
Vidimeras Inger Södermark

Ändrad/Upphävd  
Se plan akt nr  
2480K-P14/9

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten

VEDEN 1 m fl inom Grisbacka i Umeå kommun

Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering i april 2011

Rev. maj 2011

*Tomas Strömberg*  
Tomas Strömberg  
Planchef

*Henrik Siksjo*  
Henrik Siksjo  
Planingenjör

2480K-P11/30



## Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-67  
 Datum: 2011-06-27  
 Handläggare: Henrik Siksjö

## Detaljplan för fastigheten VEDEN 1 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-05-26, § 80. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-06-22.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

*Inger Södermark*

Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

**2480K-P11/30**

Umeå Kommun  
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)

Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen  
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011 -06- 16
Drnr 10-67

5

**Beslut**

Datum  
2011-06-15

Ärendebeteckning  
404-3561-2011  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering

901 84 UMEÅ

**Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten VEDEN 1 inom  
Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län  
PLA 10-67**


**Beslut**


Länsstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheten Veden 1 inom Grisbacka. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 10 § PBL.

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 26 maj 2011, § 80, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att pröva kommunens antagandebeslut med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL.

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

  
Eila Eriksson  
Enhetschef

  
Birgitta Norberg  
Bitr. länsarkitekt

1/4



# SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum  
2011-05-26

Plats och tid	Brandförsvaret - Lektionssal, kl 10.00-15.20, Lunch 11.50-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Kurt Bergström (S) Eva Maaherra-Lövheim (C) Rabih Ballout (KD) Alireza Mosahafi (MP) Emma Nilsson (S) §§ 69–91, §§ 93–95 Peder Westerberg (FP) §§ 70–78 Igor Jonsson (M) §§ 69, 79–95 Bernt Lundström (S) § 92	
Ersättare	Bernt Lundström (S) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Inger Södermark, kartingenjör Niklas Forsgren, informatör Kenneth Södermark, handläggare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning	Daniel Janonius Löwgren, lantmätare Ulf Vannebäck, lantmätare Torbjörn Forsgren, kompetensledare Carl Arnö, projektchef § 70
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-05-30	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 70-95

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-05-26	
Datum för anslags uppsättande	2011-05-31	Datum för anslags nedtagande 2011-06-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Hannele Häkkinen	

**BN § 80****Detaljplan för fastigheten VEDEN 1 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-05-16, bilaga.  
Handläggare är Henrik Siksjö.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.**

---

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet med detaljplanen är att revidera gällande detaljplans placering av bostäder och garage.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i april 2011

**Samråd/Utställning**

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna kompletteras med en högsta totalhöjd, text gällande störningsskydd och utformningskrav på garage/parkeringsdäck.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter

**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad maj 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad april 2011, reviderad maj 2011

Planbeskrivning daterad april 2011, reviderad maj 2011

Genomförandebeskrivning daterad maj 2011

**BN § 80**

---

**Protokoll sänt till**

- ✓ Sökande
- ✓ Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- ✓ Umeå kommun, Bygglov
- ✓ Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 31/5 2011/150

---

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-67  
 Datum: 2011-05-13  
 Handläggare: Henrik Siksjö

## **Detaljplan för fastigheten VEDEN 1 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten VEDEN 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2011. Syftet med planen är att revidera gällande detaljplans placering av bostäder och garage.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2011-04-15 – 2011-05-06**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att revidera gällande detaljplans placering av bostäder och garage.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

När det i samband med planläggning övervägs att frånga kraven på en i alla delar godtagbar ljudmiljö, ska beslutsunderlaget tydligt redovisa motiv för detta och konsekvenserna beskrivas.

Även om motiven framgår av handlingarna till gällande detaljplan för sandåkern från 2009 ska de upprepas i föreliggande detaljplans planbeskrivning. De beräknade nivåer och kommentarerna till dessa, som finns i Tyréns nya bullerberäkning, bör också tydligt redovisas i planbeskrivningen. Särskilt då det är svårt att åstadkomma tillräckligt låga nivåer.

Planbeskrivningen saknar en redovisning hur byggnadernas höjd förhåller sig till flyghöjder kring Umeå flygplats.

### **Kommentar**

Att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande har hög prioritet för kommunen. Umeå har i sin översiktsplan tagit ställning till en strategi för stadens utbyggnad. Framtidens byggande ska till minst hälften ske inom den befintliga stadens område. Resursutnyttjande, trafik och miljöskäl ligger bakom detta.

I den nya *översiktsplanen för Umeå kommun, fördjupning för Umeå*, som är under framtagande framhålls de strategiska överväganden som finns för

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-67  
 Datum: 2011-05-13

Umeås tillväxt. Bland annat "Fem-kilometersstaden- den täta staden" och "Mer stad-Komplettering som vitaliserande kraft". Detaljplanen för Sandåkern får anses höra till dessa utvecklingsstrategier.

Motiven till att frångå kraven på en god ljudmiljö är att området i denna plan och i gällande plan anses som centrumnära kompletteringsbebyggelse. Sandåkern bedöms utgöra en komplettering av centrala stan och är beläget endast 2 km från stadscentrum, Rådhusstorget. Området kommer få mycket goda bussförbindelser mot Vasaplan och övriga delar av staden. Gång- och cykelnätverket kommer att byggas ut till mycket goda anslutningar mot bl a stadscentrum. Boverkets principer för buller nivåer i centrumnära bostäder bör därför kunna tillämpas vid bedömningen av vilka nivåer på bullret som kan accepteras.

För att uppnå villkoren i detaljplanen gällande störningsskydd fodras väl genomtänkta byggnadsutförningar och planlösningar. Enligt framtagen bullerutredning kommer även delar av balkongerna behöva förses med ljud-dämpande skärmar.

Högsta totalhöjden i meter över nollplanet sätts till +70.0 meter i höjdsystemet RH2000, för att hålla sig inom flyghöjdsbegränsningarna som är kopplade till Umeå flygplats.

Detaljplanen kompletteras/revideras med textavsnitt gällande störningsskydd och en högsta totalhöjd.

## MYNDIGHETER

### Trafikverket

Trafikverket noterar att bullernivåer under ekvivalentnivå 50 dB(A) ej uppnås 11 meter över mark enligt bullerutredningen. Åtgärder med placering av byggnader och parkeringslänga är således inte tillräckliga för att begränsa bullerstörningen.

Planbestämmelserna anger att enbart ett max-värde för ljudnivå vid uteplats. Bestämmelserna ska även ange att ekvivalentnivån inte får överstiga 55 dB(A) vid uteplats.

Det krävs således ytterligare åtgärder för att begränsa buller vid fasad och uteplats. Åtgärderna ska även ta hänsyn till ev. framtida trafikökning. Dessa åtgärder behöver tydligt beskrivas och regleras.

Kommunen har gjort en medveten avvägning mellan risken för bullerstörningar och andra allmänna intressen genom tillämpningen av "tyst sida" för avsteg från gällande bullernormer. Trafikverket anser att kommunen därför ansvarar för framtida eventuella bullerstörningar, även till följd av eventuell trafikökning, fram tills att denna del av E12 övergår i kommunal väghållning efter ringledens öppnande enligt gällande avtal.

### Kommentar

Planbestämmelsen kompletteras med texten kring ekvivalentbuller. I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Enkelt planförfarande

3 (4)  
 Diarienummer: PLA 10-67  
 Datum: 2011-05-13

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Brandförsvar och säkerhet

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att revidera gällande detaljplans placering av bostäder och garage.

Fastighetens läge i anslutning till Vännäsvägen som idag utgör en farligt-gods led gör att säkerställande åtgärder bör vidtas på fastigheten. En riskanalys bör visa på vilka åtgärder som kan vara aktuella.

Vid etableringen på Mariestrand genomförde Vägverket en riskutredning som visade olyckor med utsläpp av brandfarlig vätska eller gasol var mest sannolika. För att minska konsekvenserna av dessa olyckor utfördes garagens fasad och tak i obrännbart material och dessutom installerades en möjlighet för de boende att stänga ventilationen i fastigheten.

#### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med utformningskravet gällande fasad och takmaterial. Ventilationsfrågan får tas upp i brandskyddsdocumentationen som tas fram av projektören i samband med bygglovsprocessen.

### Miljö och hälsoskydd

Planförslaget med syfte att revidera gällande detaljplans placering av bostäder och garage bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskydds synpunkt.

Miljö- och hälsoskydd rekommenderar att parkeringsdäck/garage utförs som bullerskärm och förses med absorbenter för att minska reflexen av trafikbuller mot Rödäng. Miljö- och hälsoskydd rekommenderar att det i planbestämmelsen framgår att p-däck, garage ska uppföras som bullerskydd för bebyggelsen, punkthusen.

#### Kommentar

Byggnadernas placering och utformning ska uppfylla planbestämmelsernas krav på störningsskydd.

### Gator och parker

När det gäller parkeringsdäckets ramper så bör det tillskapas vilplan på åtminstone 5 meter innan man beträder Sandåkersgatans körbana.

#### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras.

### SAKÄGARE

Fastighetsägaren till **Barret 1, Svenska Statoil AB** har inget att erinra mot detaljplanen för Veden 1 i dess nuvarande omfattning.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
Enkelt planförfarande

4 (4)  
Diarienummer: PLA 10-67  
Datum: 2011-05-13

## ORGANISATIONER

### Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

### Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

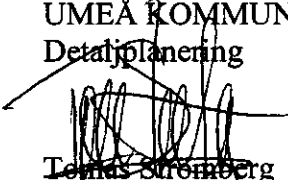
## SAMMANFATTNING


Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

## Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter

UMEÅ KOMMUN maj 2011  
Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Henrik Siksjo  
Planingenjör



**Planbeskrivning  
Antagandehandling**

Diarienummer 10-67  
Datum 2011-05-13  
Handläggare  
Henrik Siksjö

## **Detaljplan för fastigheten Veden 1 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

### **Handlingar**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **Planens syfte**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att revidera gällande detaljplans placering av bostäder och garage.

### **Plandata**

Planområdet ligger i stadsdelen Grisbacka ca 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Sandåkersgatan, nuvarande E12:an och den nya dragningen av Backenvägen. Området har en area på ca 13 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Umeå kommun.

### **Behovsbedömning**

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Länsstyrelsen har 2011-04-15 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

### **Tidigare ställningstaganden**

För området gäller öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. För planområdet redovisas "Detaljplanelagd tätortsbebyggelse".

För planområdet gäller "Detaljplan för del av fastigheten Backen 4:8 m fl (Sandåkern) inom Backen i Umeå kommun".



## Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer 10-67

Datum 2011-05-13

Handläggare

Henrik Siksjö

### Planprogram (sammanfattning)

Som ett underlag för detaljplanearbetet med exploateringen av Sandåkern togs ett detaljplaneprogram fram hösten 2006. I det dokumentet bestämdes planområdets grundstruktur och gestaltning.

### Förutsättningar och förändringar

Från programmet och föregående dp.

#### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad i april 2006. Av denna framgår att jorden består av sand överlagrande sulfidhaltig silt och lera. Djupet till fast botten uppgår till 20-25 m. Tjockleken på sandlagret varierar mellan 0 m och 10 m där området mellan Stadsgränsvägen och Tallparksvägen är tunnast. Radon av normal nivå har konstaterats i områdets centrala del.

I undersökningen redovisas grundläggningsrekommendationer som bl a anger att byggnader högre än två våningar ska grundläggas med stödpålar. Radonskyddande åtgärder kan erfordras inom delar av området.

Av utredningen framgår vilka ytterligare undersökningar som bör göras.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Den planerade nya bebyggelsen inom området kommer i huvudsak att utgöras av bostäder [B]. Bostadsbebyggelsen få uppföras i maximalt femton [XV] respektive tio våningar [X] i planområdets norra del. I planområdets södra del får byggnader uppföras i högst fyra våningar [IV]. Utöver angivet våningstal får teknikutrymmen och förråd anordnas [v<sub>1</sub> resp. v<sub>2</sub>]. Den södra och norra delen skiljs åt av ett u-område [u] där fjärrvärme finns lokaliserad. I planområdets nordvästra del säkerställs passerande vattenledning av ett u-område. U-områden respektive markerad förgårdsmark, främst mot öster, får inte bebyggas [prickmark].

Exploateringsgraden uttryckt i bruttoarea (BTA) är 4400 m<sup>2</sup>, 6800 m<sup>2</sup> respektive 5000 m<sup>2</sup>. Totalt 16200 m<sup>2</sup> BTA exklusive eventuella garage, förråd och skärmtak.

Högsta totalhöjden i meter över nollplanet sätts till +70.0 meter i höjdsystemet RH2000, för att hålla sig inom flyghöjdsbegränsningarna som är kopplade till Umeå flygplats.

**Planbeskrivning  
Antagandehandling**



Bild: HSB/3DVISION

Kommunens önskemål är byggande av blandade upplåtelseformer. Möjlighet till inpassning av gruppboenden och verksamheter medges under bostadsändamålet där så prövas lämpligt. Önskemål är också att bebyggelsen utformas för ett minimum av resursförbrukning kombinerat med materialval med korta kretslopp, gärna trä i stor omfattning.

**Övrig bebyggelse**

Mellan bostäderna och E12 får marken endast bebyggas med parkeringsdäck eller skärmtak och garage med en högsta byggnadshöjd av 5 meter respektive 3,5 meter. För att motverka storskalighet ska fasader längre än 25 meter utformas varierad [f<sub>1</sub>]. Detta gör lämpligast med varierad materialanvändning, färgskala och/eller varierat fasadliv. Fastighetens läge i anslutning till Vännäsvägen som idag utgör en farligtgoodsled gör att säkerhetshöjande åtgärder bör vidtas på fastigheten. För att minska konsekvenserna av de mest troliga olyckorna utsläpp av brandfarlig vätska eller gasol, ska garagens/parkeringsdäckets fasad och tak utföras i obrännbart material[b<sub>1</sub>].

**Service**

I anslutning till planområdet finns dagligvarubutiker i Västerslätts centrum samt vid Grubbevägen. Drivmedelsförsäljning samt viss butiksservice finns på Statoils bensinstation.

Inom angränsande områden finns förskolor och grundskolor med kapacitet att ta emot skolbarn från planområdet.

**Tillgänglighet**

Såväl utemiljöer som byggnader ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.



## Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer 10-67

Datum 2011-05-13

Handläggare

Henrik Siksjö

### Byggnadskultur och gestaltning

Sandåkern är planerat utifrån förutsättningarna att området utgör centrumnära kompletteringsbebyggelse. Umeås expansion innebär att centrum kommer att utökas varvid planområdet naturligt kommer att ingå i stadens centrum. Detta innebär samtidigt att bebyggelsen bör utformas med en stadsmässighet.

Området består för närvarande av stora öppna ytor mot omgivande trafikleder. Gestaltningen av den nya bebyggelsen bör bli därför ägnas stor omsorg ur stadsbildssynpunkt. Området kommer att bli det man möter när man närmar sig Umeå Centrum västerifrån på Vännäsvägen. Det tio respektive femton våningar höga byggnaderna kommer, som ett tydligt landmärke, avsluta raden av stegrande hushöjder längs Vännäsvägen. Eftersom Umeå är förhållandevis plant kommer dessa byggnader att vara synliga från många platser inom staden och därmed markera Sandåkern.

Byggnaderna längs nya sträckningen av Backenvägen samt i anslutning till de föreslagna lokalgatorna placeras så att ett stadsmässiga gaturum blir möjliga. Detta bör förstärkas med björkalléer. Byggnaderna bör utformas så att de ytterligare förstärker stadskänslan. Gemensamma kvartersgårdar av fattbar social storlek bör möjliggöras.

Eventuella parkeringsplatser inom detaljplanområdet bör utföras med skärmväggar, plank eller motsvarande mot gaturummen för att förstärka stadskaraktären. Även sophus och liknande komplementbyggnader utformas med fördel enligt samma grundtanke.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Friytorna i kvarteret kommer ligga söder om den planerade nya höghusbebyggelsen. Tanken är att skapa en attraktiv och bullerskyddad kvartersgård för lek och rekreation i kvarterets mitt.

### Vattenområden

#### Vattendirektivet

Planområdet angränsar till Tvärån och ligger inom Tväråns avrinningsområde. Utformningen av dagvattenhanteringen inom planen får inte motverka att fastställt kvalitetskrav för vattenförekomsten Tvärån försämrats.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I anslutning till de större gatorna kommer gång- och cykelvägar separerade från körytorna att anordnas. Korsningarna av Backenvägen sker i anslutning till cirkulationsplatser eller trevägskorsningar för att ge de oskyddade trafikanterna så säkra och bekväma passager som möjligt.

Planbeskrivning

Umeå Kommun  
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ  
Tel växel 090-16 10 00  
E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
Tel 090-16 13 61  
Fax 090-16 13 68  
E-post [planobygg@umea.se](mailto:planobygg@umea.se)

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)  
Org nummer 212000-2627



**Planbeskrivning  
Antagandehandling**

Diarienummer **10-67**

Datum **2011-05-13**

Handläggare

Henrik Siksjö

Ett stråk för gång- och cykeltrafik mot Västerslätt föreslås med en tunnel under Vännäsvägen och en bro över Tvärån.

För att få ett naturligt flöde bör gång- och cykelvägarna inom kvarteret ansluta till de planerade övergångsställena.

**Kollektivtrafik**

Lokaltrafikens linjesträckningar kommer i huvudsak att överensstämja med dagens situation. Den nya sträckningen av Backenvägen medger att en centralt belägen hållplats kan anordnas för direktbussen Umedalen- Universitetet, linje 72.

Efter Skolgatans ombyggnad i anslutning till cirkulationsplatsen vid Västerslätt centrum får en busslinje en hållplats intill centrumområdet.

**Störningsskydd**

Kvarteret är utsatt för buller ifrån Vännäsvägen(E12), Backenvägens nya dragning och den nya Sandåkersgatan.

Att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande har hög prioritet för kommunen. Umeå har i sin översiktsplan tagit ställning till en strategi för stadens utbyggnad. Framtidens byggande ska till minst hälften ske inom den befintliga stadens område. Resursutnyttjande, trafik och miljöskäl ligger bakom detta.

I den nya *översiktsplanen för Umeå kommun, fördjupning för Umeå*, som är under framtagande framhålls de strategiska överväganden som finns för Umeås tillväxt. Bland annat "Fem-kilometersstaden- den täta staden" och "Mer stad-Komplettering som vitaliserande kraft". Detaljplanen för Sandåkern får anses höra till dessa utvecklingsstrategier.

Motiven till att frånga kraven på en god ljudmiljö är att området i denna plan och i gällande plan anses som centrumnära kompletteringsbebyggelse. Sandåkern bedöms utgöra en komplettering av centrala stan och är beläget endast 2 km från stadscentrum, Rådhusorget. Området kommer få mycket goda bussförbindelser mot Vasaplan och övriga delar av staden. Gång- och cykelnätverket kommer att byggas ut till mycket goda anslutningar mot bl a stadscentrum. Boverkets principer för buller nivåer i centrumnära bostäder bör därför kunna tillämpas vid bedömningen av vilka nivåer på bullret som kan accepteras.

För att uppnå villkoren i detaljplanen gällande störningsskydd fodras väl genomtänkta byggnadsutformningar och planlösningar. Enligt framtagen bullerutredning kommer även delar av balkongerna behöva förses med ljuddämpande skärmar. *Se bilaga 1*



## Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer 10-67

Datum 2011-05-13

Handläggare

Henrik Siksjö

Huvuddelen av kvarterets parkeringar kommer att ligga i parkeringsdäcket som med sin placering och utformning blir en del i bullerskyddet mot Vän-  
näsavägen(E12).

### Utfarter och besöksparkering

Handikapp- och besöksparkeringar kommer att placeras på lämpliga avstånd från områdets bostadsentréer. Från den södra delen av planområdet får inte körbara utfarter anordnas.

Kvarterets utfarter kommer bli mot Sandåkersgatan. Utfartsramper bör utformas så att det tillskapas ett vilplan på minst 5 meter innan man beträder Sandåkersgatans körbana.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät.

#### Dagvatten

Dagvatten bör i första hand tas om hand lokalt och infiltreras inom kvarteretsmark. I andra hand kan dagvattnet tas om hand via UMEVA:s nät. Receptent är i detta fall Tvärån.

Om så är möjligt rekommenderas att parkeringar/garage/parkeringsdäck kompletteras med oljeavskiljare samt någon form av flödesbegränsning.

#### Avfall

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. Avfallsutrymmen bör placeras så att transporter med tung sopbil minimeras inom bostadskvarteren. Anvisningar finns i NOA 07. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

#### El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

#### Värme

Uppvärmningssystemet, som ska vara vattenburet, ska anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

### 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

Planbeskrivning

Umeå Kommun  
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ  
Tel växel 090-16 10 00  
E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
Tel 090-16 13 61  
Fax 090-16 13 68  
E-post [planobygg@umea.se](mailto:planobygg@umea.se)

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)  
Org nummer 212000-2627



**Planbeskrivning  
Antagandehandling**

Diarienummer **10-67**  
Datum **2011-05-13**  
Handläggare  
Henrik Siksjo

tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

**Konsekvenser av planens genomförande**

Förändringen gällande bostadshusen och parkeringsdäckets nya placering bedöms som liten eftersom de bara bekräftar tidigare ställningstaganden gällande kvarterets gestaltning och karaktär.

**Buller**

Kvarteret är utsatt för buller ifrån Vännäsvägen(E12), Backenvägens nya dragning och den nya Sandåkersgatan.

För att uppnå villkoren i detaljplanen gällande störningsskydd fodras väl genomtänkta byggnadsutformningar och planlösningar. Enligt framtagen bullerutredning kommer även delar av balkongerna behöva förses med ljud-dämpande skärmar. *Se bilaga 1.*

**Parkering**


Med hänsyn till föroreningsbelastningen på Tvärån och åns känslighet är valet att bygga ett parkeringsdäck i två våningsplan positiv. Någon form av flödesbegränsning av dagvattnet inom kvarteret rekommenderas.

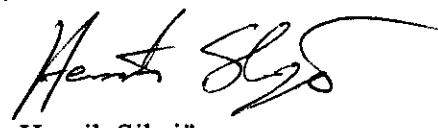
**Administrativa bestämmelser**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-  
skrivning.

UMEÅ KOMMUN april 2011, Rev. maj 2011

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Henrik Siksjo  
Planingenjör

Detaljplan för fastigheten **VEDEN 1 m fl** inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### *Genomförandetid*

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

##### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Tillträdande fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra en något annorlunda placering av bostadsbyggnader och garage inom kvarteret Veden i jämförelse med antagen detaljplan för Sandåkern. Den reviderade planen medger även en något högre byggnadshöjd inom planområdets västra del (tio i stället för nio våningar).

Veden 1 behöver tillföras ett mindre område av Backen 4:8 samt eventuellt även av Backen 4:8.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

I övrigt bör planen läsas tillsammans med detaljplan för Sandåkern (lagakraftvunnen genom länsstyrelsens beslut 2009-03-31; akt nr 2480K-P09/19).

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Bebyggelse*

Den tillkommande bebyggelsen har en högsta våningshöjd som varierar från fyra till femton våningar. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för femtonvåningshuset är 70 m över nollplanet (RH2000).

Planändringen medför att en garagebyggnad uppförs mot norr. Det innebär sannolikt att en 70-80 meter lång betongvägg kommer att exponeras mot E12:an. Väggen bör utformas med variation och om möjligt uppbruten så att den dels inte upplevs större än nödvändigt dels inte i onödan inbjuder till klotter och annan misspyrdnad. Fasaden ska utföras i obrännbara material med hänsyn till transporter av farligt gods på Vännäsvägen.

Garaget bidrar till bulleravskärmningen i kvarteret på ett positivt sätt som bör tas tillvara vid anläggande av avskilda ytor och eventuella lekanordningar.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**  
*ANTAGANDEHANDLING*

Dnr PLA 10-67

*Grundförhållanden mm*

Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är i storleksordningen 20 meter vilket medför att all högre bebyggelse (tre våningar och mer) måste grundläggas med pålning. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens byggingpektörer i samband med bygganmälan.

Norr om planområdet löper vattenledningar i marken och dessa ska skyddas genom spontning när garagebyggnaden uppförs.

*Trafik och parkering*

Kvarteret skall angöras västerifrån från Sandåkersgatan som är under utbyggnad.

Planens syfte är att skapa utrymme så att parkeringsbehovet kan tillgodoses på kvartersmark. Avsikten är att ett garage i två våningar skall uppföras i norr mot ett parkområde som i sin tur angränsar E12:an.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med HSB Produktion AB.

UMEÅ KOMMUN i maj 2011

Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren

lantmätare

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-08-03

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för fastigheten Veden 1 inom Grisbacka i Umeå kommun

---

Information:

Berörda fastigheter:  
BACKEN 4:3  
BACKEN 4:8  
VEDEN 1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-06-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-05-26	BD	Beslutsdatum
2011-06-22	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-08-03	PB	Inlagd i ACM