

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-04-13 LAN 10-94
Reviderad

Annalena Hanson

Mätning : AK
Kartkonstruktion : RA

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stansbearbetning eller terrester inmätning (inmätan)
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjddata med 1 meters ekvidistans
Ursprung : Digital primärkarta
Flygfotografier år : 1963 från 800 m höjd 2001 från 2300 m höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun

Skala 1:2000



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 ALLMÄN PLATS

- GC-VAG Gång- och cykelväg
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- JmHKB Småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel eller dylikt. Bostäder får uppföras varaktigt knutna till verksamheten där så provas lämpligt ur trafikbullersynpunkt. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- Byggnad utmed kvartersgräns mot gata skall placeras i inre förgårdslinje och med långsida parallellt med gatan. Mindre avvikelse får medges om den är förenlig med planens syfte.
- Källare får inte anordnas
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter

STÖRNINGSSKYDD

- På lek- och rekreationsytor utomhus får dygnsekvivalent trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA. Motsvarande värden för maximalbuller på bostadsbebyggelse är 70 dBA utomhus
- Om 55 dBA dygnsekvivalent värde inte uppfylls vid fasad krävs ljudklass B på ljudnivån inomhus i bostäder samt att tyst sida 45 dBA el ljuddämpad sida 50 dBA uppfylls vid uteplats, lek och rekreationsytor

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Bygglov för verksamhets- och bostadsdelar ska sökas samtidigt

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-11-24
Laga kraft 2010-12-23
Vidimeras 158

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 Bäckahästen m.fl

Samhällsbyggnadskontoret i Umeå sept 2010
reviderad i november 2010

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Annalena Hanson
Annalena Hanson
Planarkitekt
2480K-P11/6



LAGAKRAFTBEVIS

2010-12-28

Vårt diarienummer
PLA 10-11

**Detaljplan för fastigheten TOMTEBO 2:1 (kv BÄCKAHÄSTEN mfl) inom
Umeå kommun, Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-11-24, § 203.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2010-12-23.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

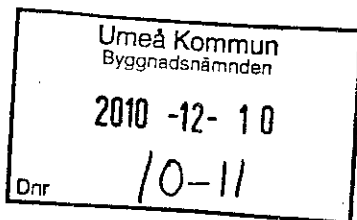
Inger Södermark
090-16 14 15

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2010-12-06

Ärendebeteckning
402-7975-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Byggnadsnämnden i Umeå kommun

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Tomtebo 2:1 (kvarteret Bäckahästen) inom Umeå kommun Västerbottens län . PLA 10-11


Beslut


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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2010-11-24 § 203, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen bedömer att de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL, i den mån de berörs, har beaktats varför kommunens beslut inte ska prövas.

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


Eila Eriksson
Enhetschef


Birgitta Norberg
Bitr länsarkitekt



7
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2010-11-24

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.20, Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (S), ordförande
Rabih Ballout (KD)
Ingemar Jangvad (S)
Karin Svedlert (S)
Kurt Bergström (S)
Maria Vängbo(S)
Igor Jonsson (M)
Cecilia Bergström(C), till kl 12.00 tom § 207
Peder Westerberg (FP)
Peter Eriksson (MP)
Mattias Sehlstedt (V)

Ersättare Bernt Lundström (S)
Emma Nilsson (S)
Lennart Persson (C), tjänstgör from kl 13.00 § 208
Lennart Sandström (FP)
Jonna Toftemyr Pedersen (MP)

Övriga deltagande Maria Blomqvist, bygglovschef
Tomas Strömberg, planchef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Niklas Forsgren, informatör
Stina Rydberg, jurist
Håkan Sjögren, § 196
Kerstin Östberg, lantmäteriet § 196
Marie Häggström, lantmäteriet § 196
Majlis Jakobsson, personalchef, § 196
Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, § 196
Torbjörn Forsgren, kompetensledare, § 196

Utses att justera Igor Jonsson

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2010-11-30

Underskrifter Sekretärer Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 195-219

Ordförande

Åsa Ögren

Justerare

Igor Jonsson

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2010-11-24

Datum för anslags uppsättande 2010-12-01

Datum för anslags nedtagande 2010-12-22

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

BN § 203

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (kvarteret Bäckhästen m.fl.) inom Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat november 2010, bilaga.
Handläggare är Annalena Hanson.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för uppförandet av småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel, restauranger eller liknande som inte får vara störande för omgivningen. Stadsmässighet ska eftersträvas. Mot Tomtebovägen ska nya byggnader placeras längs inre förgårdslinjen. Bo-städer, varaktigt knutna med verksamheten, får uppföras och placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i november 2010. Samråd har ägt rum under tiden 25 maj - 18 juni 2010 samt utställning under tiden 4 oktober - 1 november 2010. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl.a. att:

- Planbestämmelsen ändras till: "Om 55 dBA dygnsekvivalent värde inte uppfylls vid fasad krävs ljudklass B på ljudnivån inomhus i bostäder samt att tyst sida 45 dBA eller ljuddämpad sida 50 dBA uppfylls vid uteplats, lek och rekreationsytor."
- Bestämmelsen Bullerplank får uppföras, tas bort från planbestämmelsen.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Andreas Byström med familj, Bäckamannen 37
- HSB Umeå, HSB Produktion AB och Myresjöhus AB

Övriga berörda, (underrättelse):

- ~~Jen Rudolfsson med familj, Sjörådet 17~~

postad 1/12 2010 / 150

ej U2! / 150

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1** (kvarteret Bäckahästen m.fl.) i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1** (kvarteret Bäckahästen m.fl.) har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under september 2010. Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för uppförandet av småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel, restauranger eller liknande som inte får vara störande för omgivningen. Stadsmässighet ska eftersträvas. Mot Tomtebovägen ska nya byggnader placeras längs inre förgårdslinjen. Bostäder, varaktigt knutna med verksamheten, får uppföras och placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 25 maj t.o.m. den 18 juni 2010 samt utställning under tiden 4 oktober t.o.m. 1 november 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för uppförandet av småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel, restauranger eller liknande som inte får vara störande för omgivningen. Stadsmässighet ska eftersträvas. Mot Tomtebovägen ska nya byggnader placeras längs inre förgårdslinjen. Bostäder, varaktigt knutna med verksamheten, får uppföras och placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen.

Länsstyrelsen har tidigare i samrådsyttrande, 2010-06-14, lämnat synpunkter i ärendet.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna handlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar

De tidigare inlämnade synpunkterna har tillgodosetts i samrådsredogörelsen.

Stadsledningskontoret, Utvecklingsavdelningen

Har inga erinringar, planförslaget avses inte att tas upp till kommunalstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott för yttrande under utställning.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Bostäder varaktigt knutna med verksamheten får uppföras och ska placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen.

I samrådsskedet framförde Miljö- och hälsoskydd synpunkter på bullersituationen i planområdet. Lämnade synpunkter har i stort beaktats inför utställningen varför planförslaget bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskydds-synpunkt. I planbeskrivningen framgår att avsteg från buller riktvärdena kan göras genom att tillämpa tyst sida. Miljö- och hälsoskydds-nämnden föreslår därför att planbestämmelsen kompletteras med:

- Om 55 dBA dygnsekvivalent värde inte uppfylls vid fasad krävs ljudklass B på ljudnivån inomhus i bostäder samt att tyst sida 45 dBA el ljuddämpad sida 50 dBA uppfylls vid uteplats, lek och rekreationsytor.

Kommentar

Planbestämmelsen ändras till: *"Om 55 dBA dygnsekvivalent värde inte uppfylls vid fasad krävs ljudklass B på ljudnivån inomhus i bostäder samt att tyst sida 45 dBA el ljuddämpad sida 50 dBA uppfylls vid uteplats, lek och rekreationsytor."*

Samhällsbyggnadskontoret, Gator och parker, UKF Kollektivtrafik

Meningen; Bullerplank får uppföras mot Tomtebovägen, bör inte stå i plankartan. Är på för detaljerad nivå. Vidare förutsätter vi att det är på byggherrens ansvar att bygga med en sådan teknik samt material att de dygnsekvivalenta värdena uppnås. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Bestämmelsen att bullerplank får uppföras, tas bort från planbestämmelsen.

HSB Umeå, HSB Produktion AB och Myresjöhus AB

Står i grunden fast vid sitt yttrande till samrådet att detaljplanen måste förutsätta att bostäder skall uppföras varaktigt med verksamheter knutna till dessa, av karaktären: småindustrier, hantverk, kontor eller dylikt.

Skulle planen vinna laga kraft utan att krav på att bostäder skall uppföras varaktigt med verksamheter kommer enligt deras bedömning att medföra svårigheter att sälja bostäder inom Sjöraet 2 och 3. Exploatören inom Sjöraet 2 och 3 planerar att uppföra ca 26 st. hus till försäljning. Är det rimligt att försvåra försäljning av 26 st. hus till förmån för småindustrimark utan krav på bostäder? Detta är en fråga som Umeå kommun ska ställa sig.

Ett tänkbart alternativ vore att dela planen i två delar. Inom skogsrådet och del av Gruvfrun, på ömse sidor om infarten/lokalgata till Tomtebo 2:1 så ställs det i planen krav på att bostäder ska uppföras varaktigt knutna till verksamheter. Resterande del av Gruvfrun och Bäckahästen hanteras utan krav på att bostäder ska uppföras varaktigt knutna till verksamheten. Vid en kommande exploatering av Älvdansen har man då i framtiden möjlighet att parera och projektera byggnationerna av bostäder i förhållande till småindustri inom Bäckahästen och del av Gruvfrun, vilket inte varit fallet för Sjöraet 2 och 3.

Kommentar

Kommunen eftersträvar att boendemiljön i området ska bli så bra som möjligt och för att säkerställa detta kommer kommunen inte att sälja fastigheter där verksamheterna kan komma att vara störande för omgivningen. Ett krav på att bostäder ska uppföras tillsammans med varaktigt knutna verksamheter säker-

ställer inte att verksamheten blir ett bra inslag i området. Inga ändringar i planförslaget kommer att genomföras.

Jon Rudolfsson med familj, Sjørået 17 (Ej sakägare)

Andreas Byström med familj, Bäckamannen 37 (Sakägare)

Är inte positivt inställda till planförslaget då det får förmodas medföra en ökning av trafiken på de vägar som deras barn ska passera till och från skola, kompisar, fritidsaktiviteter med mera. Den verksamhet med småindustri och handel som planeras medför att även tyngre fordon leds in på bostadsområdet vilket skapar en ökad oro hos dem som föräldrar. De förstår dock kommunen vilja att planlägga området för denna typ av verksamhet då det genererar intäkter.

De tycker att trots syftet med detaljplanen att skapa stadsmässighet, att det både ur visuell och också biologisk synpunkt är viktigt att man värnar om de få träd som finns kvar i anslutning till befintlig och kommande bebyggelse. Området torde inte vara jätteattraktivt då tomterna är relativt smala och den exploaterbara ytan är begränsad och det kan därför dröja många år innan det blir bebyggt. De anser därför att man i detaljplanen reglerar att avverkning inom området först får ske efter att det finns ett beviljat bygglov och att man då endast avverkar de träd som utgör ett hinder för den kommande bebyggelsen.

Kommentar

Det gällande planområdet är utpekade i Översiktsplanen -98 som ett område för framtida nyexploatering. En trafikökning bör vara något att räkna med sig under utbyggnadsskedena tills hela Tomtebo är färdigexploaterat enligt Översiktsplanen -98.

Att reglera att avverkning inom området inte får ske förrän det finns beviljat bygglov är inget som kan regleras i detaljplanen enligt Plan- och Bygglagen.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbestämmelsen ändras till: "Om 55 dBA dygnsekvivalent värde inte uppfylls vid fasad krävs ljudklass B på ljudnivån inomhus i bostäder samt att tyst sida 45 dBA el ljuddämpad sida 50 dBA uppfylls vid uteplats, lek och rekreationsytor."
- Bestämmelsen bullerplank får uppföras, tas bort från planbestämmelsen.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

1 (3)

Dnr PLA 10-11

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1**, (kv. Bäckhästen m.fl.) inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel, restauranger eller liknade som inte får vara störande för omgivningen. Stadsmässighet ska eftersträvas. Mot Tomtebovägen ska nya byggnader placeras längs inre förgårdslinjen. Bostäder, varaktigt knutna med verksamheten, får uppföras och ska placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 6 km sydost om Umeå Centrum och cirka 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är cirka 2 ha. All mark ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. För stadsdelen Tomtebo gäller fördjupad översiktsplan antagen 1990 och för Tomtebo etapp 1B gäller detaljplanprogram från november 2005. I samband med BN:s godkännande av detaljplanen för Tomtebo 1B, 2006-04-28 (2480K - P06/188), undantogs de föreslagna bostadskvarteren närmast Tomtebovägen från detaljplanen ur trafikbullersynpunkt. Detaljplanen vann laga kraft 2006-07-18.

Aktuellt planförslag innefattar det område som i BN:s beslut ovan undantagits ur detaljplanen.

MILJÖKONSEKVENSER

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

BESLUT

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför inte behöva genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 29 april 2010 till den 20 maj 2010.

Länsstyrelsen har den 12 maj 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

ALLMÄNT

Målet är att Tomtebo ska utvecklas till en långsiktigt hållbar stadsdel. För detta krävs, förutom en god bostadsmiljö, en väl utbyggd social, kulturell och kommersiell service samt arbetsplatser.

NATUR OCH KLIMAT

Området domineras av fast torvtäckt moränmark, där moränen är mycket fin-kornig. Grundvattenytan ligger högt. En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord av J & W 2001-02-06 och en hydrologisk undersökning av J & W 1991-08-30, kompletterad 2001-10-19. Ytterligare grundundersökningar kan komma krävas i samband med byggnmälan.

BEBYGGELSE

Stadsledningskontoret har märkt en ökad efterfrågan på verksamhetslokaler och har därför ansökt om detaljplan för att istället för bostäder få etablera icke störande verksamheter inom planområdet såsom småindustri, hantverk, småskalig handel, restauranger eller likande. Till dessa får också bostäder varaktigt knutna till verksamheten uppföras och de ska placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen. Verksamhetsbyggnader ska ur stadsbildssynpunkt placeras i inre förgårdslinje mot Tomtebovägen med långsidan parallell med gatan. Bostadsbyggnader och övriga byggnader ska om möjligt placeras i inre förgårdslinje mot den öst-västra lokalgatan (Sjöråvägen, Näckens väg) med långsidan parallell mot gatan. Avsteg från huvudregeln, vad gäller byggnaders placering, kan medges om det gestaltungsmissiga syftet ovan uppnås.

Källare får inte anordnas och bygglov för verksamhets- och bostadsdelen ska sökas samtidigt. Bostäder som uppförs ska varaktigt vara knutna till verksamheten på respektive fastighet. Den nya bebyggelsen ska till volym och färgskala anpassas till landskapet och omgivande bebyggelse.

FRIYTOR

Friytor till bostäder ska uppfylla normen 0.5 dvs. friytan ska vara minst hälften av bruttoarean för bostäder.

GATOR OCH TRAFIK

Till- och frånfart till fastigheterna sker via den väst-östliga lokalgatan (Sjöråvägen, Näckens väg). Kollektivtrafik med hög turtäthet med stadsbuss finns med hållplats inom 200 meter.

Gång- och cykelvägar

Separata gång- och cykelvägar anknyter till kommunens gång- och cykelvägnät under Tomtebovägen. En gång- och cykeltunnel är byggd under Tomtebovägen i förlängningen av planområdets centrala grönstråk.

TILLGÄNGLIGHET

Såväl utemiljöer som byggnader och lokaler ska utformas så att de bli tillgängliga för alla medborgare, dvs. även för personer med olika funktionsnedsättningar.

OMGIVNINGSPÅVERKAN

I detaljplanen för Tomtebo 1 B har frågorna om grundvattenytan, Nydalasjöns vattenbalans, mark- och grundförhållanden, naturmiljö, stads- och landskapsbild, kulturmiljö, rekreation och friluftsliv, säkerhet och hälsa, trafikbuller samt luftföroreningar behandlats.

Trafikbuller

Planområdet störs av trafikbuller från Tomtebovägen och trafikbullernivån inom området kommer att öka något. På lek- och rekreationsytor utomhus får dygnsekvivalent trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA. Högst 55 dBA ska också uppnås vid bostadens fasad. Avsteg från detta kan göras under förutsättning att en tyst sida 45 dBA eller ljuddämpad sida 50 dBA kan uppnås vid uteplats, lek och rekreationsytor. Därvid ska också krav på högre ljudklass, ljudklass B, ställas på ljudnivån inomhus i bostaden.

Maximal trafikbullernivå utomhus på lek- och rekreationsytor bör inte överstiga 70 dBA.

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att ge en bullerdämpning för trafikbuller för hus på samma sida om Tomtebovägen, men riskerar att ge reflex tvärs över Tomtebovägen, vilket kan höja bullernivån något där. Bullerplank får uppföras mot Tomtebovägen.

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 användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall sker lämpligen genom kompostering inom området.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna 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. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2010

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-11

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1 (kv Bäckahästen m fl)** inom Tomtebo 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra verksamheter och småindustri i ett stråk längs Tomtebovägen på Tomtebo. I detaljplanen för Tomtebo 1B undantogs dessa kvarter från antagande p g a exponeringen för buller som gjorde området mindre lämpligt för bostadsbebyggelse vilket ursprungligen var tanken. Avsikten torde även vara att avskärma de inre delarna av stadsdelen från buller från Tomtebovägen. Bostäder kan dock medges inom planområdet under förutsättning att de effektivt skyddas mot bullerexponering.

Från Tomtebo 2:1 kan ett antal fastigheter tillskapas genom avstyckning. För delar av området kan tänkas s k "kombitomter" där industri eller verksamhet medges i ett inre läge på tomten (närmre Tomtebovägen) och bostäder som vänder sig mot Tomtebo och det inre av stadsdelen.

Man kan också tänka sig ett antal verksamhets- eller handelsfastigheter som grupperar sig kring en gemensam tillfartsgata.

Gator och friytor inom kvarteren bör inrättas som gemensamhetsanläggning, varför planen totalt kan medföra ett flertal sådana anläggningar.

Allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Inom planområdet råder allmänt svåra grundläggningsförhållanden. Behov av ytterligare markundersökningar får klarläggas i samband med bygganmälan.

Området skall utformas så att lämplig avskärmning erhålles mot Tomtebovägen. Parkområdet i väster skall ges en sådan utformning att god avskildhet mot den tämligen vältrafikerade Tomtebovägen erhålles.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-11

Trafik och parkering

Fastigheterna skall angöras från befintliga eller tillkommande gator inom stadsdelen (Sjöråvägen eller dess förlängning). Bebyggelsemönstret från Tomtebo 1B skall i övrigt bibehållas. Utfartsförbud gäller utmed Tomtebovägen.

Parkering skall anordnas inom kvarteren i den omfattning som respektive verksamhet kräver.

Teknisk försörjning

Fastigheterna ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet med anslutningspunkter i gatan.

Anslutning till fjärrvärme kan och bör ske. Möjlighet till sopsortering skall finnas. Sophämtning skall huvudsakligen ske från Sjöråvägen. Där så finns möjlighet bör sophämtning och sophantering ske samordnat.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med SLK/Utvecklingsavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, september 2010

Detaljplanering

rev november 2010



Börje Nordström
lantmätare



UTSTÄLLNINGSHANDLING SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1 (4)

Dnr PLA 10-11

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1**, (kv. Bäckhästen m.fl.) inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel, restauranger eller liknande som inte får vara störande för omgivningen. Stadsmässighet ska eftersträvas. Mot Tomtebovägen ska nya byggnader placeras längs inre förgårdslinjen. Bostäder, varaktigt knutna med verksamheten, får uppföras och ska placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen.

Samråd har hållits 26 maj till 18 juni 2010 med berörda sakägare genom utskick, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

”Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte, enligt planbeskrivningen, är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel, restauranger eller liknande som inte får vara störande för omgivningen. Stadsmässighet ska eftersträvas. Mot Tomtebovägen ska nya byggnader placeras längs inre förgårdslinjen. Bostäder, varaktigt knutna med verksamheten, får uppföras och ska placeras ur trafikbullersynpunkt godtagbara lägen. Planen handläggs med normal planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övrigt

Krav på ljudnivå inomhus bör inte anges i planbestämmelse, då den regleras i Boverkets ByggRegler (BBR)”

Kommentar

Kravet på ljudnivån inomhus tas bort från planbestämmelsen.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Om bostäder ska byggas i aktuellt område ska Boverkets allmänna råd om buller följas. Vilket innebär att om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad inte klaras genom avskärmande byggnader eller plank kan avsteg göras under förutsättning att en tyst sida 45 dBA eller ljuddämpad sida 50 dBA kan uppnås vid uteplats, lek och rekreationsytor. Det bör förtydligas i planbeskrivningen att plank får uppföras.

Planområdet ligger i ett mycket bullerutsatt område 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå enligt bullerkartläggningen som Umeå kommun gjort 2009. Om förutsättningen 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte uppfylls vid fasad ska högre ljudkrav, ljudklass B, ställas i planbestämmelserna på ljudmiljön inomhus i bostäder. En fortsatt utbyggnad av Tomtebo kommer att leda till ökade trafikmängder och bullernivåer samt med hänsyn till att planen möjliggör bostäder i an-

slutning till verksamheter så bör krav på extra fasadisolering ställas för att undvika framtida bullerstörningar.

Boende i kvarteret Jättegrytan på andra sidan Tomtebovägen har till Miljö- och hälsoskydd framfört att de upplever bullersituationen vid sina bostäder som dålig och befärrar att ljudmiljön försämras i samband med föreslagen bebyggelse. I bullerkartläggningen som Umeå Kommun gjort 2009 framgår att ljudnivåerna vid fasad på andra sidan vägen är 60-65 dBA. Några av husen på andra sidan har bullerplank och därmed en lägre nivå, medan andra hus endast har staket/insynsskydd. Miljö- och hälsoskydd bedömer att planförslaget kan öka ljudnivåerna med cirka 1 dBA för bostäder på andra sidan vägen genom reflex från tillkommande bebyggelse.

Hastigheten på Tomtebovägen kan inte regleras i denna detaljplan. För att minska bullerstörningarna från Tomtebovägen vid planområdet och vid befintlig bebyggelse på andra sidan Tomtebovägen föreslår Miljö- och hälsoskydd att kommunen med anledning av nya ljudreflexer sänker hastigheten från 70 km/h till 50 km/h längst hela sträckan vid planområdet. En sänkning av hastigheten skulle reducera ljudnivåerna med cirka 3 dBA. Idag är det 50 km/h endast vid rondellen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletterar rubriken "Trafikbuller" med att plank får uppföras mot Tomtebovägen. Planbeskrivningen kompletteras med att avsteg kan göras under förutsättningen att en tyst sida 45 dBA eller ljuddämpad sida 50 dBA kan uppnås vid uteplats, lek och rekreationsytor och att om förutsättningen att 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte uppfylls vid fasad ska högre ljudklass, ljudklass B, ställas för inomhusmiljö. Krav på högre ljudklass införs också som planbestämmelse.

Kommunalstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Planförslaget är förenligt med kommunens övergripande planeringsinriktning. Planbestämmelsen om buller bör dock inte behandla inomhusnivåer eftersom de kraven regleras i BBR. Inomhus ska BBR alltid uppfyllas.

Kommentar

Kravet på ljudnivån inomhus tas bort från planbestämmelsen.

Skanova Access AB, Umeå Energi, Trafikverket, Västerbottens Museum AB, Samhällsbyggnadskontoret - Gator och Parker och Samhällsbyggnadskontoret - Brandförsvar och Säkerhet

Inget att erinra mot planförslaget.

Fredrik Hellström och Ing-Marie Sundqvist Hellström (Najaden 6) Patric Åkerdahl (Najaden 7)

Sakägarna vill i sina yttranden att åtgärder mot trafikbuller ska genomföras, såsom:

- Sänkt hastighet längst Tomtebovägen
- Fasadförstärkning mot bullerspridning via främst bättre ventilationslösningar på fastigheter i kvarteret Najaden

- Begräsning av tunga transporter från Stöningsberg via Tomtebovägen till Kolbäcksvägen. Tunga transporter kan använda utfarten via Anu-mark (Najaden 6)
- Omledning av trafik från Stöningsberg/Innertavle/Täfteå via ny väg som inte går genom bostadsområden. Tomtebovägen blir lokalgata utan genomfartstrafik från Innertavle och Täfteå (Najaden 6)
- Mätningar av bullervärden i inomhusmiljö och i utomhusmiljö före byggstart och efter färdigställande (Najaden 7)

Kommentar

Dessa åtgärder är inget som behandlas i detaljplaneprocessen. Se yttrande från Miljö- och hälsoskydd ovan.

Det gällande planområdet är utpekade i Översiktsplanen -98 som ett område för framtida nyexploatering. Ökning av bullernivåerna bör vara något att räkna med sig under utbyggnadsskedena tills hela Tomtebo är färdigexploaterat enligt Översiktsplanen -98. Dock ska inte bullernivåerna överstiga det som står i de gällande detaljplanerna.

Pia Stylbäck (Jättegrytan 3)

Patrik och Sofia Eriksson (Jättegrytan 2)

Gunnar och Gabriella Vall (Jättegrytan 1)

Daniel och Hanna Tjärnström (Jättegrytan 4)

Önskar att bullermätningar utförs på deras fastigheter, vid fasaderna som vetter mot Tomtebovägen, vid fasader på den "tysta sidan" mot Sjumilavägen samt inomhus.

Någon "tyst sida" upplevs ej finnas idag trots bullerplank. Eftersom huskropparna har en gång mellan sig upplevs ljudbilden densamma på båda sidor om huset.

Det vore tacksamt om Transportstyrelsen kopplades in, då Tomtebovägen av många används som en sträcka där man accelerera med ytterligare ökat vägljud som följd. Deras förslag är att sänka hastigheten på sträckan från 70 km/h till 50 km/h samt att farthinder anläggs.

Kommentar

Dessa åtgärder är inget som behandlas i detaljplaneprocessen. Se yttrande från Miljö- och hälsoskydd ovan.

Marcus Sjöström och Anna Lundström (Najaden 10)

Har man tagit hänsyn till befintliga bostäderna när det gäller trafikbullerfrågan? Deras fastighet på Nymfens väg 4 redan är påtagligt störda av trafikbullret från Tomtebovägen och är oroliga över bullernivån kan stiga hos dem genom reflex från det nya området.

Finns några planer på att undersöka decibelnivån vid redan befintliga hus på motsatt sida vägen från planområdet? De önskar även att man kommer och mäter bullret i deras hem.

Vad menas med "icke störande verksamheter"?

Kommentar

Se kommentar ovan till Fredrik Hellström m.fl. samt yttrandet från Miljö- och hälsoskydd ovan.

Icke störande verksamheter är verksamheter som t.ex. kontor, butiker småskaligt handel, lager m.m.

HSB och Myrsjöhus

För hela Tomtebo 2:1 är deras grundinställning att kvartermarken ska vara för ändamålet bostäder. De har i samarbetet med sina exploateringar inom fastigheterna Sjørået och Säggen haft intentionerna att skapa det "Goda Boendet" med nyckelord som trygghet, barnvänlighet, närhet till natur och då med Umeås bästa kommunala service.

Enbart småindustri inte är förenligt med deras grundinställning och synen på det "Goda Boendet". För att uppnå "Goda Boendet" och kvalitéerna i kvarteret tycker de att man ska förutsätta att bostäder varaktigt knutna till verksamheten uppförs så att det inte endast blir verksamheter på fastigheterna i området.

Kommentar

På grund av svårigheter att sälja verksamhetsfastigheter där bostäder är ett krav kommer därför bostäder inte vara något krav i detaljplanen eftersom huvudmålet är småskalig industri m.m. Möjligheten för bostäder kommer dock finnas kvar.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Kravet på ljudnivån inomhus tas bort från planbestämmelsen och planbeskrivningen.
- Trafikbulleravsnittet i planbeskrivningen har förtydligats.
- I planbestämmelserna har införts att bullerplank får uppföras och att krav på ljudklass B inomhus samt att bygglov för verksamhets- och bostadsdelar ska sökas samtidigt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, september 2010

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Annalena Hanson
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 11/6
Dnr: 11/307

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-01-19

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (kv. Bäckhästen mfl)

Information:

Berörda fastigheter:
TOMTEBO 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|------------------------------|
| 2011-01-03 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2010-11-24 | BD | Beslutsdatum |
| 2010-12-23 | LK | Laga kraft |
| 2015-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2011-01-19 | PB | Inlagd i ACM |