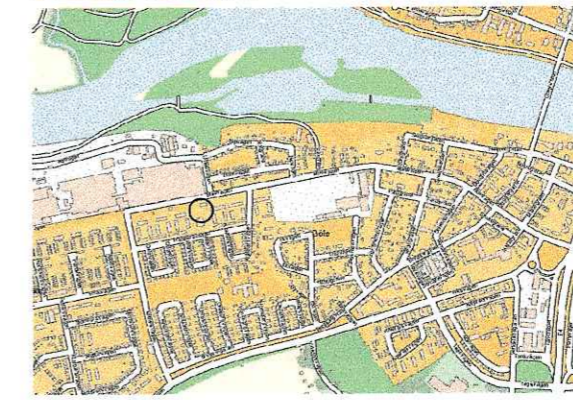
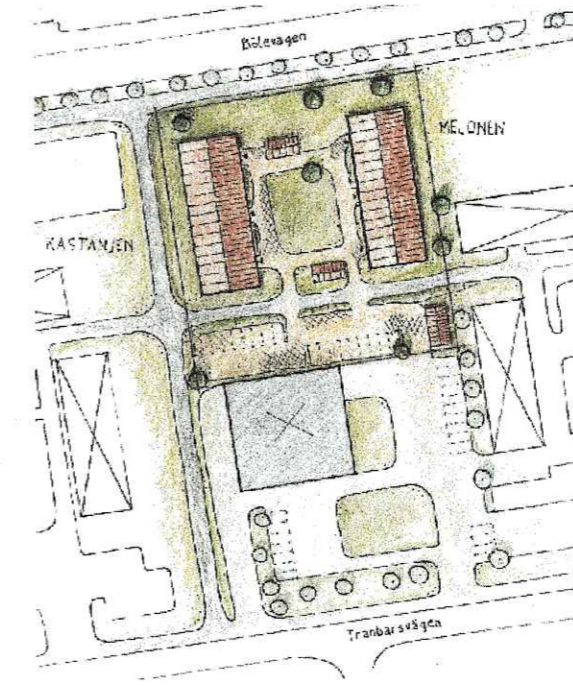


ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GC-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea 1400 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- ←•••••→ Utfart får inte anordnas
- ej parkering Parkeringsplats får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd 7 meter

Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns eller samordnat sammanbyggas över fastighetsgräns. Komplementbyggnad får vid berörd fastighetsägares medgivande placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns, dock ej närmare än 0,5 meter.

- P₁ Huvudbyggnad ska placeras med långsida rätvinkligt mot Bölevägen

STÖRNINGSSKYDD

Bostadshus ska med avseende på buller från väg- och flygtrafik placeras och utformas så att:

- dygnsekvalitetsnivån 55 dBA utomhus vid fasad och uteplats kan erhållas.
- maximalnivån 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostad kan erhållas.
- maximalnivån 70 dBA inte överskrider utomhus vid fasad mer än 3 gånger per årsmedelnaft.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats
Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast 5 år efter laga kraft

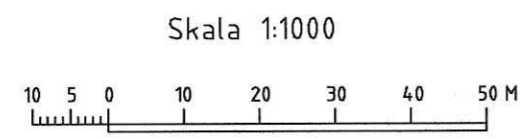
Detaljplan för fastigheterna
MELONEN 2 och 3 m.fl.
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
UMEÅ KOMMUN, detaljplanering maj 2012
reviderad maj 2012

Tomas Strömberg
Planchef

Linnea Grahn
Planeringsarkitekt

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2012-04-18
Reviderad

Lantmätare
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terraster mätning (benstan)
- Aktualitetsstandard: Visat pröva kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 98 20 15 resp RH 2000
Höjdförhållande: Höjddata med 1 meters nivåintervall
Ursprung: Digitalt primärkart
Flygfotografier år: 1963 på 500 meters höjd
Underrörslinje ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesspunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2012-06-21
Laga kraft 2012-07-12
Vidimeras



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 12-01
 Datum: 2012-07-12
 Handläggare: Linnea Grahn

Detaljplan för fastigheten MELONEN 2 och 3 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2012-06-21, § 150. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-07-12.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Ida Hellman

Kopia till:

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

2480K-P12/21 2012-07-12 12:29:28

Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress 901 84 UMEÅ
 Tel växel 090-16 10 00
 E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2012-06-21

1(1)

Ärendebeteckning
404-5382-2012

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 UMEÅ

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2012 -06- 25

Dnr

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna
MELONEN 2 och 3 m fl inom Teg i Umeå kommun.**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2012-06-15 § 150 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Birgitta Norberg
Bitr. länsarkitekt

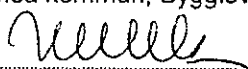
Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

| | | |
|----------------------------|--|------------------|
| Plats och tid | Umeå Airport kl.12.50–16.00, Ajournering kl. 14.50–15.00 | |
| Beslutande | Åsa Ögren (S), ordförande §§ 141-177 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 141-177 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 141-177 Emma Nilsson (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 141-177 Karin Svedlert (S) §§ 141-177 Ingemar Jangvad (S) §§ 141-177 Mona Westman (S) §§ 141-177 Peder Westerberg (FP) §§ 141-177 Eric Bergner (C) §§ 141-177 Veronica Kerr (KD) §§ 141-177 Alireza Mosahafi (MP) §§ 141-177 | |
| Ersättare | Bernt Lundström (S) Maria Vångbo (S) Ola Borgström (S) Mattias Sehlstedt (V) Igor Jonsson (M) Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP) | |
| Övriga deltagare | Anders Lidman, kartingenjör §§ 143-145 Olle Forsgren, stadsarkitekt § 146 Tomas Strömberg, planchef §§ 147-153,155-160 Saeid Erfan, planarkitekt § 154 Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 161-174 Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Maria Hedin, informatör | |
| Utses att justera | Ulrik Berg | |
| Justeringens plats och tid | Umeå kommun, Bygglov 2012-06-18 | |
| Underskrifter | Sekreterare | Hannele Häkkinen |
| | Ordförande | Åsa Ögren |
| | Justerare | Ulrik Berg |

Paragrafer 141-177

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 2012-06-15 | |
| Anslaget har satts upp | 2012-06-19 | Anslaget tas ner 2012-07-11 |
| Förvaringsplats för protokollet | Umeå kommun, Bygglov | |
| Underskrift |  Hannele Häkkinen | |

BN § 150

**Detaljplan för fastigheten MELONEN 2 och 3 m.fl. i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2012-05-29, bilaga.
Handläggare är Linnea Grahn.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheten Melonen 2 och 3 m.fl.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

Detaljplanen har upprättats med s.k. *enkelt planförfarande* i maj år 2012 av Umeå kommun, Detaljplanering.

Samråd

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 planförslaget kompletterats med bestämmelser angående störningsskydd.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2012, reviderad maj 2012

Planbeskrivning daterad maj 2012, reviderad maj 2012

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

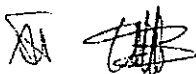
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-06-15

Vårt diarienummer
PLA 12-01
Sid 2 (2)

BN § 150

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden
Länsstyrelsen
Sakägare m fl.
Umeå kommun, Bygglov
Umeå kommun, Fastighetsbildning





Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 12-01
 Datum: 2012-05-29
 Handläggare: Linnea Grahn

Detaljplan för fastigheten MELONEN 2 och 3 m.fl. inom Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten MELONEN 2 och 3 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

Planen handläggs med så kallat enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-05-07 – 2012-05-23. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsen finner planförslaget överprövningsrundande enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900) med följande motivering: Planområdet exponeras för buller, både från flygtrafik och vägtrafik från Bölevägen. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen alltför summariskt beskriver bullersituationen som råder för området. Beskrivningen måste således kompletteras med en tydligare redogörelse och analys samt redovisa de bullervärden som uppstår. Planförslaget måste via planbeskrivningen och åtgärder på plankartan/bestämmelserna säkerställa att bl.a. Boverkets allmänna råd *Buller i planeringen* uppfylls.

Kommentar

I planbeskrivningen kompletteras kapitlet som behandlar störningar och risker med en utförligare beskrivning av bullersituationen för aktuellt planområde. Likaså redovisas en översiktlig trafikbullerberäkning som redovisar uppskattade trafikbullernivåer utifrån en tänkbar placering av en huvudbyggnad inom planområdet. Bestämmelser som reglerar störningsskydd införs i plankartan i enlighet med *Boverkets allmänna råd 2008:1* samt *Boverkets allmänna råd 2009:1*.

Skanova

Skanova har kabelrör och kabel förlagd i gång- och cykelvägen. Om flyttning/ombyggnad erfordras förutsätter Skanova att exploatören bekostar arbetet.

UMEVA

UMEVA anmärker att det är viktigt att allmänna va-ledningar inom planområdet skyddas så att åtkomst för förnyelse och underhåll inte försvåras samt att hållbar dagvattenhantering i första hand tillämpas.

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 12-01
 Datum: 2012-05-29

Kommentar

Tillstånd för ledningsägare att anlägga, nyttja och underhålla ledningar över annans mark, så kallad ledningsrätt, bildas genom en lantmäteriförrättning och bekostas av ledningsägaren. För genomförandet av en lantmäteriförrättning krävs särskild ansökan. Rättigheten är en officialrättighet och kräver ingen bevakning från ledningsägarens sida. Yttrandet medför således inte några ändringar av bestämmelser i plankartan.

Umeå Energi

Genom planområdets nordvästra del har Umeå Energi Elnät AB (UEEN) ett befintligt kabelstråk bestående av 1 st 10 kV kabel, 1 st signalkabel, 1 st 0,4 kV kabel samt ett kabelskåp som står mot den västra väggen på befintlig byggnad. Kablarna ska flyttas till den nya sträckningen av gång- och cykelvägen inom planområdet. AB Bostaden ska svara för samtliga kostnader beträffande flyttning av kabelstråket.

Kommentar

AB Bostaden ombesörjer kostnader och genomförande av flytt av Umeå Energis kabelstråk inom berörda fastigheter. Kabelstråket förläggs i gång- och cykelvägens förlängning mot Bölevägen inom planområdet.

Gator och parker

Gator och Parker anser att det är positivt att utfartsförbud kommer att råda mot Bölevägen, vilket ökar trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister som färdas på gång- och cykelvägen längs med Bölevägen. Vidare anses det bra att den gång- och cykelväg som går igenom planområdet fastställs i planen eftersom det är en viktig koppling till busshållplatser och till huvudstråk för gång- och cykeltrafik längs Bölevägen för boende söder om planområdet.

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd har granskat planförslaget översiktligt och anser att det, till följd av att planområdet ligger mitt under flyglinjen, i planbeskrivningen behöver göras tydligt att *Nya byggnader ska uppföras så att de uppfyller Boverkets Byggregler, BBR:s krav på ljudnivå utgående från dagens och framtida flygbuller med en maximalnivå som kan överskrida 80 dBA till ledning vid bygglovsgivning.*

Vidare framför miljö- och hälsoskydd att då vägbullret överskrider 55 dBA dygnsekvivalentnivå vid gräns för den del av planområdet där bostäder får byggas kan *bostäderna behöva utföras med tyst sida, vilket måste framgå av planbestämmelse.* Tyst sida är svårt att uppnå med kortsida av bostadsbyggnad mot Bölevägen. Plank eller bullervall är alternativa sätt att hantera trafikbullret om inte byggnader flyttas tillbaka i linje med övriga bostäder längs vägen. Bölevägen trafikeras av en stomlinje för kollektivtrafik, dimensionerad för maximal ljudnivå för trafikbuller som också kan kräva särskild fasadisolering enligt BBR.

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 12-01
 Datum: 2012-05-29

Slutligen lämnas en anmärkning om att Volvo Lastvagnar AB, om de inte redan yttrat sig över planförslaget, bör få en uttrycklig inbjudan att göra det eftersom bostäder planeras mycket nära en del av deras fastighet där det har förekommit bullerklagomål från närboende de senaste åren.

Kommentar

I planbeskrivningen kompletteras kapitlet som behandlar störningar och risker med en utförligare beskrivning av bullersituationen för det aktuella planområdet. Bestämmelser som reglerar störningsskydd införs i plankartan i enlighet med *Boverkets allmänna råd 2008:1* samt *Boverkets allmänna råd 2009:1*.

Den särskilda placeringsbestämmelse som finns angiven i planen som medger att huvudbyggnaders kortsida ska placeras parallellt med Bölevägen har bland annat formulerats för att minska bostädernas utsatthet för buller.

Volvo Lastvagnar AB har givits tillfälle att samråda kring detaljplanen före och under samrådstiden. Under samrådstiden har vare sig något yttrande eller önskemål och särskilt samrådsmöte framförts.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt länsstyrelsens yttrande angående redovisning av bullersituationen i planbeskrivningen samt bestämmelser i plankarta.

I övrigt har en felaktig bestämmelse angående huvudbyggnaders placering justerats så att bestämmelsen numer anger att: Huvudbyggnad ska placeras med långsida rätvinkligt mot Bölevägen.

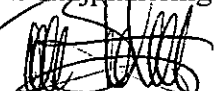
Byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

UMEÅ KOMMUN maj 2012

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef


 Linnea Grahn
 Planeringsarkitekt



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 12-01
Datum: 2012-05-29
Handläggare: Linnea Grahn

**Detaljplan för fastigheten MELONEN 2 och 3 m.fl.
inom Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Böleäng i Umeå kommun cirka 2,5 km från Umeå centrum. Planen avgränsas i norr av Bölevägen och i söder av en fastighet avsedd för handel. I öst samt väst avgränsas planområdet av kvarteret Melonen respektive kvarteret Kastanjen som båda är bebyggda med flerbostadshus. Planlagd gång- och cykelväg sträcker sig mellan Bölevägen och Tranbärsvägen.

Området har en area på cirka 4870 m².

Fastigheten MELONEN 3 ägs av AB Bostaden medan fastigheterna MELONEN 2, BÖLEÅ 1:22 samt BÖLEÅ 20:1 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 2010:900) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen för Umeå kommun, *Öpl 98*, liksom i *Fördjupning för Umeå*, antagen av kommunfullmäktige 29 augusti år 2011, anges för området "detaljplanlagd tätortsbebyggelse".

För området finns en stadsplan från år 1967 (2480K-P72/1969). I stadsplanen regleras området för samlingslokaler, kyrka m.m.

120329161410540

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^o
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-01
Datum: 2012-05-29

I *Byggnadsordning för Teg- ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag* ges en beskrivning av och ett förhållningssätt till Bölevägen vid planering längs vägen. Gaturummet är skiftande till följd av den varierande bebyggelsen. Vegetationen på förgårdar och mellan husen är sammanhållande och ska därför vårdas och kompletteras där den är bristfällig. Gaturummet ska medvetet gestaltas och bullerskydd ges en estetiskt tilltalande utformning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet planläggs för bostadsändamål [B]. Planbestämmelserna reglerar högsta byggnadshöjd, största byggnadsarea samt byggnaders placering inom fastighet. En siktlinje i öst-västlig riktning som sträcker sig genom planområdet och vidare genom närliggande kvarter längs Bölevägen, markeras i planen och undantas all byggnation liksom parkering. Befintlig byggnad inom planområdet som tidigare nyttjats för förskoleverksamhet ämnas rivas. Ny bebyggelse avses att uppföras som särskilt boende.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service i form av förskola, låg-, mellan- och högstadieskola samt sjukvård liksom kommersiell service finns att tillgå inom en radie av 1,5 kilometer från planområdet. Centrala Umeå nås inom 2 - 2,5 kilometer.

Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven är motiverade inom planområdet. Program och riktlinjer framtagna för särskilda boenden inom Umeå kommun ska efterlevas i skälig utsträckning.

Friytor

Friytor regleras inte specifikt i detaljplanen. Behov av friytor och uteplats för boende inom planområdet ska ändå tillgodoses för att uppfylla målet om god bostadsmiljö.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Bölevägen utgör lokalgata från vilken trafik leds in till intilliggande kvarter. Gatan är försedd med en gång- och cykelväg som delvis avskiljs från Bölevägen med plantering och trädrader. Från Tranbärsvägen ansluter en gång- och cykelväg över fastigheterna MELONEN 2 och 3 till gång- och cykelvägen längs Bölevägen. För att åstadkomma en rationell användning av tomtmark på MELONEN 2 och 3 samt BÖLEÅ 1:22 avses den befintliga gång- och cykelvägen flyttas så att den, efter genomförd fastighetsreglering, ligger inom BÖLEÅ 1:22, [GC-VÄG]. Möjlighet bör även finnas att på kvartersmark ansluta befintliga bostadskvarter inom kv. Kastanjen och kv. Melonen med en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning.

120329161410540

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-01
Datum: 2012-05-29

Kollektivtrafik

Planområdet omfattas av stomlinjenätet för kollektivtrafik och trafikeras av lokala stadsbussar. Hållplats ligger inom 130 meters avstånd från planområdet invid Bölevägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Utfartsförbud regleras mot Bölevägen. Angöring till planområdet sker från Tranbärsvägen via MELONEN 1 genom särskild rätt till nyttjande av fastighet. Parkering dimensioneras utifrån de krav som ställs på parkering i förhållande till typ av bostadsbebyggelse. För kvarteren längs Bölevägen finns ett tydligt stadsbyggnadselement i form av en genomgående siktlinje. Parkering får inte ske inom särskilt markerat område i planen för att inte hindra sikten genom kvarteren.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är försett med kommunalt vatten och avlopp. En dagvattenledning finns inom MELONEN 2 och 3.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

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

Värme

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.

Byggteknik

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

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

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-01
Datum: 2012-05-29

Störningar och risker

Buller (trafik-, flyg-, omgivande verksamheter)

Vägtrafik-, flyg- och industribuller har uppmätts inom delar av planområdet som utan särskilda hänsynstaganden skulle kunna innebära att bullerriktvärdet gällande bostadsbebyggelse kan komma att överskridas. En avvägd placering av bebyggelse inom planområdet med avseende på bullersituationen samt åtgärder för bullerreducering inomhus liksom utomhus vid uteplats bedöms vara tillräckliga åtgärder för att överbringa problematiken.

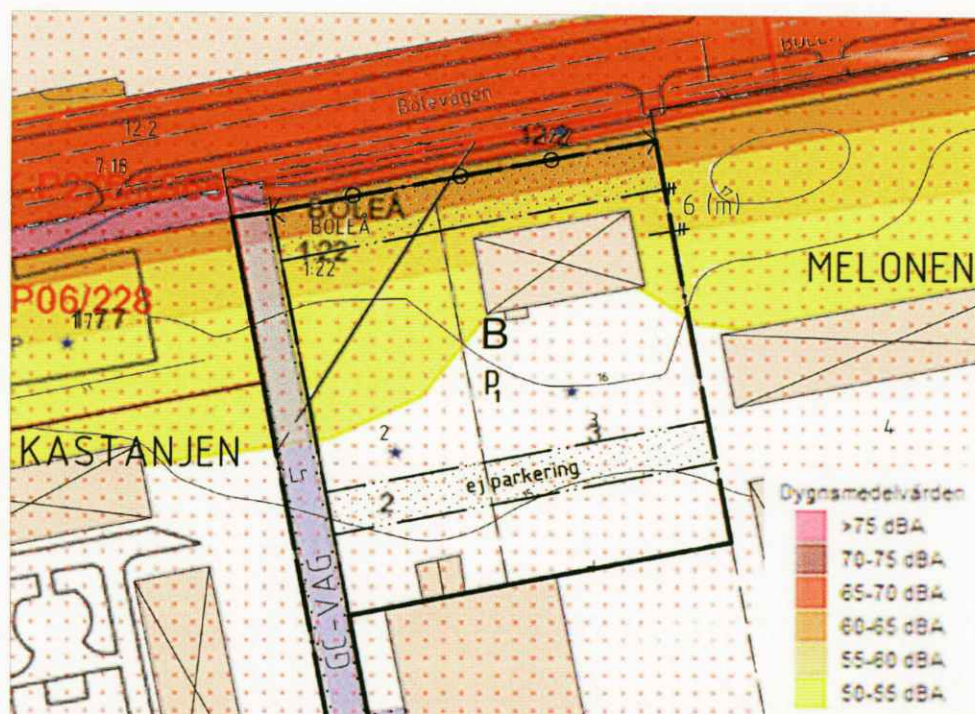
Nedan följer en utförligare beskrivning av bullersituationen som ligger till grund för den placeringsbestämmelse och de regleringar beträffande störningsskydd som finns i plankartan.

Flygbuller

Stadsdelen ligger inom restriktionsområde för flyget där hänsyn till flygbuller ska tas vid bebyggelseplanering. I *Boverkets allmänna råd 2009:1 om lokalisering av bostäder inom områden utsatta för flygbuller* anges att vid lokalisering av bebyggelse i tätort genom förtätning av kvartersstrukturer med flerbostadshus bör bebyggelsens placering och utformning säkerställa att maximalnivån 70 dB(A) inte överskrids utomhus vid byggnadens fasad mer än tre gånger per årsmedelnatt. I *Fördjupning för Umeå*, antagen av kommunfullmäktige 29 augusti år 2011, anges att kompletterande bebyggelse inom och i anslutning till redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur bör kunna prövas även om maximalnivån 70 dB(a)L_{max} utomhus överskrids fler än tre gånger dag och kväll (06-22). I plankartan anges emellertid Boverkets allmänna råd som planbestämmelse som ska efterlevas vid bygglovgivning.

Vägtrafikbuller

Enligt *Boverkets allmänna råd 2008:1* bör nya bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dB(A), under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad) eller en luddämpad sida (45-50 dB(A) vid fasad). Likaså bör minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och utformas så att 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

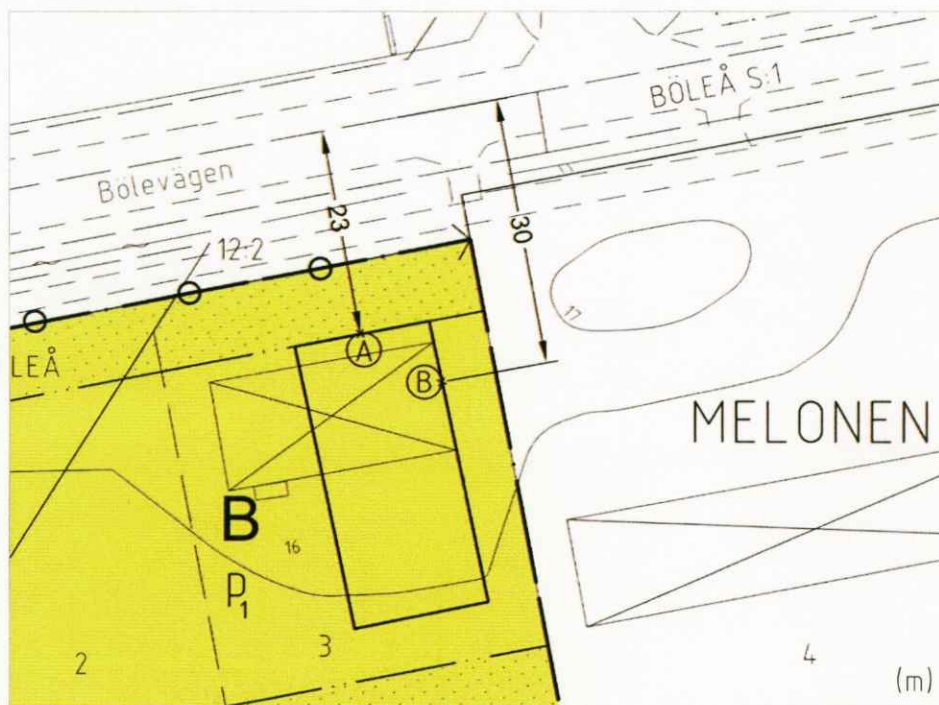


Utsnitt av bullerkartan (2009, MoH) överlappad av förslag till detaljplan för MELONEN 2 och 3 m.fl. Bullerkartan redovisar vägtrafikbuller i form av dB(A) dygnsmedelvärden.

Umeå kommun har år 2008 genomfört en kartläggning av omgivningsbuller och tysta områden inom kommunen. I kartbilagan redovisas bullernivåer från vägtrafik (dygnsmedelvärde) längs Bölevägen utifrån antagna värden baserade på kommunala underlag eller uppskattade data utifrån särskilda beräkningsmodeller. Av bullerkartan framgår att beräknat dygnsmedelvärde 55-60 dB(A) berör mark med byggrätt längs Bölevägen med en ungefärlig bredd av 5,5 – 6 meter. Samma område utsätts enligt kartbilagan för buller 70-75 dB(A) maximalnivå (ej redovisad i karta i planbeskrivningen). För övrig byggrätt inom planområdet överskrids vare sig riktvärdet 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats samt 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad enligt beräkningsmodellen. Med hänsyn till beräknade bullernivåer inom planområdet återfinns en särskild placementsbestämmelse [p₁] i plankartan: *Byggnad ska placeras med långsida rätvinkligt mot Bölevägen*. Bestämmelsen bidrar till att ge huvudbyggnader en placering som verkar förebyggande för bostäders utsatthet för vägtrafikbuller utifrån ovan angivna värden.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

6 (8)
Diarienummer: PLA 12-01
Datum: 2012-05-29



Avstånd (i meter) och beräkningspunkter för en tänkbar byggnad i den översiktliga trafikbullerberäkningen för MELONEN 2 och 3 m.fl.

| Beräkningsförutsättningar | |
|----------------------------------|---|
| Bullerbidrag | Endast Bölevägen |
| Trafikmängd | Ca 4000 fordon/ådt |
| Andel tunga fordon | 7 % |
| Hastighet | 50 km/h |
| Terrängsektion | 1 (dvs. vägen i plan med mark) |
| Mark | Mjuk |
| Stigning väg | = 0 |
| Vinkelområde | Beräkningspunkt A: 180 grader Beräkningspunkt B: 90 grader |

En översiktlig trafikbullerberäkning för aktuellt område utifrån bestämmelser i detaljplanen har genomförts av B. Sandberg, Detaljplanering, Umeå kommun. Förutsättningarna för beräkningarna ges av tabell och kartbild ovan. Resultatet av bullerberäkningarna visar att en huvudbyggnads placering invid Bölevägen, som kartan visar, genererar följande överslagsmässiga värden:

| Dygnsekvivalent vägtrafikbullernivå | Vån 1 | Vån 2 |
|--|--------------|--------------|
| Beräkningspunkt A | 56 dB(A) | 58 dB(A) |
| Beräkningspunkt B | 51 dB(A) | 54 dB(A) |

| Maximal vägtrafikbullernivå | Vån 1 | Vån 2 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Beräkningspunkt A | 81 dB(A) | 82 dB(A) |
| Beräkningspunkt B | 78 dB(A) | 80 dB(A) |

120329161410540

Planbeskrivning
Antagandehandling

7 (8)
Diarienummer: PLA 12-01
Datum: 2012-05-29

Värden för dygnsekvivalent vägtrafikbullernivå ligger, enligt Boverkets allmänna råd, inom ett godtagbar intervall med viss reservation för krav på åtgärder i de fall bullernivån 55 dB(A) överskrids. Tre fjärdedelar av planområdet berörs inte av bullernivåer överskridande 70 dB(A) maximalnivå varpå goda möjligheter finns att iordningställa ytor för uteplats med goda vistelsekvaliteter. Med beaktande av att det ändå inom mark med byggrätt finns bullerutsatta lägen anges i plankartan en planbestämmelse i enlighet med Boverkets allmänna råd gällande dygnsmedelvärden för buller från vägtrafik samt maximalnivåer för buller från vägtrafik vid uteplats. Bestämmelserna återfinns i plankartan under rubriken "Störningsskydd".

Industribuller

Inom planområdet finns industribuller identifierat i samband med kartläggningen av omgivningsbuller och tysta områden i Umeå kommun. Högsta beräknade dygnsmedelvärde inom planområdet uppgår till 45-50 dB(A). Regleringar i plankarta i form av mark som inte får bebyggas samt placeringsbestämmelse för huvudbyggnad bidrar till att undvika de högsta bullernivåerna som finns redovisade i den nordvästra samt norra delen av planområdet längs Bölevägen, i likhet med tidigare redovisad kartering av buller från vägtrafik.

Radon

Planområdet är ett lågriskområde gällande förekomst av radon.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid utgår vid årsskiftet närmast fem år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen svarar för utbyggnad och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av fastigheterna MELONEN 2 och 3 samt del av BÖLEÅ 1:22 och BÖLEÅ 20:1.

Detaljplanen medför att området planläggs för i huvudsak bostadsändamål. Genom fastighetsreglering och marköverföring från MELONEN 2 och BÖLEÅ 1:22 kan fastigheten MELONEN 3 utökas med dessa områden.

Norrut mot Bölevägen råder utfartsförbud från planområdet. Utfart till lokalgata säkras med servitut över den i söder intilliggande fastigheten MELONEN 1.

De allmänna ledningsnäten för vatten, avlopp och dagvatten är utbyggda i området. Utrymme för ledningar har inte reserverats i planen.

120329161410540

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-01
Datum: 2012-05-29

Elledningar som i dagsläget ligger inom planområdet flyttas till den gång- och cykelväg som omläggs till allmän platsmark i planområdets västra del. Viss typ av ledningar (fjärrvärme) kommer, efter ombildning av fastighet, delvis att ligga inom den nya MELONEN 3. Ledningarna ligger i fastighetens nordvästra hörn som omfattas av prickmark i detaljplanen och kan vid behov tryggas med ledningsrätt. Befintlig dagvattenledning över MELONEN 2 kan likaså säkras med ledningsrätt vid behov till följd av planerad fastighetsreglering. I planområdets västra del finns fjärrvärmeledningar och optofiberkablar nedlagda. Dessa ledningar är sedan tidigare tryggade med ledningsrätt, akt 2480K-05/234. Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas till ledningsnäten med egna förbindelsepunkter. Elnätet är utbyggt och tillräckligt dimensionerat i området.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

| Fastighet | Konsekvenser |
|------------|---|
| MELONEN 1 | Servitut med ändamål väg kan skapas till förmån för MELONEN 3 med MELONEN 1 som lastfastighet, detta för att säkra MELONEN 3:s utfart till lokalgata i och med att ett utfartsförbud regleras i detaljplanen mot Bölevägen. |
| MELONEN 2 | MELONEN 2 kan tillsammans med del av BÖLEÅ 1:22 genom fastighetsreglering överföras till MELONEN 3. |
| MELONEN 3 | Genom fastighetsreglering kan MELONEN 2 tillsammans med del av BÖLEÅ 1:22 överföras till MELONEN 3. MELONEN 3 blir därigenom en lämplig fastighet för bostadsändamål. Ledningar som korsar den ombildade fastigheten i dess nordvästra hörn kan vid behov tryggas med ledningsrätt. |
| BÖLEÅ 1:22 | Markområden av BÖLEÅ 1:22 kan överföras till MELONEN 3 enligt ovan. Nya rättigheter kan behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar. |
| BÖLEÅ 20:1 | Ingen förändring av BÖLEÅ 20:1 kommer att ske vid genomförande av detaljplanen. |

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

AB Bostaden är sökande till planen och svarar för alla planläggningskostnader. Respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mattias Berggrund, lantmätare, Umeå kommun

UMEÅ KOMMUN maj 2012

Detaljplanering

Tommas Strömberg

Planchef

Linnea Grahn

Linnea Grahn

Planeringsarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-08-16

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten MELONEN 2 och 3 m.fl. inom Teg i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
MELONEN 2 - 3

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|------------------------------|
| 2012-08-01 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2012-06-21 | BD | Beslutsdatum |
| 2012-07-12 | LK | Laga kraft |
| 2017-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2012-08-16 | PB | Inlagd i ACM |