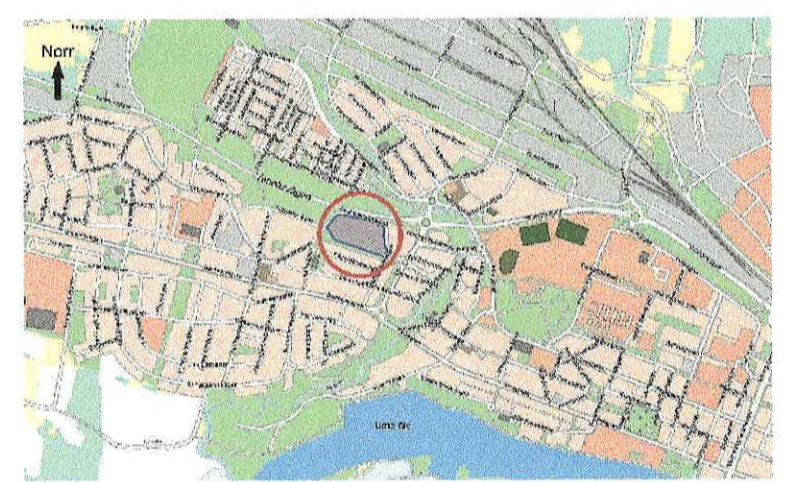


N 7081500 +
N 7081400 +
E 148700
E 148800

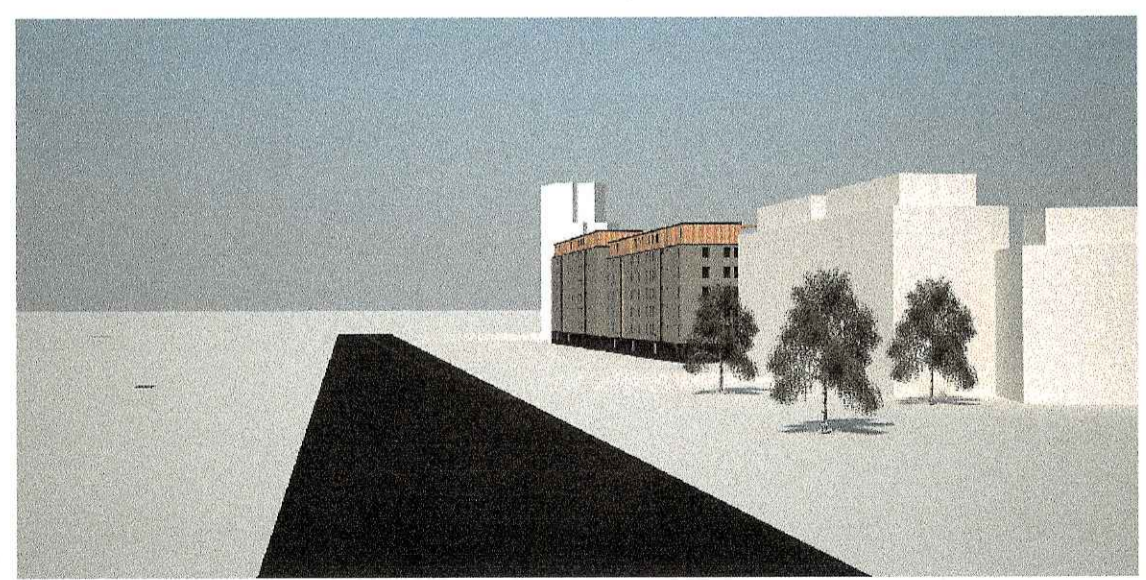
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2012-02-20
Reviderad
Anna Helander
Lantmätare
Mätning: MU
Kartkonstruktion: AH
Kartstandard enligt RMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terraster (mätning (innetan))
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RM 2000
Höjdninformation: Höjddata med 1 meters ekvivalens
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografier år: 1975 på 800 m flyghöjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Geokänd ur sekretesssynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



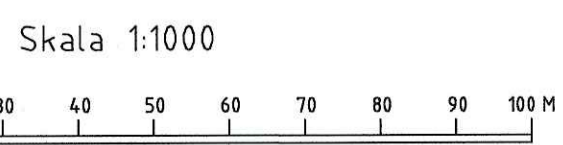
Orienteringskarta



Perspektiv uppfifrån, västra delen
Illustration: Atelje 1 arkitekter



Vävy mot östra delen. Illustration: Sweco



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- Där så prövas lämpligt får
 - inom bostadskvarter uppföras förskola, gruppboende eller liknande
 - inom bostadskvarter anordnas lokaler för kontor, handel och småindustri
- Verksamheten får ej vara störande för omgivningen.

UTNYTTJANDEGRAD

- 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark inklusive garage

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med p-däck, skärmtak, etc.
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I-VII** Högsta antal våningar
- v₁** Utöver angivet våningsantal får vind anordnas dock inte större än 70 % av underliggande våning
- v₂** Sufterrängvåning får anordnas utöver högsta antal våningar
- b₁** Fasad och tak skall vara av obrännbart material
- f₁** För att motverka storskalighet skall fasader längre än 25 meter utformas varierade

STÖRNINGSKYDD

- Bostadshus skall med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:
 - den dygnekvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överskrider 30 dB(A).
 - den maximala ljudnivån inomhus bostadsrum (ej kök) inte överskrider 45 dB(A) mer än fem ggr 22.00-06.00,
 - en tyst sida med dygnekvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),
 - den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dB(A),
 - lägenheter inte lokaliseras enkelsidigt mot huvudgatorna.
- Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - och illustration
 - planbeskrivning med genomförandefrågor

BESLUT

Antagen BN 2011-08-26
Laga kraft 2012-07-12
Vidimeras *Inger Södermark*

Detaljplan för fastigheten
BARKEN 1 inom SANDÅKERN
i UMEÅ KOMUN, Västerbottens län

Ändrad/Upphäv
Se plan aktnr
2480K-P2017/2

UMEÅ KOMMUN Detaljplanering maj 2012
Reviderad juni 2012
[Signature]
Tomas Strömberg
Planchef

[Signature]
Lars Wendel
Planarkitekt



Lagakraftbevis

1 (1)

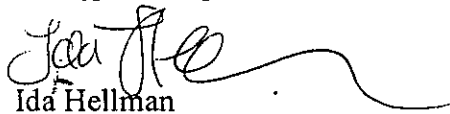
Diarienummer: PLA 11-41
 Datum: 2012-07-12
 Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten BARKEN 1 inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-08-26, § 147. 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-P12/23

120712103020776

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

5

Beslut

Datum
2012-06-15

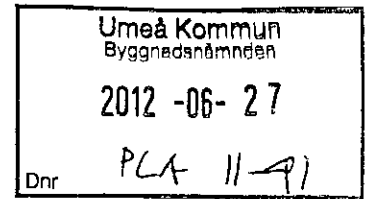
1(1)

Ärendebeteckning
404-5334-2012

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
BARKEN 1 inom Sandåkern i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2012-06-15 § 149 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.

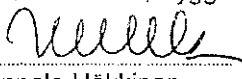
Birgitta Norberg
Bitr. länsarkitekt

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 Vängbo (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		Paragrafer 141-177
	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

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 § 149

Detaljplan för fastigheten BARKEN 1 inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2012-06-01, bilaga.
Handläggare är Lars Wendel.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för fastigheten Barken 1.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att inom området möjliggöra planmässiga förutsättningar för revidering beträffande ökning av bruttoarea och våningsantal samt justering av byggrätter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2012.

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 planbeskrivningen reviderats.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad juni 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2012, reviderad juni 2012

Planbeskrivning daterad maj 2012, reviderad juni 2012

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Beslutsdatum

2012-06-15

Vårt diarienummer

PLA 11-41

Sid 2 (2)

BN § 149

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

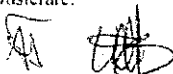
Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

Justerare:



BN § 149 Barken I



Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 11-41
 Datum: Juni 2012
 Handläggare: Lars Wendel

1 (3)

Detaljplan för fastigheten BARKEN 1 inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten BARKEN 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2012. Syftet med planen är att inom området möjliggöra planmässiga förutsättningar för revidering beträffande ökning av bruttoarea och våningsantal samt justering av byggrätter.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-05-14 – 2012-05-30**. 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.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området möjliggöra planmässiga förutsättningar för revidering beträffande ökning av bruttoarea och våningsantal samt justering av byggrätter. Detaljplanen avses att handläggas med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Inget att erinra.

SCANOVA

Inget att erinra.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö-och hälsoskyddssynpunkt.

Miljö-och hälsoskydd anser att god ljudmiljö vid förskolegård och gruppbostad särskilt ska beaktas samt att fläktbuller från verksamheter inte överstiger mer än 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med text om god ljudmiljö vid förskolegård och gruppbostad samt om fläktbuller från verksamheter.

120530160433773.doc

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

2 (3)
 Diarienummer: PLA 11-41
 Datum: 2012-06-01

UMEÅ ENERGI

Förändring av marknivåer inom U-området för fjärrvärmeledningar kan inte ske utan åtgärder för att möjliggöra åtkomst till ledningen, vilket utförs och bekostas av sökande.

I övrigt finns inget att erinra.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras.

UMEVA

Vatten och avlopp

Vid fler än 12 parkeringsplatser ska anordning/anläggning installeras eller anläggas inom fastigheten för avskiljning av petroleumprodukter.

En plats för vattenmätare ska iordningställas för mätning av hela kvartets/fastighetens förbrukning.

Avfall och återvinning

Anvisningarna NOA 11 har ersatt NOA 07, detta bör beaktas i samband med bygglovshandläggning.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras

GATOR OCH PARKER UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Trafik

Sikten vid korsningen mellan gång- och cykelvägen och Sandåkersgatan måste säkerställas.

Park

Inget att erinra.

Gata

Inget att erinra.

Drift

Inget att erinra.

UKF Kollektivtrafik

Inget att erinra.

Antagandehandling
Utlåtande
Enkelt planförfarande

3 (3)
Diarienummer: PLA 11-41
Datum: 2012-06-01

Kommentar

Planbeskrivningen revideras med att sikten vid korsningen mellan gång- och cykelvägen och Sandåkersgatan måste säkerställas.

SAKÄGARE

Kommentar

T.ex. Planbeskrivningen kompletteras/revideras

ORGANISATIONER

Kommentar

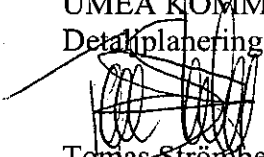
T.ex. Planbeskrivningen kompletteras/revideras

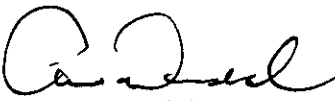
SAMMANFATTNING

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

UMEÅ KOMMUN juni 2012

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Lars Wendel
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten BARKEN 1 inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

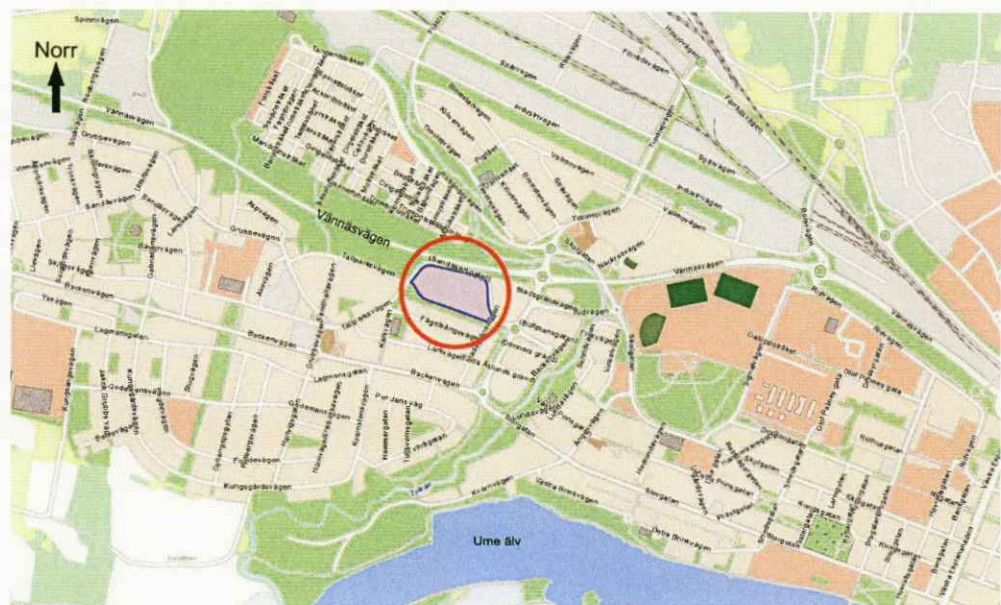
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med planen är att inom området möjliggöra planmässiga förutsättningar för revidering beträffande ökning av bruttoarea och våningsantal samt justering av byggrätter.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Sandåkern ca 2 km från Umeå Centrum. Planen omfattar kvarteret Barken och avgränsas av Sandåkersgatan och kvarteret Tallen. Området har en area på ca 27 000 m². Fastigheten ägs av Umeå kommun.



Orienteringskarta

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 bety-

Antagandehandling Planbeskrivning

2 (9)
Diarienummer: PLA 11-41

dande 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 samt Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde antagen av kommunfullmäktige 2011-08-29.

För planområdet gäller "Detaljplan för del av fastigheten Backen 4:8 m fl (Sandåkern) inom Backen i Umeå kommun", laga kraft 2009-03-31

Övriga politiskt beslutade dokument och kommunala utredningar:

- Byggnadsordning för Grisbacka – Grubbe - Västerhiske, godkänd av Byggnadsnämnden 2006-11-20

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

Natur

Mark och vegetation

Västra delen är bevuxen med blandskog som har ett stort inslag av tall. I övrigt är området avröjt.

Geotekniska förhållanden

Från programmet och gällande detaljplan:

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 bland annat 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

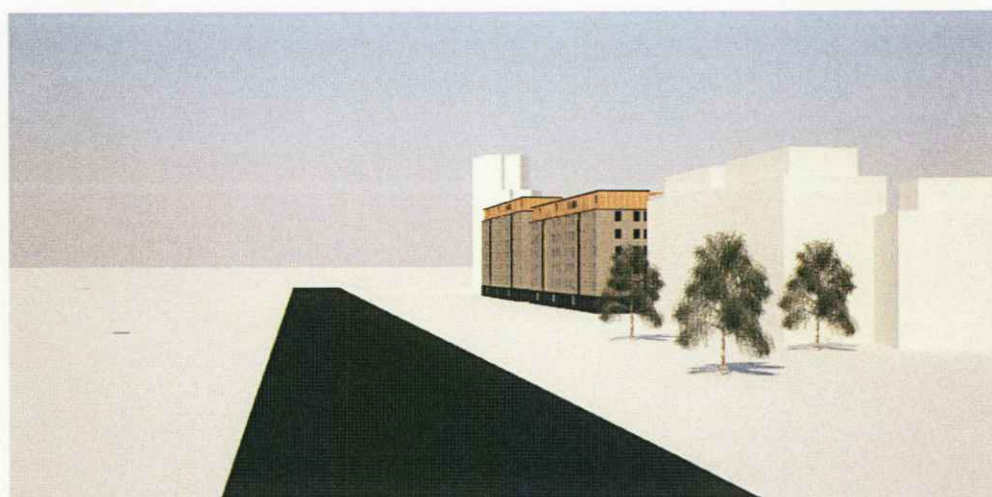
Den planerade nya bebyggelsen inom området kommer i huvudsak att utgöras av bostäder [B]. Bostadsbebyggelsen få uppföras i maximalt sju [VII]

Antagandehandling Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 11-41

respektive sex våningar [VI] i planområdets norra och västra del. I planområdets inre del får byggnader uppföras i högst fyra våningar [IV] samt i planområdets södra del i högst två våningar [II]. Utöver angivet våningstal får vind inte större än 70 % av underliggande våning och suterrängvåning anordnas [v1 resp. v2]. Den norra och västra delen skiljs mot den södra och östra delen åt av ett u-område [u] där fjärrvärme finns lokaliserad. U-områden respektive markerad förgårdsmark får inte bebyggas [prickmark].

Exploateringsgraden uttryckt i bruttoarea (BTA) är 15 000 m², 3 400 m², 8 800 m² respektive 2 600 m², totalt 29 800 m² BTA exklusive eventuella garage, förråd och skärmtak. Planförslaget möjliggör en ökad bruttoarea med 7 200 m² BTA gentemot gällande plan.



Skanskas bebyggelse sett västerifrån längs Vännäsvägen.

Illustration: SWECO

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 [f1]. Detta gör lämpligast med varierad materialanvändning, färgskala och/eller varierat fasadliv. Fastighetens läge i anslutning till Vännäsvägen som idag utgör en farlig godsled 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 [b1].

Kommersiell 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.

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.

Byggnaderna bör utformas så att de ytterligare förstärker stadskänslan. Gemensamma gårdskvarter av fattbar social storlek bör möjliggöras.



Rekabs gårdskvarter

Illustration: Ateljé 1 Arkitekter

Eventuella parkeringsplatser inom detaljplanområdet bör utföras med skärmväggar, plank eller motsvarande mot gaturummen för att förstärka stadskarak-

Antagandehandling Planbeskrivning

5 (9)
Diarienummer: PLA 11-41

tären. Även sophus och liknande komplementbyggnader utformas med fördel enligt samma grundtanke.

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 "Femkilometersstaden - 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 bullernivåer i centrumnära bostäder bör därför kunna tillämpas vid bedömningen av vilka nivåer på bullret som kan accepteras. Vid förskolegård och gruppbofast särskilt ska god ljudmiljö beaktas samt fläktbuller från verksamheter inte överstiga mer än 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

För att uppnå villkoren i detaljplanen gällande störningsskydd fodras väl genomtänkta byggnadsutformningar och planlösningar.

Utfarter och besöksparkering

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

Kvarterets utfarter kommer bli mot Sandåkersgatan.

Friytor

Lek och rekreation

Friytorna i kvarteret kommer ligga söder om den planerade nya höga bebyggelsen. Tanken är att skapa ett attraktivt och bullerskyddat gårdskvarter för lek och rekreation i kvarterets mitt.

Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA)



Rekabs kvarter

Illustration: Ateljé 1 Arkitekter

Vattenområden

Planområdet ligger inom Tväråns avrinningsområde. Utformningen av dagvattenhanteringen inom planen får inte motverka att fastställt kvalitetskrav för vattenförekomsten Tvärån försämras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg i väst- östlig riktning planeras inom parken i söder i direkt anslutning till planområdet. mellan gång- och cykelvägen och Sandåkersgatan måste säkerställas.

Kollektivtrafik

Lokaltrafikens linjestreckningar kommer i huvudsak att överensstämja med dagens situation. Den nya sträckningen av Backenvägen medger att en centralt belägen hållplats kan anordnas. Efter Skolgatans ombyggnad i anslutning till cirkulationsplatsen vid Västerslätts centrum anordnas en hållplats intill centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Antagandehandling
Planbeskrivning

Diarienummer: PLA 11-41

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. Receptient 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 11. 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.

Förändring av marknivåer inom U-området för fjärrvärmeledningar kan inte ske utan åtgärder för att möjliggöra åtkomst till ledningen, vilket utförs och bekostas av sökande.

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 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.

Konsekvenser av planens genomförande

Förändringen gällande bostadshusens placering bedöms som liten eftersom de bara bekräftar tidigare ställningstaganden gällande kvarterets gestaltning och karaktär. Den ökade exploateringen i de norra och västra bostadshusen möjliggör bostäder i stället för tekniska utrymmen mm i vindsplanen. Samtidigt blir det viktigt att friytorna blir goda och tillräckligt stora.

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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Organisatoriska frågor**

För det aktuella området gäller en detaljplan från 2009 (akt 2480K-P09/19) där genomförandetiden fortfarande gäller. För att skydda de fastighetsägare som berörs av en befintlig plan har möjligheterna till ändring i den under löpande genomförandetid begränsats i lagstiftningen. Inom det nu aktuella planområdet finns enbart Umeå kommun som direkt berörd fastighetsägare. Med tanke på den ytterst begränsade omfattning av den föreslagna ändring torde knappast fastigheter som angränsar till planområdet kunna anses berörda.

De i planen föreslagna förändringarna är i linje med den gällande fördjupade översiktsplanen för centrala stadsdelarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplanen ska utgå vid årsskiftet närmast efter att fem år passerat från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart en fastighet (Barken1) som ägs av Umeå kommun. Efter försäljning svarar dock tillträdande fastighetsägare för alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra för en större exploateringsgrad av bostadsbyggnader i jämförelse med antagen detaljplan för Sandåkern.

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

Fastighet	Konsekvenser
Barken 1	<p>En avstyckning kommer att genomföras för att bilda två fastigheter för de olika fastighetsägarna. Nya rättigheter kan behöva upplåtas i fastigheterna.</p> <p>Den fjärrvärmeledningen som ligger rakt över fastigheten ska säkerhetsställas med ledningsrätt, i planen finns ett utmarkerat u-område för denna. Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör även dem säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.</p>

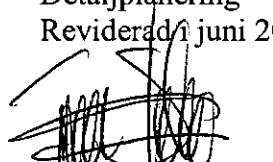
Antagandehandling
Planbeskrivning

9 (9)
Diarienummer: PLA 11-41

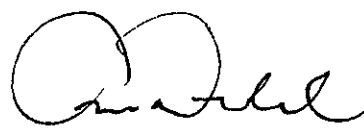
FASTIGHETSEKONOMI

Planavtal har tecknats med Rekab Entreprenad AB och Skanska Sverige AB.

UMEÅ KOMMUN maj 2012
Detaljplanering
Reviderad/juni 2012



Tomas Strömberg
Planchef



Lars Wendel
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-08-16

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten BARKEN 1 inom Sandåkern i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
BARKEN 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-08-01	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-08-26	BD	Beslutsdatum
2012-07-12	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-08-16	PB	Inlagd i ACM