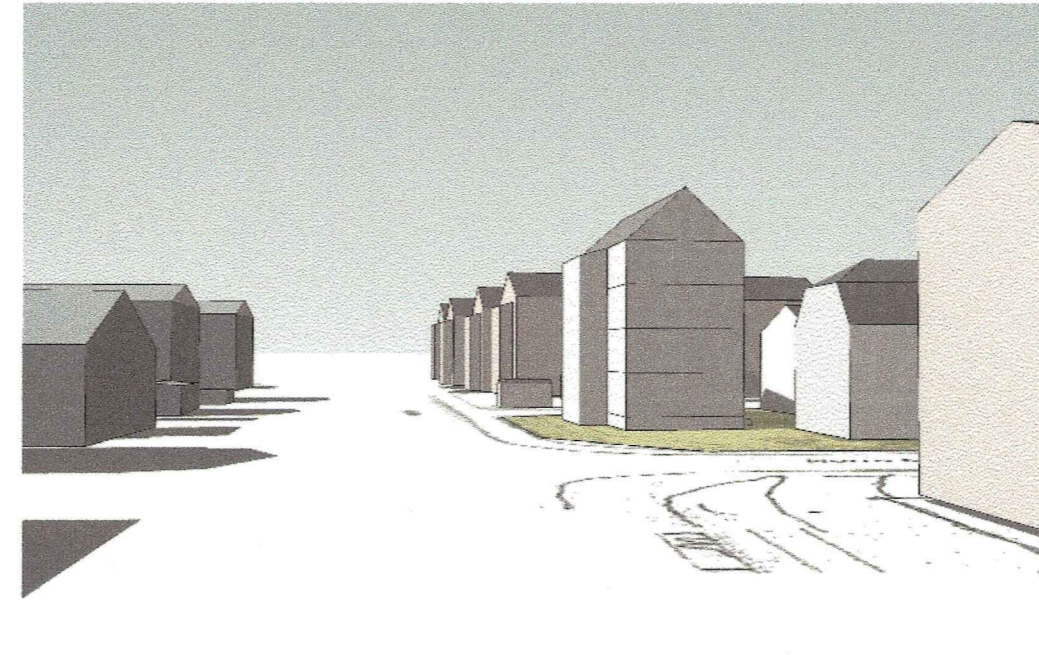


Översiktskarta. Planområdet markerat med blå linje (google earth)



3 D illustration över planområdet

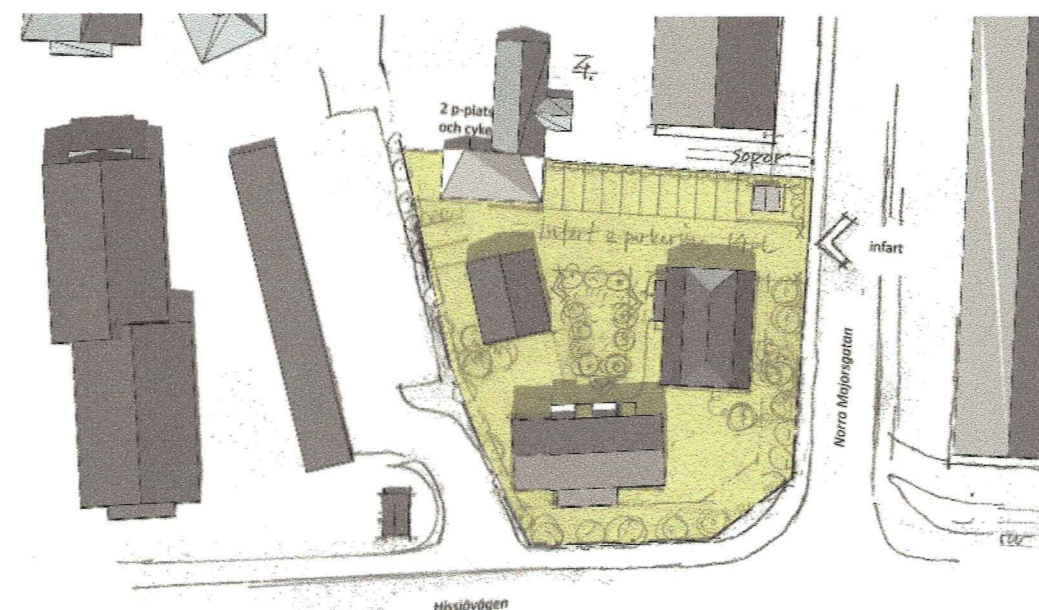


Illustration över planområdet

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-11-26 LAN 10-317
Reviderad

Aun Helmer

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKP

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung : Digital primärkarta
Flygfotografering är : 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovs rätt : Umeå kommun

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

BESLUT

Antagen BN 2011-10-26
Laga kraft 2012-01-08
Kansstyrelsens beslut 2011-12-14
Vidimeras: luger Södermark

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

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

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark
B Bostäder, ej störande verksamhet får bedrivas i bottenvåning.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ 00 Största totala bruttoarea, BTA m²
parkering parkering skall anläggas

UTFART

⊕---⊕---⊕---⊕ Körbar förbindelse får inte anordnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ⊕ Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får enbart bebyggas med komplementbyggnad.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

n Friytan ska ha ett skyddat läge mot buller och avgaser, innehålla buskar och träd samt ge en god rumslighet.

Friyta ska vara minst en 1/3 av byggnadernas bruttoarea.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE,

- IV Högsta antal våningar.
- ⊕ Högsta totalhöjd i meter
- ⊕ Högsta byggnadshöjd i meter

Vind får inredas.

Byggnader ska placeras i gräns mot förgårdsmark mot gata och i huvudsak enligt illustration.

Sockelhöjd får vara maximalt 0,90 meter över omgivande mark.

BYGGNADSTEKNIK

Byggnad belägen närmare tomtgräns än 4 meter ska uppföras med en brandavskiljande yttervägg i lägst klass EI 30.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder ska placeras och utformas så att gällande bullerbestämmelser och Boverkets rekommendationer i Allmänna råd 2008:1 uppfylls.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

PLANKARTA

Detaljplan för fastigheten Kruthornet 5 inom Haga-Sandbacken i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Detaljplanering i augusti 2011, rev. oktober 2011

[Signature]
Tomas Strömberg
Planchef

[Signature]
Stina Fahlgren
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB

2480K-P12/8



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: 2012-01-18
 Handläggare: Stina Fahlgren,
 Tyréns

Detaljplan för fastigheten KRUTHORNET 5 inom Haga-Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-10-26, § 201.
 Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2011-12-14 beslutar att avvisa och avslå överklagandena.

Detta beslut överklagades inte till Mark- och miljödomstolen.

Därmed har planen vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-01-08.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

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

2480K-P12/8

12011809244356.doc



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2012-01-16
Dnr 07-05

Datum
2012-01-12

Ärendebeteckning
403-7773-2011
Arkivbeteckning

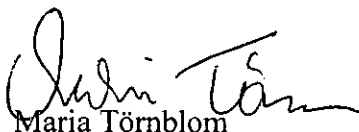
1(1)

Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Detaljplan inom fastigheten Kruthornet 5, Umeå kommun

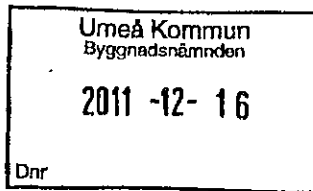
Byggnadsnämndens beslut den 26 oktober 2011 - att anta detaljplan för del av fastigheten Kruthornet 5 - har vunnit laga kraft den 8 januari 2012.


Maria Törnblom

Kopia till
Detaljplanering, 901 84 Umeå
Roger Roshed, Stöcksjö Lillväg 15, 905 80 Umeå



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-12-14

Rek + mb (14 dagar)

Enligt sändlista

Ärendebeteckning
403-7773-2011
Arkivbeteckning

1(4)

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Kruthornet 5 inom Haga, Umeå kommun
(1 bilaga)**

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar Lennart Jaremans överklagande och avslår övrigas överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 26 oktober 2011, § 201, att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Kruthornet 5 inom stadsdelen Haga.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas, se bilaga.

Skälen för beslutet

Rätt att överklaga

För att ha rätt att överklaga ett beslut att anta en detaljplan krävs bl.a. att den klagande senast under utställningstiden av planen skriftligen har framfört sina synpunkter och att dessa inte har blivit tillgodosedda. Lennart Jareman har inte yttrat sig skriftligen under utställningstiden och hans överklagande ska därför avvisas.

Prövning av planen

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av sådant principiellt slag eller av sådan vikt som hindrar Byggnadsnämnden att anta planen. Planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av enskild intressent. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt. Vid detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Vid överklaganden bör Länsstyrelsen inrikta sig på att pröva om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är oacceptabel för de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandet och då främst med avseende på enskilda intressen.

Aktuell fastighet inom kvarteret Kruthornet ligger på Haga i korsningen med Hissjövägen i söder och Norra Majorsgatan i öster. På fastigheten finns det i dag två mindre trähus i två våningar från tidigt 1900-tal som ligger mitt emot varandra vid en entrégård. Syftet med planen sägs vara att skapa förutsättningar för att uppföra ett eller flera bostadshus med små lägenheter upp till fyra våningar.

Det är den antagna planen bestående av plankarta och planbestämmelser som sätter gränserna för vilket ändamål och på vilket sätt fastigheten får användas och utformas. Tillhörande planbeskrivning redogör för planens syfte och de förändringar som planen medför men vad som sägs i planbeskrivningen är inte bindande utan endast vägledande. Detsamma gäller den illustration som redovisas i planen. Det är endast ett exempel på hur byggnaderna kan placeras och utformas. Så länge byggnaderna håller sig inom föreskrivna bestämmelser i planen om bl.a. exploatering (största tillåtna bruttoarea), antal våningar (fyra stycken samt vind), totalhöjd (16,5 meter) och gällande bullervärden får därför byggnaderna uppföras och utformas på ett annat sätt än vad som illustreras i plankartan. Detta framgår också av planbeskrivningen (s 4) "detaljplanen är flexibel och medger ett antal olika utformningar av byggrätterna inom fastigheten". Samma resonemang gäller syftet med små lägenheter. Om planen följs finns det inget hinder mot att inrätta större lägenheter. Parkeringsnormen blir i och för sig ånnorlunda men antalet platser ryms inom planen eftersom antalet lägenheter blir mindre med större storlek. För att uppföra de planerade byggnaderna krävs bygglov. Det är vid den senare prövningen som kommunen ska pröva om inlämnade bygglovritningar stämmer överens med den gällande planen.

Länsstyrelsen menar att den antagna detaljplanen är i överensstämmelse med den lagakraftvunna fördjupningen för de centrala stadsdelarna för Umeå, beslutad den 29 augusti 2011. Av fördjupningen framgår att det finns möjligheter att förtäta Haga och att stadsdelen har sin stora tillväxtpotential bl.a. i stråket mot Regementet, dvs. nu aktuell del av Haga. Samtidigt anges att förtätning inom befintliga kvarter ska ske på kvarterens villkor. Genom bestämmelser om maximal exploatering, högst byggnads- och totalhöjd, punktprickad mark och friyta innehållande buskar och träd har kommunen skapat förutsättningar för att utformningen ska ta hänsyn till kvarterets befintliga bebyggelsemönster och möjliggöra träbyggnadsteknik.

Länsstyrelsen anser att de ökade störningar och olägenheter i form av bl.a. buller och minskat ljusinsläpp som den utökade exploateringen kommer att medföra för närboende, vid en avvägning mot det allmänna intresset att skapa fler stadsnära boenden, inte är så stora att planen inte kan godtas av det skälet. Effekterna av planen är inte större än att de får tålas. Det har heller inte framkommit några formella hinder som kan motivera ett upphävande av planen. Länsstyrelsen avslår därför ert överklagande.

Överklagandet

Länsstyrelsen har under hand tagit kontakt med er för att försäkra sig om att skrivelsen ska förstås som ett överklagande. Ni uppger att flerbostadshuset som ska byggas inte stämmer överens med detaljplanen och hänvisar till en illustration av två huskroppar som finns utlagd hos en mäklarfirma. Ni kan acceptera tre våningar men med lägenheter som stämmer överens med detaljplanen. Ni motsätter er med skärpa tillåtelse att bygga fyra våningar i varje huskropp samt inredningsbar vind. Ni har bilagt bostadsrättsföreningens skrivelse över utställningen av planen. Av skrivelsen framgår i huvudsak följande. Förtätningen inom fastigheten försämrar kraftigt boendemiljön för såväl de närmaste grannarna som den allmänna miljön på Haga. Det nya huset kommer att medföra ökat buller på både Hissjövägen och Norra Majorsgatan av både boende och anhöriga. Eftersom antalet parkeringsplatser kommer att öka från 6 till 14 platser kommer även mängden av avgaser och damm att öka. Den nya byggnaden med fyra våningar samt vind kommer att medföra att antalet soltimmar förkortas, framförallt för boende på Norra Majorsgatan 20 och 22. Den planerade byggnaden ligger alldeles för nära er för den planerade höjden fyra våningar ska kunna accepteras. Risken för stroke ökar med ökat buller vilket är särskilt viktigt att beakta för er boende eftersom 22 av 34 boende är över 50 år.

Bestämmelser

Från den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för mål och ärenden som har påbörjats i första instans före den 2 maj 2011 och i ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I detta fall tillämpas den gamla plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Däremot ska enligt punkten 16 den nya lagen tillämpas då det gäller bestämmelserna om instansordning. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas hos mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 5 § ÄPBL, anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

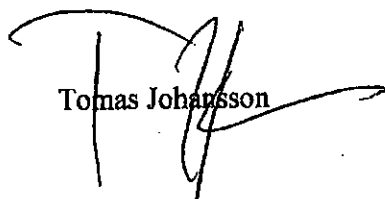
I 2 kap 2 § ÄPBL sägs att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

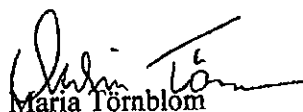
Av 2 kap 3 § ÄPBL framgår bl. a. att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna

trafik, vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga bullerstormingar.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ ÄPBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl.a. inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

I 5 kap. 29 § ÄPBL sägs att detaljplaner ska antas av kommunfullmäktige men att fullmäktige får uppdra till kommunstyrelsen och byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.


Tomas Johansson


Maria Törnblom

Bilaga

Hur man överklagar till mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Sändlista (rek + mb 14 dagar)

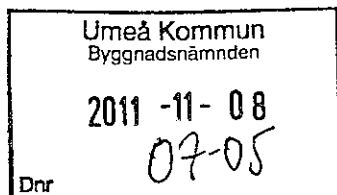
Lenart Jareman, Norra Majorsgatan 24 A, 903 45 Umeå
Inger Lindgren, Norra Majorsgatan 22, 903 45 Umeå
Agneta Wikström, Norra Majorsgatan 20, 903 45 Umeå

Kopia

Roger Roshed, Stöcksjö Lillväg 15, 905 80 Umeå
Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Livsmiljö (Tomas J)
Samhällsutveckling (Peder S)



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-11-03

Ärendebeteckning
404-7203-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten KRUTHORNET 5 inom stadsdelen Haga i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-10-26 § 201 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.

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-10-26

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–12.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Patrick Nygren (S) Kurt Bergström (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Lennart Sandström (FP) Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S) Mattias Sehlfstedt (V) Igor Jonsson (M) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Jonas Andersson, chef bygginspektion Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Torbjörn Forsgren, kompetensledare Inger Södermark, kartingenjör Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist	Linda Gustafsson, jämställdhetsstrateg, § 194 Niklas Forsgren, informatör Mary Pettersson, koordinatör Erika Lindkvist, koordinatör
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2011-10-31	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 193-211

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-10-26	
Datum för anslags uppsättande	2011-11-01	Datum för anslags nedtagande 2011-11-22
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov	
Underskrift	Hannele Häkkinen	

BN § 201

Detaljplan för del av fastigheten KRUTHORNET 5 inom Haga-Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-10-14, bilaga. Handläggare är Tomas Strömberg/Stina Fahlgren.

BESLUT

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett eller flera bostadshus, med små lägenheter, i upp till fyra våningar.

Samråd/Utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-29 till 2011-05-25, samt utställning under tiden 2011-08-19 till 2011-09-09. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Av utlåtandet framgår bl.a. att Brf Trumpeten inte vill att byggnadsnämnden antar detaljplanen i nuvarande utformning medan kontoret anser att man beaktat de frågor som Brf Trumpeten tar upp under planarbetet. Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Bostadsrättsföreningen Trumpeten
Johan Paulsson, N:a Majorsgatan 24 A m.fl.

postat 2011-11-02/
enl. postlista /18

Pambin

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad oktober 2011
Plankarta med bestämmelser daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011
Planbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011
Samrådsredogörelse daterad augusti 2011
Bullerutredning daterad 2011-03-17
Genomförandebeskrivning daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Beslutsdatum

2011-10-26

Vårt diarienummer

PLA 07-05

Sid 2 (2)

BN § 201

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

-
- ✓ Protokoll sänt till *postat 2011-11-02/180*
- ✓ Sökanden
 - ✓ Länsstyrelsen
 - ✓ Sakägare m fl. *enk. postlista*
 - ✓ Umeå kommun, Bygglov
 - ✓ Umeå kommun, Fastighetsbildning



Förslag till beslut
Byggnadsnämnden

1 (2)

Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: 2009-10-14
 Handläggare: Stina Fahlgren
 Tyréns

Detaljplan för fastigheten KRUTHORNET 5 inom Haga-Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen
 att anta detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett eller flera bostadshus, med små lägenheter, i upp till fyra våningar.

Samråd/Utställning

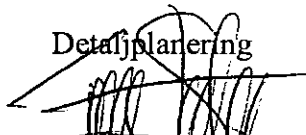
Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-29 till 2011-05-25, samt utställning under tiden 2011-08-19 till 2011-09-09. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Av utlåtandet framgår bl.a. att Brf trumpeten inte vill att byggnadsnämnden antar detaljplanen i nuvarande utformning medan kontoret anser att man beaktat de frågor som Brf Trumpeten tar upp under planarbetet. Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
 Bostadsrättsföreningen Trumpeten
 Johan Paulsson, N:a Majorsgatan 24 A. mfl.

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad oktober 2011
 Plankarta med bestämmelser daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011
 Planbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011
 Samrådsredogörelse daterad augusti 2011
 Bullerutredning daterad 2011-03-17
 Genomförandebeskrivning daterad augusti 2011, reviderad oktober 2011

110915201550834

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

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden2 (2)
Diarienummer: PLA 07-05
Datum: Sept 2011

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: September 2011
 Handläggare: Stina Fahlgren

1 (3)

Detaljplan för fastigheten KRUTHORNET 5 inom Haga-Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten KRUTHORNET 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under september 2011. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett eller flera bostadshus, med små lägenheter, i upp till fyra våningar.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-29 till 2011-05-25, samt utställning under tiden 2011-08-19 till 2011-09-09. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplan för fastigheten KRUTHORNET 5 inom Haga, Umeå kommun, Västerbottens län.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett eller flera bostadshus, med små lägenheter, i upp till fyra våningar. Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande den 20 maj 2011.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna utställningshandlingar.

UMEÅ KOMMUN

UMEVA, UMEÅ ENERGI samt Gator och Parker och UKF kollektivtrafik har inget att erinra mot planförslaget.

BRF TRUMPETEN

Brf Trumpeten har i ett yttrande lämnat synpunkter på förtätningen av KRUTHORNET 5 som de anser kommer kraftigt försämra boendemiljön för såväl de närmast berörda grannarna, som den allmänna miljön på Haga. 1. Ökat buller. Det passerar i snitt 6300 bilar, såväl personbilar som tung yrkestrafik, varje dygn på Hissjövägen. Ett höghus medför ökad genomströmning på såväl Hissjövägen som Norra Majorsgatan av såväl boende

11091520342881

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
 E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: Sept 2011

som deras anhöriga och bekanta. Det nya huset på KRUTHORNET 5 kommer att ljudisoleras extra, något som inte kommer ske för de boende på Norra Majorsgatan 20-24 som berörs i lika hög grad av ökat buller på grund av deras hus snarlika placering i korsningen Hissjövägen och Norra Majorsgatan.

2. Ökade avgaser och damm. Infarten till KRUTHORNET 5 kommer att ligga på Norra Majorsgatan direkt mitt emot Brf TRUMPETEN. Eftersom antalet parkeringsplatser kommer att öka från de befintliga 6 till 14 stycken kommer även mängden avgaser och damm som vi utsätts för att öka.

3. Eftersom den nya byggnaden kommer att bli 4 våningar + vind kommer antalet soltimmar förkortas, främst för boende på Norra Majorsgatan 20 och 22. Detta betyder att vi får mörkare lägenheter, samt minskad möjlighet att nyttja balkongerna.

4. Vi yrkar på att det planerade bygget ligger alldeles för nära oss för att den planerade höjden på 4 våningar skall kunna accepteras.

5. Risken för stroke ökar med ökat buller. Buller och stress är vetenskapligt bevisat att ha en stark negativ påverkan på oss människor. En dansk studie publicerad i European heart journal.

(
 Detta är särskilt prekärt för oss boende i Brf TRUMPETEN med tanke på att 22 av 34 boende (64.7%) är över 50 år. Dessutom har ett flertal av medlemmarna i Brf TRUMPETEN redan drabbats av stroke sedan tidigare, vilket gör dem känsliga för såväl ytterligare hjärt- & kranskärlsjukdomar samt väldigt stresskänsliga. Ett bygge likt det som planeras på KRUTHORNET 5 kommer ge såväl kraftigt ökat buller under byggnationen samt en permanent ökning av bullret efter färdigställande.

Med dessa punkter i beaktande yrkar vi på att det planerade bygget på fastigheten KRUTHORNET 5 avbryts och detaljplanen revideras för att bättre tillgodose våra invändningar

Kommentar

Detaljplanekontoret anser att de aspekter som de boende tar upp i sitt yttrande har beaktats under planarbetet och det tillskott som den nya bebyggelsen medför avseende trafik och buller är ytterst marginellt. Det centrumnära läget bör medföra att bilanvändningen bör vara förhållandevis lågt för denna fastighet. Kontoret bedömer att detaljplanen inte medför några påtagliga förändringar av solförhållandena för brf Trumpet jämfört med idag.

Yttrandet lämnas utan åtgärd.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Antagandehandling
Utfåtande
 Normalt planförfarande

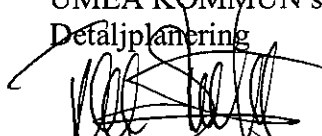
3 (3)
 Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: Sept 2011

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare: Bostadsrättsföreningen Trumpeten
 Johan Paulsson, N:a Majorsgatan 24 A mfl.
 Distat 19/10 till Brf. Trumpeten
 c/o Åke Strandgrén N. Majorsg 22,
 90345 Umeå 186

UMEÅ KOMMUN september 2011

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef

Stina Fahlgren
 Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB



Planbeskrivning Antagandehandling

1(7)
Dnr PLA 07-05

Detaljplan för fastigheten Kruthornet 5 inom Haga-Sandbacka, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett eller flera bostadshus med små lägenheter upp till fyra våningar.

PLANDATA

Detaljplanen omfattar fastigheten Kruthornet 5. Fastigheten ägs av Rosheds Byggservice. Planen avgränsas av intilliggande fastigheter samt av Hissjövägen och Norra Majorsgatan. Fastighetens yta är 1858 m².

PLANPROCESS

Planen handläggs med *normalt planförfarande*, d.v.s. både med samråd och utställning.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 2011-02-17 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamheten på, vad som även noteras i bedömningsmallen, att projektet exponeras för högt trafikbuller.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 11 februari 2011 till och med 4 mars 2011.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan Umeå kommun ÖPL 98 (antagen KF 1998-05-25). Detaljplanen upprättas dock i enlighet med intentionerna i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, som beräknas antas under år 2011. Gällande detaljplan är Förslag till stadsplan för Sandbackaområdet inom Umeå stad (2480K-P110/1942).

Några av riktlinjerna för ny bebyggelse i Fördjupning för de centrala stadsdelarna, samrådshandling 2010 är:

- *Förtätningar ska leda till ett vidareutvecklat stadslandskap med förstärkta kontraster mellan nytt och gammalt som lyfter fram stadskvalitéerna och ger Umeå dess unika identitet.*
- *I de utpekade förtätningsstråken längs trafiklederna finns lämpliga lägen för nya höga hus och tät blandstad för att uppnå balans mellan gammalt och nytt.*
- *God vardagsarkitektur ska prägla tillkommande bebyggelse. Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen.*
- *Barriäreffekter som finns p.g.a. järnväg, trafikleder och vattendrag ska arbetas bort för att underlätta vardagens behov av samband.*



Bild från samrådshandling Centrala stadsdelarna med planområdet inringat

Bilden från den fördjupade översiktsplanen visar bl a ett framtida scenario för Hissjövägens och Regementsgatans omvandling till stadsgata. Planområdet ligger norr om Hissjövägen. Här ges förutsättningar för att Hissjövägen omvandlas till en stadsgata med trädplanteringar och ett grönt stråk i mitten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kvarteret Kruthornet ligger på Haga i korsningen Hissjövägen i söder och Norra Majorsgatan i öster. På fastigheten finns två mindre trähus i två våningar från tidigt 1900-tal som ligger mitt emot varandra vid en entrégård. Här finns också ett garage och ett litet sophus vid fastighetens infart.

Tomten är lummig med uppvuxna träd. Den grå huvudbyggnaden med stående träpanel och tidstypiska detaljer, har rött falsat plåttak med valmade gavelspetsar. Ett charmigt gårdshus med sadeltak i röd plåt omges av lummig grönska längs sin västra fasad. Efter en fastighetsreglering sommaren 2009 tillhör grönytan mellan byggnaderna och Hissjövägen fastigheten Kruthornet 5.

På omgivande fastigheter finns lamellhus och flerfamiljshus i en annan skala. Väster om kv. Kruthornet 5 ligger fyra bostadshus i tegel i fyra våningar med gavlarna mot Hissjövägen. Öster om Kruthornet 5, i kv. Hornet på andra sidan Norra Majorsgatan, finns ett sextio meter långt bostadshus uppfört i tre våningar av HSB. Butiken "Akvariefisken" har sin försäljning i källaren på tegelbyggnaden i hörnet mot Majorsgatan – Hissjövägen.

Kulturmiljö

Tvåvåningshusen i trä på Kruthornet 5 uppfördes under 1900-talets förra hälft och upplevs i skala och gestaltning som en fortsättning på kvarteren längs södra Majorsgatan inom Gamla Haga. Byggnaderna finns dock inte upptagna som en bevarandevärd miljö i "Byggnadsordningen för Haga-Sandbacka", Umeå kommun nov 2004. De äldsta ritningarna i byggnadsnämndens arkiv från fastigheten är daterade juli 1948.

Trafik och parkering

Fastigheten angörs från Norra Majorsgatan. Parkeringyta för sex bilar finns på fastigheten och en garagebyggnad för tre bilplatser finns i fastighetsgräns mot norr.

Bullerstörningar

Längs Hissjövägen passerar idag uppskattningsvis omkring 6300 bilar/dygn. Järnvägen utgör också en bullerkälla men bullernivåerna är låga inom planområdet.



Kruthornet 5 från söder



Planområdet på höger sida mitt i bilden från Hissjövägen

Teknik

Vatten- och avloppsstammar samt fjärrvärme finns i Norra Majorsgatan.

Förändringar**Ändamål**

Detaljplanen medger byggrätter för *bostäder i fyra våningar med inredd vind och källare* i en *ny* byggnad i fastighetens södra del och även *två källarlägenheter* i den befintliga huvudbyggnaden mot Norra Majorsgatan. Detaljplanen är flexibel och medger ett antal olika utformningar av byggrätterna inom fastigheten.

I ändamålet ingår även *möjligheten att bedriva viss verksamhet, om den inte medför störande trafik eller varutransporter. Även möjligheten att uppföra mindre komplementbyggnader, förråd och dylikt i anslutning till parkeringsytan föreslås.*

Exploatering

Den ungefärliga bruttoarean för bostäderna beräknas totalt bli BTA 1650 m². Utöver detta kan komplementbyggnader uppföras inom avsett område om de övriga kraven beträffande friyta och bilplatser är uppfyllda. Den tillkommande byggnadens bruttoarea beräknas till BTA 980 m². Den föreslagna bruttoarean och antal lägenheter (omkring 23 lägenheter visas i illustrationen), genererar 14 bilplatser och friytan 550 m² inom fastigheten. Det innebär att de föreslagna byggrätternas bruttoarea BTA inte bör överstigas.

Placering, utformning, utförande

Nya byggnader ska placeras i liv med omgivande byggnaders gatuliv eller i fastighetsgräns mot norr. Detta regleras med prickmark (mark får ej bebyggas) och korsprickad mark (marken får bebyggas med balkong/uteplats eller burspråk). På så sätt sker en anpassning till kvarterets befintliga bebyggelsemönster.

Byggnaderna får vara 8-12 meter djupa och placeras så att en skyddad gård kan skapas och att sikten från korsningen Norra Majorsgatan – Hissjövägen är godtagbar.

Vidare kan det tillkommande bostadshuset vara högst fyra (IV) våningar exklusive vind och källare. En byggnadshöjd som möjliggör träbyggnadsteknik införs och högsta totalhöjd medför att vind kan inredas. Källaren kan komma att innehålla tvättstuga och undercentral. Det befintliga bostadshuset vid Norra Ersmarksgatan kompletteras med två källarlägenheter.

Friskluftsintag placeras på taket och tillkommande förrådsbyggnader medges endast i en våning.

Grundförhållanden

En geoteknisk undersökning från 1959 finns för detta område. Det bedöms inte vara några problem att grundlägga en byggnad på fyra våningar och det är lämpligt att uppföra byggnaden med källare.

En kompletterande grundundersökning ska utföras i byggnämnsområdet.

*Majorsgatan
Runtlet*

Stadsbild

Den föreslagna byggnadens volym mot Hissjövägen bedöms vara anpassad till stadsbilden. Den totala höjden, nockhöjden, får inte vara högre än 16,5 meter. Se illustration på plankartan.

Kulturmiljö

Planen medger att de befintliga husen får förändras men illustrationen visar ett förslag där de bevaras och där den tillkommande byggnaden placeras vid den gemensamma entrégården. På så sätt kan stora delar av den uppvuxna trädgården behållas och en skyddad gård skapas.

Friytor

Inom den nya fastigheten ska friytor vara minst 1/3 av bostädernas totala yta i BTA m², dvs minst 550m². Vidare ska friytan ges ett skyddat läge för buller och avgaser samt även innehålla buskar och träd enligt "Fördjupning för de centrala stadsdelarna" Umeå kommun, utställningshandling 2011. Dessa krav bedöms kunna uppfyllas inom fastigheten.

Trafik och parkeringar

På Hissjövägen vid planområdet beräknas omkring 6300 bilar passera varje dygn. Parkeringsbehovet beräknas i enlighet med riktlinjerna i samrådshandling Fördjupning för de Centrala stadsdelarna, 2010. Normen är 0,6 bilplatser per lägenhet upp till 2 rum och kök. Därför bör det finnas 14 platser för bilar inklusive plats för rörelsehindrade inom fastigheten. Uppställningsplatser för cyklar ordnas i ett befintligt garage som byggs till mot väster i tomtens norra del. Cykelangöring bör också anordnas i anslutning till bostadshusens entréer.

Fastigheten angörs från Norra Majorsgatan.

Väg- och järnvägsbuller

Godtagbara ljudnivåer inomhus bedöms kunna uppnås genom ljudisolering av fönster och fönsterdörrar.

En kompletterande bullerutredning för planområdet har utförts av Tyréns AB ("Kv Kruthornet, Umeå: Trafikbuller" 2011-03-17). Denna visar att förslaget till detaljplan gör avsteg från den huvudregel Boverket satt upp beträffande buller på fasad och uteplats vid ny bebyggelse. Boverkets högsta rekommenderade ekvivalenta ljudnivå vid fasad och uteplatser är 55 dBA, men fasaden mot Hissjövägen beräknas bli utsatt för 62 dBA ekvivalent ljudnivå.



Kruthornet 5 korsningen Norra Majorsgatan-Hissjövägen



Kruthornet 5 från sydväst

Boverket sätter upp tre typfall där avsteg från huvudregeln kan vara tillämpligt och bör övervägas:

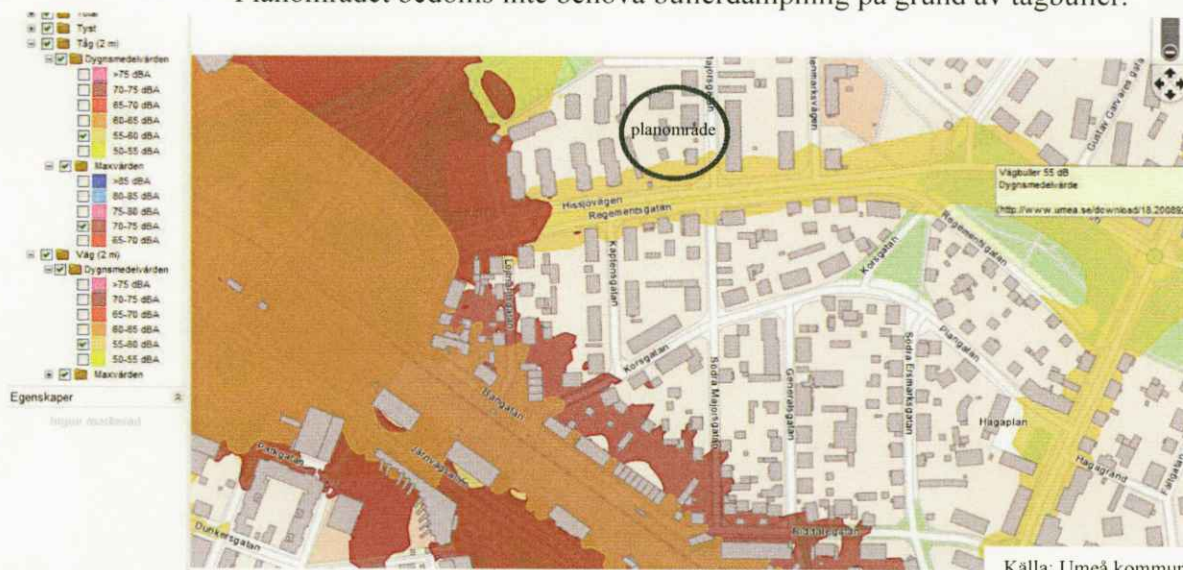
- I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur
- Vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- Vid komplettering med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer

För detaljplanen för Kruthornet 5 passar i huvudsak det första typfallet, men även tredje typfallet då busstrafik passerar på Hissjövägen. Efterfrågan på bostäder är hög och kommer fortsätta vara hög de kommande åren i läget för det aktuella planområdet. Därtill är förtätning i detta läge förenligt med riktlinjerna i "Fördjupning för de centrala stadsdelarna" som väntas antas under 2011. Att ny bebyggelse längs Hissjövägen ger ett positivt tillskott till stadsbilden är ytterligare argument för exploatering på fastigheten Kruthornet 5. *Sammantaget finner därför kommunen att det finns skäl att göra avsteg från Boverkets huvudregel.*

Vid byggande av nya bostäder vid avsteg från riktvärdena sätter Boverket upp principen att "nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvalitativa ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida."

Som bullerutredningen visar kan en ljuddämpad sida under 50 dBA åstadkommas om bebyggelsen placeras runt en gemensam skyddad gård. Avskärmningar kan också göras vid vissa balkonger och uteplatser. Den rekommenderade maximala ljudnivån vid uteplats, 70 dBA, beräknas inte bli överskriden. I plankartan medges trots detta att bullerplank får uppföras indraget på tomten mot Hissjövägen och Norra Majorsgatan om behov för ytterligare bullerdämpning uppstår. Bullerplank kan påverka stadsbilden negativt och bör användas restriktivt. En medveten gestaltning är viktig om beslut tas att uppföra bullerplank.

Planområdet bedöms inte behöva bullerdämpning på grund av tågbuller.



Bullerutbredning från tåg- och biltrafik i närheten av planområdet.

Källa: Umeå kommun

Skydd och farligt gods

Planområdet ligger ca 170 meter från E4 och några åtgärder för att skydda de boende inom planområdet behöver inte vidtas.

Inte heller bedöms några åtgärder behöva vidtas på grund av järnvägen eller transporter till och från bensinstationer på Haga.

Magnetfält

En el-central finns på fastigheten Kruthornet 10 väster om planområdet. En mätning av magnetfältets utbredning, utfördes av Umeå Energi i samband med planarbetet. De uppmätta värdena i planområdets gräns, understiger gränsvärdet för magnetiskt fält som är 0,4 µT enligt försiktighetsprincipen.

Brandskydd

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

VA, uppvärmning och avfall

Anslutning till fjärrvärme sker från Norra Majorsgatan. Fyravåningshuset i söder försörjs via det befintliga husets källare.

Det ökade antalet lägenheter kommer att ge större avfallsmängd på fastigheten, vilket kräver god planering vad gäller avfall och återvinning. De anvisningar som ska följas för detta finns i UMEVA:s skrift "NOA 07: anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen".

U-område

Mark för ett u-område avsätts i fastighetens södra del där befintliga ledningar är belägna.

Administrativa föreskrifter

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Medverkande

Handlingarna har utarbetats i samarbete med Tomas Strömberg, Umeå kommun. Plankarta och planbeskrivning är framtagna av Tyréns AB genom Stina Fahlgren.

REVIDERING

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats efter utställningen beträffande burspråk/balkong i korsprickad mark, takkupor och placering av bullerplank. En bestämmelse om byggnadshöjd har också införts.

UMEÅ KOMMUN augusti 2011, reviderad september 2011
Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Stina Fahlgren
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-05

Detaljplan för **KRUTHORNET 5** inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att inom fastigheten Kruthornet 5 möjliggöra komplettering med en eller flera bostadsbyggnader i upp till fyra våningar.

Planen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning. Ytterligare uppdelning är ej heller lämpligt.

Allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Inom planområdet råder godtagbara grundläggningsförhållanden. Behov av ytterligare markundersökningar får klariäggas i samband med tekniskt samråd.

Tomtplatsen skall utformas och den nya byggnaden utföras så att en skyddad gård tillskapas tillsammans med de befintliga byggnaderna. Gårdsplanen skall vara planterad med träd och buskar och därmed ge möjlighet till ro och avskildhet.

Trafik och parkering

Utfartsförbud råder mot Hissjövägen och delvis längs Norra Majorsgatan. Fastigheten skall även fortsättningsvis angöras från Norra Majorsgatan.

Parkeringsplatser (garage) anordnas utmed fastighetens norra gräns. Under förutsättning att den nya byggnaden inrymmer endast smålägenheter skall 14 parkeringsplatser anläggas.

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

ANTAGANDEHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2 (2)

Dnr PLA 07-05

Teknisk försörjning

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det allmänna vatten- och avloppsnätet med anslutningspunkter i gatan.


Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Möjlighet till sopsortering skall finnas. Söphämtning sker från Norra Majorsgatan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Roger Roshed.

UMEÅ KOMMUN augusti 2011
rev oktober 2011



Daniel Janonius Löwgren

Lantmätare



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: 2011-06-16
 Handläggare: Stina Fahlgren

Detaljplan för fastigheten Kruthornet 5 inom Haga-Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kruthornet 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett eller flera bostadshus med små lägenheter upp till fyra våningar.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-29 – 2011-05-25. 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 som visas i sin helhet enligt nedan.

"Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna samrådshandlingar.

Övrigt

Beträffande planbestämmelserna rekommenderar länsstyrelsen att dessa preciseras under rubriken *Störningsskydd* (se exempelvis detaljplanen för kv. Kärven) och att det i planbeskrivningen redogörs för vilka förutsättningar som finns för att kunna göra avsteg från huvudregeln.

I planbeskrivningen är det omnämnt att "en kompletterande bullerutredning för planområdet utförs av Tyréns och bifogas planen". Någon sådan har inte bifogats till länsstyrelsens handlingar, om det inte får förstås att det endast gäller den inklippta kartan som visar bullerutbredningen."

Kommentar

Den separata bullerutredningen har skickats till Länsstyrelsen.

Planbeskrivningen kompletteras med denna text:

"En kompletterande bullerutredning för planområdet har utförts av Tyréns AB och bifogas planen ("Kv Kruthornet, Umeå: Trafikbuller" 2011-03-17). Denna visar att förslaget till detaljplan gör avsteg från den huvudregel Boverket satt upp beträffande buller på fasad och uteplats vid ny bebyggelse. Den högsta rekommenderade ekvivalenta ljudnivån vid fasad och uteplatser är 55 dBA, men fasaden mot Hissjövägen beräknas bli utsatt för 62 dBA ekvivalent ljudnivå.

Boverket sätter upp tre typfall där avsteg från huvudregeln kan vara tillämpligt och bör övervägas:

Samrådsredogörelse

2 (4)
 Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: 2011-06-16

- *I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur*
- *Vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer*
- *Vid komplettering med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer*

För detaljplanen för Kruthornet 5 passar i huvudsak det första typfallet, men även tredje typfallet då busstrafik passerar på Hissjövägen. Efterfrågan på bostäder är hög och kommer fortsätta vara hög de kommande åren i läget för det aktuella planområdet. Därtill är förtätning i detta läge förenligt med riktlinjerna i "Fördjupning för de centrala stadsdelarna" som väntas antas under 2011. Att ny bebyggelse längs Hissjövägen ger ett positivt tillskott till stadsbilden är ytterligare argument för exploatering på fastigheten Kruthornet 5. *Sammantaget finner därför kommunen att det finns skäl att göra avsteg från Boverkets huvudregel.*

Vid byggande av nya bostäder vid avsteg från riktvärdena sätter Boverket upp principen att *"nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida."*

Som bullerutredningen visar kan en ljuddämpad sida under 50 dBA åstadkommas om bebyggelsen placeras runt en gemensam skyddad gård. Avskärmningar kan också göras vid vissa balkonger och uteplatser. Den rekommenderade maximala ljudnivån vid uteplats, 70 dBA, beräknas ej bli överskriden. I plankartan medges trots detta att bullerplank får uppföras mot Hissjövägen och Norra Majorsgatan om behov för ytterligare bullerdämpning uppstår. Bullerplank kan påverka stadsbilden negativt och bör användas restriktivt. En medveten gestaltning är viktig om beslut tas att uppföra bullerplank."

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inga synpunkter mot förslag till detaljplan för Kruthornet.

SKANOVA

Skanova har inga synpunkter mot förslag till detaljplan för Kruthornet.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi har inga synpunkter mot förslag till detaljplan för Kruthornet.

UMEVA

Inga synpunkter vad gäller vatten och avlopp. För avfall och återvinning gäller att ett ökat antal lägenheter ger större avfallsmängd på fastigheten. Detta kräver god planering vad gäller avfall och återvinning. Anvisningar finns i NOA 07.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning kring NOA 07.

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Ur brandskyddssynpunkt har Brandförsvaret och säkerheten inget att erinra mot detaljplanens utformning.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget med syfte att uppföra ett eller flera flerbostadshus bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt under förutsättning att bullernivåerna från vägtrafik utreds i planområdet och uppfyller så kallad "tyst sida" i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1.

Planbestämmelsen bör kompletteras med att bullerplank får uppföras mot Magasinsgatan och Hissjövägen för att hindra trafikbuller från att spridas in till friyta/uteplats på fastigheten.

Kommentar

Bullernivåerna är utredda i handlingen "Kv Kruthornet, Umeå: Trafikbuller" 2011-03-17. Denna visar på att en ljuddämpad sida på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan anordnas vid fasad och att den maximala ljudnivån inte kommer att överstiga 70 dBA. Detta är i linje med vad Boverket rekommenderar i nämnd publikation "Buller i planeringen: allmänna råd 2008". Trots detta kompletteras planbeskrivning och plankarta ändå med en precisering kring störningsskydd samt att bullerplank *får* uppföras mot Hissjövägen och Norra Majorsgatan om behov finns för ytterligare bullerdämpning.

Se även svar till Länsstyrelsen.

UMEÅ KOMMUN, NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet tillstyrker samrådsförslaget till detaljplan utan erinringar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRUMPETEN

Styrelsen i HSB:s Brf Trumpeten, Norra Majorsgatan 20-24, har efter samråd följande att erinra angående förslag om ny detaljplan för fastigheten Kruthornet:

Förslaget kommer att innebära minskat ljusinsläpp i lägenheterna på N. Majorsgatan 20. Förslaget innebär dessutom att åtnjutandet av em/kvällssol på balkongerna minskar för de boende på samma adress.

Lägenheter kan dessutom komma att minska i värde på grund av detta och därav finner styrelsen anledning att inkomma med dessa synpunkter i förhoppning att gällande detaljplan kvarstår utan förändring.

Samrådsredogörelse

4 (4)
 Diarienummer: PLA 07-05
 Datum: 2011-06-16

Kommentar

Ny bebyggelse kan komma att påverka ljusförhållandena för någon enstaka befintlig lägenhet på Norra Majorsgatan 20 men i mycket begränsad omfattning. Detta får ställas emot att den nya bebyggelsen som planen medger kommer att innebära ett positivt tillskott för hela stadsmiljön i närområdet och att utveckling också är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna som beräknas antas under 2011. En förtätning i detta läge bedöms alltså vara av stort allmänt intresse.


Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

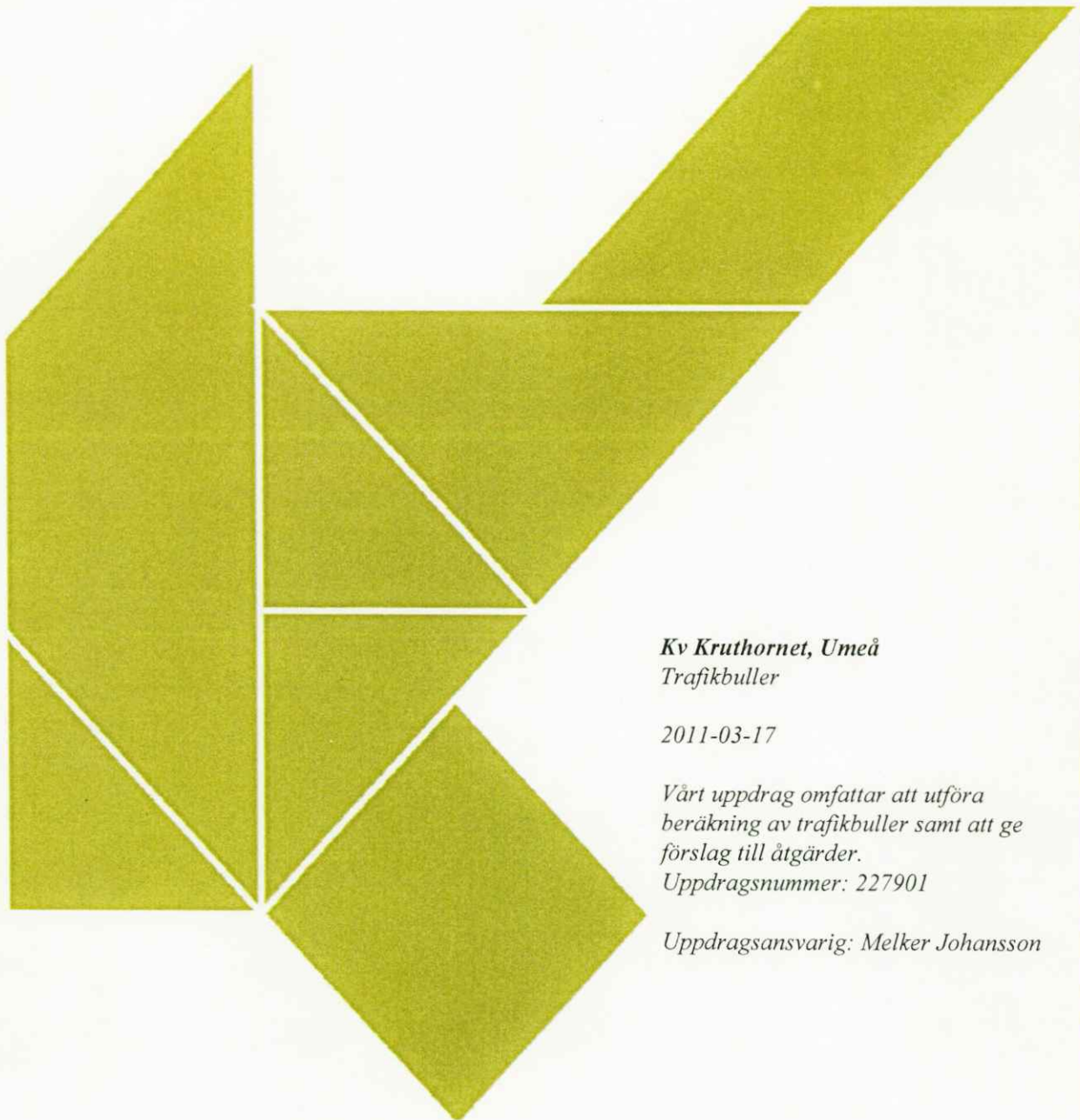
- Utveckling av bullerfrågan i planbeskrivningen, med bl.a. förutsättningar för avsteg från Boverkets huvudregel vid nybebyggelse i bullerutsatta lägen
- Komplettering på plankartan att bullerplank får uppföras.
- Planbeskrivningen kompletteras med upplysning kring NOA07.

UMEÅ KOMMUN augusti 2011

Detaljplanering


 Tomas Stenberg
 Planchef

Stina Fahlgren
 Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB



*Kv Kruthornet, Umeå
Trafikbuller*

2011-03-17

*Vårt uppdrag omfattar att utföra
beräkning av trafikbuller samt att ge
förslag till åtgärder.*

Uppdragsnummer: 227901

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

Handläggare

Melker Johansson
010 452 24 56

Kvalitetsgranskning

Örjan Lindholm
010 452 26 03

Innehållsförteckning

1	Inledning	2
2	Ljudkrav	2
3	Förutsättningar	2
4	Beräknade nivåer	3
5	Förslag till åtgärder	4

1 Inledning

Ett nytt bostadshus i fem våningar med tre lägenheter i varje plan planeras att uppföras längs Hissjövägen i kv Kruthornet. Vårt uppdrag omfattar beräkning av trafikbuller och att ange krav på ljudisolering hos fönster. Avståndet mellan mittväg och närmaste fasad är ca 13 m.

2 Ljudkrav

I tabellen nedan redovisas beställarens krav på inomhusnivåer med avseende på trafikbuller i boningsrum.

	Ekvivalent ljudnivå, L_{eqA24h} (dBA)	Maximal ljudnivå, L_{Amax} (Fast) (dBA)
Inomhus	30	45

Umeå kommun anger även att minst hälften av boningsrummen ska ha fönster mot tyst, ≤ 45 dBA, eller ljuddämpad, $s \leq 45$, sida.

3 Förutsättningar

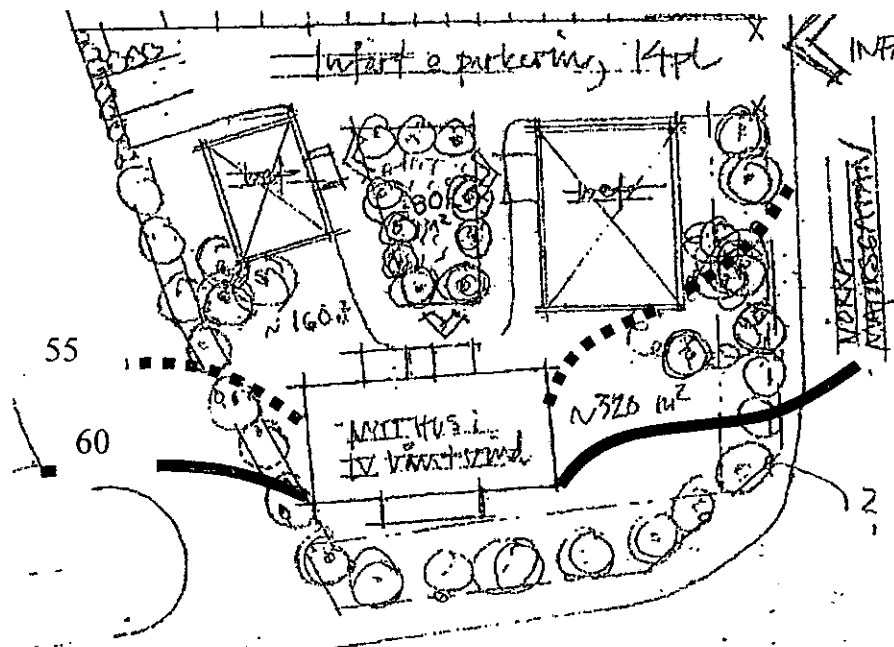
Följande trafikuppgifter har nyttjats för beräkningar.

Gata	Antal fordon, st	Skyltad hastighet, km/h	Andel tunga fordon, %
Hissjövägen	6000	50	8

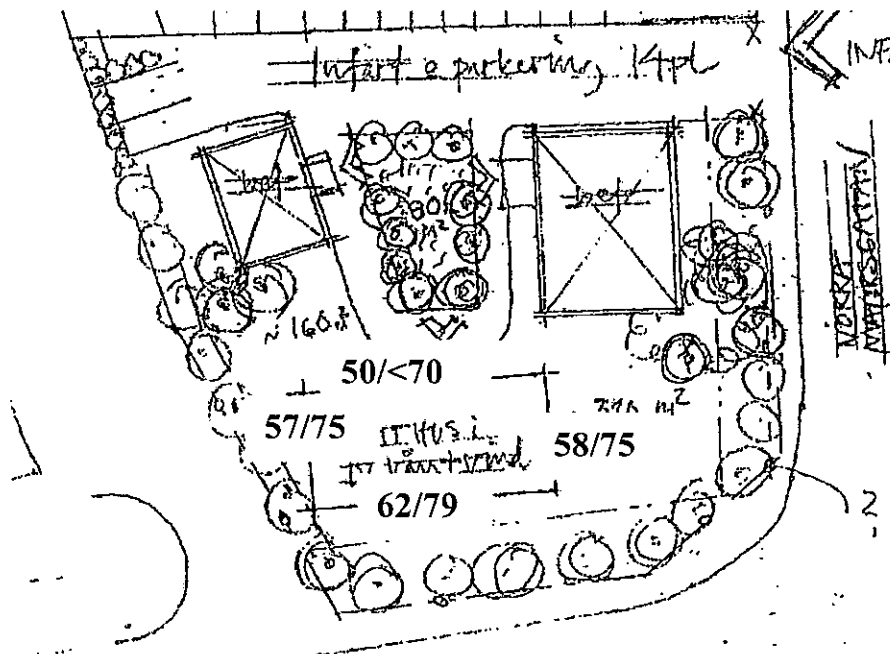
Vi har förutsatt en yttervägg bestående av /13 gips / 405 isolering / 9 GU /luftspalt / träpanel /

4 Beräknade nivåer

I figur nedan redovisas beräknade ekvivalenta nivåer 2 m över mark.



I figur nedan redovisas erhållna ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer i för olika fasader. Mot Hissjövägen är nivån i princip lika hög på alla plan, dock något lägre på plan 4 och 5.



5 Förslag till åtgärder

Lägenheterna är tvåor med sovrum mot gården vilket medför att villkoret högst 50 dBA vid hälften av boningsrummen uppnås.

Mot Hissjövägen monteras fönster i klass Rw 43 dB och på övriga fasader Rw 38 dB.

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-03-15

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten KRUTHORNET 5 i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
KRUTHORNET 5

HÄNDELSE I ÄRENDET

2012-02-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-10-26	BD	Beslutsdatum
2012-01-08	LK	Laga kraft
2017-01-09	GT	Genomförandetid t o m
2012-03-15	PB	Inlagd i ACM