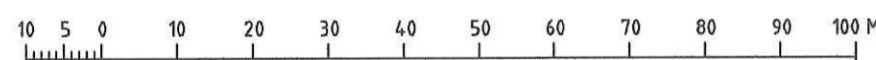


Plankarta

Skala 1:1000



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2012-09-24 LAN 12-214  
Reviderad

*Annika Helander*  
Lantmätare

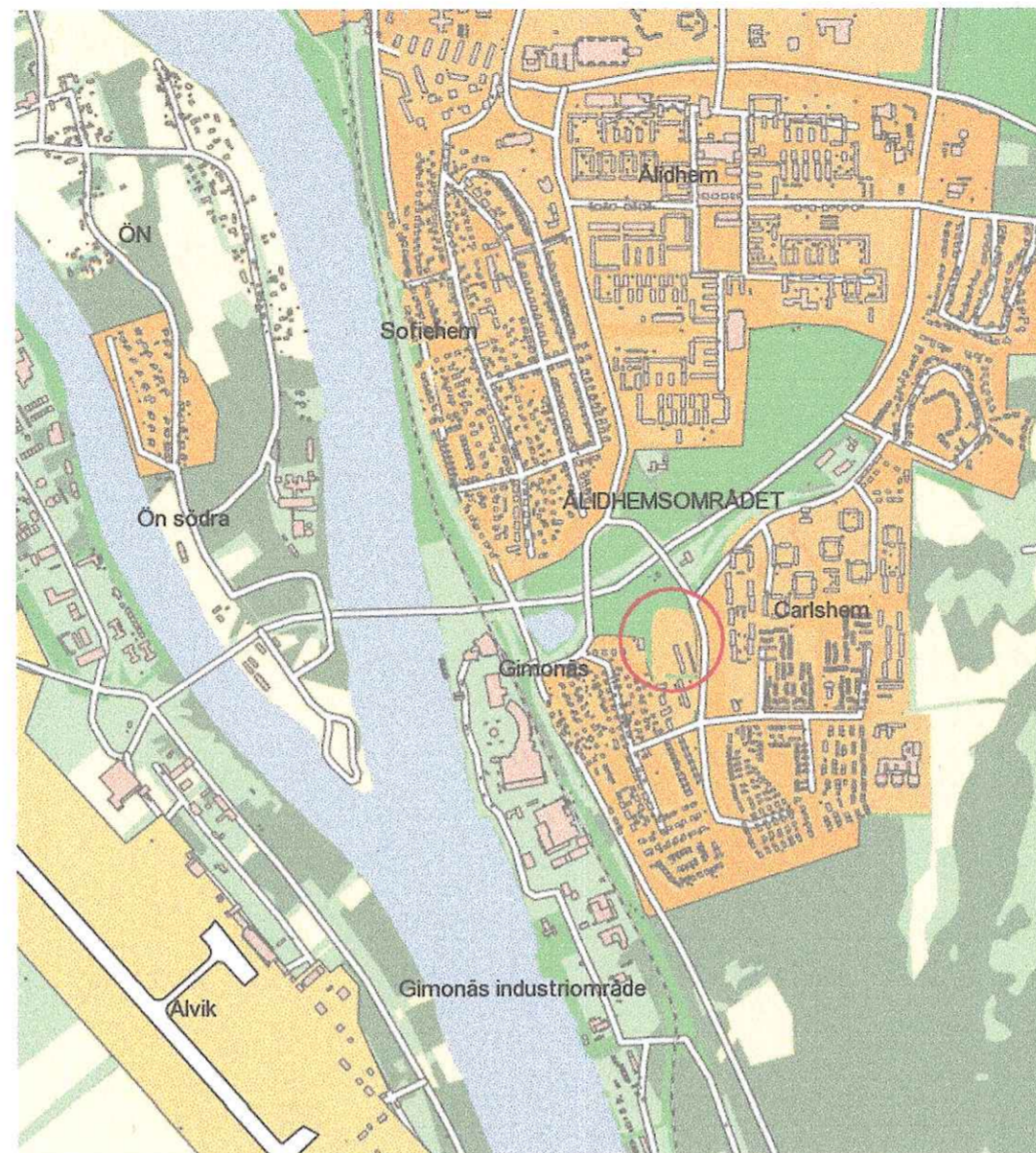
Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
  - Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller terrester inmätning (innerstan)
  - 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 år : 1988 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt : Umeå kommun



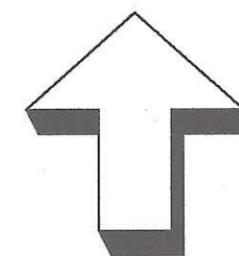
Förslag till tre punkthus  
Illustration: Skanska



Översiktskarta



Förslag till situationsplan  
Illustration: Tyréns, kompletterad av detaljplanering



**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
- Egenhetsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder, flerbostadshus.
- E Tekniska anläggningar.

-Området runt byggnaderna skall anpassas så att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Tillfartsvägar och uppställningsplatser för räddningsfordon får ej blockeras. Alternativt utformas trapphus i Tr2.

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e1 0.0 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas. Mindre cykelförråd får uppföras där så prövas lämpligt.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- I Högsta antal våningar.
- v Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen anordnas, dock inte större än 30 % av underliggande våning.

- Byggnadsarbeten skall föregås av säkerhetsbevisning till flygplatsen avseende nyttjande av byggkranar.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

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

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2012-11-23  
Laga kraft 2013-02-07  
Vidimeras Inger Södermark  
Länstyretdens beslut  
2013-02-11

Detaljplan för fastigheten

**GIMOBORG 3**

inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun detaljplanering, oktober 2012

Reviderad i november 2012

*Tomas Strömberg*  
Tomas Strömberg  
Planchef

*Lars Wendel*  
Lars Wendel  
Planarkitekt

2480K-P13/10<sup>ST</sup>



## Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 12-13

Datum: 2013-02-18

Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för fastigheten GIMOBORG 3 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-11-23, § 263.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2013-01-11 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-02-07.**

Kopia till:

- Sökanden
  - Länsstyrelsen, samhällsplanering
  - Umeå kommun, Stadsledningskontoret
  - Umeå kommun, Geografisk information
  - Umeå kommun, Bygglov
  - Umeå kommun, Fastighetsbildning
- postat 2013-02-19/150*
- Mail*
- " —*
- " —*
- " —*
- " —*

Detaljplanering, Umeå kommun 19 februari 2013

*Inger Södermark*

Inger Södermark  
Plantekniker

2480K-P13/10



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2013-01-11

Rek + mb

Brf Gimoborg 1  
ordf Katja Lövling  
Porfyrvägen 13  
907 42 UMEÅ

UMEÅ KOMMUN  
Byggnadsnämnden

2013 -01- 16

Dnr. PLA 127133  
Ärendebeteckning  
403-9695-2012 -39  
Arkivbeteckning

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Gimoborg 3  
inom Gimonäs i Umeå kommun  
(1 bilaga)**

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 23 november 2012, § 263, att anta reviderad detaljplan för fastigheten Gimoborg 3.

**Skälen för Länsstyrelsens beslut**

Allmänna förutsättningar

Området har även tidigare varit detaljplanerat. Syftet med den nu överklagade planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ökning av bruttoarea samt justering av byggrätter.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. 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 oavsett om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Länsstyrelsens prövning av överklagade planbeslut bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock planen upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Inget medgivande har lämnats i detta fall.

Bedömning

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av sådant principiellt slag eller av sådan vikt som hindrar Byggnadsnämnden att anta planen.

Området är sedan tidigare detaljplanerat. Den ändring som nu antagen detaljplan innebär i förhållande till den befintliga planen är att ytterligare 1 100 m<sup>2</sup> bruttoarea får byggas inom området (8 300 i stället för redan tillåtna 7 200). Den ökningen skapar krav på ytterligare ca 10-12 parkeringsplatser. Den trafikökning som nu antagen detaljplan innebär kan alltså antas bli relativt begränsad. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till detta att den trafikmiljö och trafiksituation som kan uppkomma till följd av den nu antagna planen inte skiljer sig från befintliga förutsättningar i sådan grad att det i sig kan motivera att kommunens beslut ska upphävas. Länsstyrelsen bedömer även att det totalt sett finns förutsättningar att slutligt ordna med trafiken till och från området på ett rimligt bra sätt. Den planerade lösningen kan inte anses orimlig. Området är inte större än att trafiken bör kunna slussas in och ut via en gemensam väg. Genom den mer detaljerade utformningen av gång-, cykel- och bilvägar bör en säker miljö kunna skapas inom ramen för detaljplanen. Som exempel kan nämnas väl avskilda körfält, övergångsställen, vägbulor och trafikljus. Med hänvisning till det ovan sagda menar Länsstyrelsen att detaljplanen inte går utöver det handlingsutrymme som kommunen har. Den kan inte heller anses medföra fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter för er på annat sätt. Därför avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

### Överklagandet

Ni har överklagat nämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Gimoborg 3. Som det får förstås vill ni att Länsstyrelsen ska upphäva planen. Som skäl för detta har ni sammantaget framfört följande. All trafik till och från Gimoborg 3 kommer att passera på vägen mellan Gimoborg 1 och Gimoborg 2. Enligt Skanskas uppgifter räknar man med knappt 100 lägenheter. Det blir ett tillskott på 90 bilar. Idag finns redan två bostadsrättsföreningar på Gimoborg varav den ena använder sig av nedfarten som är under diskussion och redan nu är det besvärligt att ta sig ut på Porfyrvägen den vägen. När köparna till Kolmilans förening flyttar in i januari/februari 2013 är den befintliga trafiken redan uppe i nästan 100 bilar in och ut på denna lilla väg. Med Gimoborg 3 blir det totalt uppemot 200 bilar som ska upp mot samma utfart. På Porfyrvägen ligger busshållplatser precis i närheten på bägge sidor vägen. Många av barnen i området ska ta sig till och från denna busshållplats. Därför vill ni inte ha mer trafik på just denna vägsträcka. Ni undrar var idén om genomfartsled från Tjärbrännarvägen upp till Skanskas "byggarbetsväg" på andra sidan BRF Kolmilan (mot bensinstationen) tog vägen. Inom Gimoborg 1 finns även ett boende med 7 lägenheter för handikappade, både blinda och rullstolsburna. Deras trivsel och säkerhet skulle allvarligt försämrats med ökad trafik på vägen då de bor i trappen närmast nedfarten. Ni förordar en uppdelning av trafiken med en genomfartsled mellan Tjärbrännarvägen upp till Skanskas byggarbetsväg.

**Aktuella bestämmelser**

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid planläggning.

Av 2 kap 5- 6 §§ PBL framgår bland annat att vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik. Bebyggelse ska utformas och placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Enligt 2 kap 9 § PBL får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk m.m. inte ske så att den avsedda användningen kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

**Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.**

Maria Törnblom

Anna Stenmark

**Bilaga**

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Kopia till

Umeå kommun, detaljplanering, [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, [hannele.hakkinen@umea.se](mailto:hannele.hakkinen@umea.se)

Samhällsutveckling ([peder.seidegard@lansstyrelsen.se](mailto:peder.seidegard@lansstyrelsen.se))

Livsmiljö (mapp)



Länsstyrelsen  
Västerbotten

11

**Beslut**

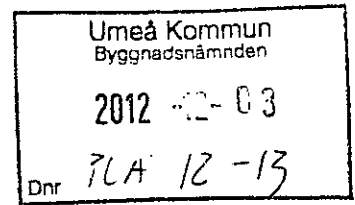
Datum  
2012-11-29

Ärendebeteckning  
404-9039-2012  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
GIMOBORG 3 inom Gimonäs i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2012-11-23 § 263 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.

Susanne Fahlgren  
Enhetschef

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

34



## Sammanträdesprotokoll

2012-11-23

### Byggnadsnämnden

**Tid:** Fredagen den 23 november 2012 kl. 10:00-14:00  
Ajournering kl. 11:55-13:00

**Plats:** Byggnadsnämndens sammanträdesrum

**Beslutande:** Åsa Ögren (S), Ordförande §§ 256-276  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 256-276  
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande §§ 256-276  
Bernt Lundström (S) ers. för Patrick Nygren (S) §§ 256-276  
Ola Borgström (S) ers. för Karin Svedlert (S) §§ 256-276  
Mattias Sehlstedt (V) ers. för Mona Westman (S) §§ 256-276  
Ingemar Jangvad (S) §§ 256-276  
Peder Westerberg (FP) §§ 256-276  
Eric Bergner (C) §§ 256-276  
Rabih Ballout (KD) §§ 256-276  
Alireza Mosahafi (MP) §§ 256-276

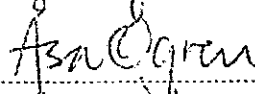
**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

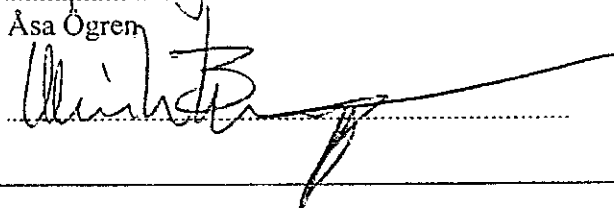
**Sekreterare:**  §§ 256-276

Hannele Häkkinen

**Ordförande:**

  
Åsa Ögren

**Justerare:**

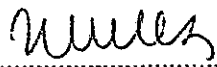


### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2012-11-23  
Anslaget har satts upp: 2012-11-28  
Anslaget tas ner: 2012-12-20  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

  
Hannele Häkkinen

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2012-11-23

---

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Igor Jonsson (M)  
Lennart Persson (C)  
Kenneth Edlund (KD)

### Tjänstemän

Erik Eklund, projektledare § 257  
Ronny Östin, lärare/forskare § 257  
Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 258-259  
Tomas Strömberg, planchef §§ 260-269  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglöv §§ 270-275  
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist § 276  
Benny Sandberg, planingenjör  
Jan Domeij, byggnadsinspektör  
Niklas Forsgren, informatör  
Mary Pettersson, koordinator  
Tobias Strömberg, byggnadsinspektör

---

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2012-11-23

§ 263

GIMOBORG 3  
Diariennr: PLA 12-13

## Detaljplan för fastigheten Gimoborg 3

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta den reviderade detaljplanen för fastigheten Gimoborg 3.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ökning av bruttoarea samt justering av byggrätter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i oktober 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 plankartan och planbeskrivningen reviderats avseende säkerhetsbevisning, tillfartsvägar för räddningstjänsten, avfall och återvinning.

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

### Kvarstående synpunkter

**Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):**

- ✓ • Bostadsrättsföreningen Gimoborg 1, Katja Lövling, Porfyrvägen 13, 907 42 Umeå.

porfat 28/11 2012 /ISO

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2012-11-09.

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2012-11-23

---

#### Antagandehandlingar

Utlåtande daterad november 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2012, reviderad november 2012

Planbeskrivning daterad oktober 2012, reviderad november 2012

#### Beredningsansvariga

Lars Wendel

Tomas Strömberg

#### Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

#### Protokollet med handlingar sänds till

- Sökanden *postat 28/11 2012 / ISO*
- Länsstyrelsen *- " -*
- Sakägare m fl. *- " -*
- Umeå kommun, Bygglov *mail - " -*
- Umeå kommun, Fastighetsbildning *mail - " -*

---

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:



## Tjänsteskrivelse

2012-11-09

Byggnadsnämnden

GIMOBORG 3

### DP Gimoborg 3 Förslag till beslut

Diariennr: PLA 12-13

### Detaljplan för fastigheten GIMOBORG 3 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta den reviderade detaljplanen

#### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ökning av bruttoarea samt justering av byggrätter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i oktober 2012

#### Samråd/Utställning

Länstyrelsen, 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 plankartan och planbeskrivningen reviderats avseende säkerhetsbevisning, tillfartsvägar för räddningstjänsten, avfall och återvinning.

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

#### Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):  
Bostadsrättsföreningen Gimoborg 1, Katja Lövling,  
Porfyrvägen 13,  
907 42 Umeå

#### Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad november 2012

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-13

Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2012, reviderad november 2012

Planbeskrivning daterad oktober 2012, reviderad november 2012

---

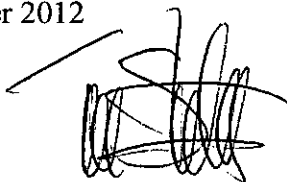
### Protokoll med handlingar sänds till:

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

Detaljplan, Umeå kommun november 2012



Lars Wendel  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Utlåtande Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-13  
Datum: 2012-11-09  
Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för fastigheten GIMOBORG 3 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Gimoborg 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2012. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ökning av bruttoarea samt justering av byggrätter.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-10-18 – 2012-11-06. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### Allmänt

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ökning av bruttoarea samt justering av byggrätter.

Ärendet avses handläggas med enkelt planförfarande.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

#### TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra gällande detaljplan för fastigheten Gimoborg 3 inom Gimonäs, Umeå kommun.

Man förutsätter att den totala byggnadshöjden inklusive teknikutrymmen, master och dyligt inte påverkar hinderytorna för Umeå flygplats, inte heller under byggtiden. I så fall krävs kontakt med flygplatsen.

#### Kommentar

Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med text att byggnadsarbeten skall föregås av säkerhetsbevisning till flygplatsen avseende nyttjande av byggkranar.

**SWEDAVIA**

Under förutsättning att kommande byggnadsarbeten föregås av säkerhetsbevisning avseende nyttjande av byggkranar, har Swedavia, Umeå Airport inget att erinra

Man rekommenderar vi att bebyggelsen byggs för att klara kraven på 45dBA inomhus, eftersom fastigheten ligger nära flygbullerkurvan för 70dBA.

**Kommentar**

Se kommentar Trafikverket beträffande säkerhetsbevisning för byggkranar.

Minikraven för bullerskydd enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd uppfyller maximal ljudnivå 45dBA inomhus inom planområdet.

**SCANOVA**

Inget att erinra.

**UMEA KOMMUN, BRAND- OCH SÄKERHET**

Byggnadernas höjd gör att området runt husen måste anpassas så att räddningstjänsten höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Alternativt kan trapphus utformas i klass Tr2 så att brandförsvaret inte behöver utgöra en del av utrymningsstrategin.

Brandförsvaret har vid inventering av befintlig bebyggelse i Umeå uppmärksammat stora problem med åtkomsten för höjdfordonen. Problemen består ofta i oplogade uppställningsplatser, att stenar placerats i svängarnas innerkanter eller att uppställningsplatserna helt enkelt används som snöupplag av fastighetsägarna.

Det är därför av särskild vikt att dessa problem uppmärksammas redan i planskedet för att säkerställa trygg utrymning under hela byggnadens livstid.

**Kommentar**

Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med, att tillfartsvägar och uppställningsplatser för räddningsfordon får ej blockeras.

**MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD**

Inga synpunkter.

**SOCIALTJÄNSTEN**

Inget att erinra.

**UMEA ENERGI**

Inget att erinra.

## UMEVA

### Vatten och avlopp

Under rubriken vatten och avlopp saknas relevant text. Hållbar/lokal dagvattenhantering ska i första hand tillämpas. Allmänt va är anlagt fram till fastighetsgräns, inga fastighetsregleringar ska utföras.

### Avfall och återvinning

Utrymmen för avfall och återvinning bör placeras så att tung trafik undviks inne på fastigheten, minskar risken för olyckor mellan gående och tunga fordon. Anvisningar finns i NOA 11.

### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående synpunkter.

## GATOR OCH PARKER UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Inga synpunkter.

## SAKÄGARE

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GIMOBORG 1

Man befarar att lokalgatan som går mellan Gimoborg 1 och Gimoborg 2 kommer att få en alltför hög trafikbelastning. Dessutom fungerar det inte bra idag med den lilla trafik som förekommer och man tror att det kommer att bli problem, om den ska användas på det sätt som avses i detaljplanen.

En av orsakerna till detta är att det finns en lekplats som ligger alldeles intill vägen samt att det körs ganska fort efter vägen. Sikten är väldigt dålig mellan husen och det kommer att röra sig mycket människor efter cykelvägen som korsar, när allt blir utbyggt.

Istället föreslår föreningen att en permanent väg utförs på den plats där en väg för byggtrafik öppnats från Porfyrvägen ner mot byggarbetsplatsen, alternativt en väg upp mot Tjärbrännarvägen från Gimoborg 3 för att skapa flera vägalternativ ut och in från området.

### Kommentar

Planförslaget medger att ytterligare area som kan tillkomma, gentemot nu gällande plan, är 1 100 m<sup>2</sup> bruttototalarea. Således inklusive ytterväggar, trapphus, förråd, tvättstugor fläkt- och apparatrum m.m. I praktiken innebär detta att ett tillskott på 10 – 12 bilparkeringsplatser genereras enligt gällande parkeringsnormer. Tillkommande antal bilar och bilrörelser blir därmed förhållandevis lågt.

Det är därför inte rimligt att skapa nya angöringar till området från vare sig Porfyrvägen eller Tjärbrännarvägen. Vår bedömning är att närliggande infarter kan riskera bli trafik-säkerhetsproblem längs Porfyrvägen och anslutning mot Tjärbrännarvägen kan bland annat skapa genomfartstrafik alternativt orienteringsproblem.

Förslaget lämnas utan åtgärd

## ORGANISATIONER

### SAMMANFATTNING

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

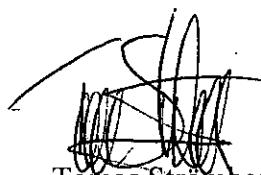
### Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):  
Bostadsrättsföreningen Gimoborg 1,  
Katja Lövling  
Porfyrvägen 13  
907 42 Umeå

UMEÅ KOMMUN november 2012  
Detaljplanering



Lars Wendel  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-13 1 (9)

Klicka här för att  
ange text.

### Detaljplan för fastigheten GIMOBORG 3 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandefrågor

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för; ökning av bruttoarea samt justering av byggrätter.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget i Gimonäs ca 4 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av fastighetsgränsen. Området har en area på ca 12 600 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Umeå kommun, men avses överlätas till privata ägare.

#### BEHOVSBEDÖMNING

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

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan antagen maj 1998 samt fördjudad översiktsplan för Umeås framtida tillväxtområde antagen av kommunfullmäktige 2011-08-29. Vidare gäller detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 m fl (Gimoborg) inom Gimonäs i Umeå kommun, laga kraft 2007-10-23.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet omfattar Gimoborg 3 inom nordöstra Gimonäs. Planområdet utgörs av norra delen av idrottsföreningen Gimonäs CK:s före detta anläggning, Gimoborg. I dag utgör det etableringsområde för den byggnadsentreprenad som pågår inom granfastigheten Gimoborg 2 i sydöst.

Umeå Kommun  
Detaljplanering  
Postadress  
Tel växel  
E-post

901 84 UMEÅ  
090-16 10 00  
[detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg  
Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
Tel 090-16 13 61  
Fax 090-16 13 68

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

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 12-13

Området omfattas av detaljplan, lagakraftvunnen 2007-10-23. Den nu aktuella delen av denna medger maximalt 7 200 m<sup>2</sup> BTA bostäder i 8 våningar plus vind för teknikutrymmen. Nuvarande ägare av planområdet är Umeå kommun. Området för dagens byggrätt ligger inom en f.d. fotbollsplan, en bit utanför finns gräsklädda sluttningar uppför mot såväl väster, norr som öster.

Ansökan är föranledd av att man har för avsikt att uppföra hyresrätter på fastigheten. För att möjliggöra detta önskar man uppföra 3 punkthus om vardera 8 våningar samt dessutom envåningsbyggnader på gården innehållande förråd, soprum och undercentral fjärrvärme. Detta skulle innebära att maximal bruttoarea behöver utökas med 1 100 m<sup>2</sup> till 8 300 m<sup>2</sup> BTA. För att inte gårdsmiljön ska kännas trång, föreslås att området för byggrätten för bostäder [B] utökas.



Orienteringskarta.

## Natur

### Mark och vegetation

Karaktäristiskt för området är de omgivande gräsbevuxna uppfyllnadsvallarna, vilka bidrar till en positiv upplevelse av landskapet. De ger planområdet en tydlig rumslighet, som öppnar sig mot söder. Omkring norra delen planområdet finns ett större område med naturmark. Vallarna kommer att behållas och vegeteras och grönområdena terrängmodelleras måttligt, vilket kommer att ge en positiv upplevelse av det nya bostadsområdet



*Planområdet mot öster.*



*Planområdet mot väster, sett från vällen.*

### **Geotekniska förhållanden**

Tyréns AB, utförde i samband med planarbetet för nu gällande plan, geotekniska undersökningar och en översiktlig miljöteknisk undersökning för planområdet. I huvudsak uppgår djupet till morän som mest till ca 3,5 meter. Både väster om befintliga fotbollsplaner och direkt öster om uppfyllda vallar går morän i dagen. Grundvattenytan ligger varierande på mellan ca 0 m och 1,0 m under markytan. Mätningar har även utförts av radon i porluft i marken. Området klassas utifrån analyserna som lågradonmark och ingen risk finns för förhöjda radonhalter i planerade byggnader.

#### *Fotbollsplaner*

Av undersökningen i befintliga fotbollsplaner framgår att det finns sandig och siltig fyllningar med tjocklek på ca 0,4 till 1,0 m. Under fyllningen finns i regel ca 0,2 till 0,3 m tjockt torv- och vegetationstäckte ovanpå den naturligt lagrade jorden. Den naturligt lagrade jorden utgörs av sand, lerig silt och fast morän.

#### *Vallarna*

I uppfyllnadsvallarna i norr och öster finns blandade fyllnadsmassor. Vallen består till stora delar av barkfyllning. Fyllningslagren består växelvis av ren bark, bark blandad med morän, spån, pappersmassa och/eller trärester. Ovan barken finns i allmänhet 0,5-1 m fyllning av morän och eller grusig siltig sand. Analysresultat tyder på att förorenade massor delvis har använts vid utfyllnad av vällen. Inga halter har påträffats som är så höga att åtgärder krävs om vällen skall finnas kvar. Utifrån de utförda undersökningarna och analyserna dras slutsatsen att förekomsten av höga föroreningshalter är relativt sporadisk.

Resultat från tidigare genomförd markundersökning, framtagna platsspecifika riktvärden samt rekommendationer för kontroll och hantering av misstänkta förorenade massor skall beaktas vid projektering och genomförande av exploatering av Gimoborg. Inför schaktning i dessa massor skall en

## Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-13

schaktnings- och fyllnadsplan tas fram och en anmälan om efterbehandling av förorenat området (§ 28 anmälan) skall göras till tillsynsmyndigheten. Vid bortschaktning av delar av vallen finns restriktioner för hur de förorenade massorna skall hanteras. Halterna av föroreningar i jordmassorna styr i vilket omfattning massorna kan återanvändas inom området, alternativt kräva omhändertagande på behandlingsanläggning. Byggnaderna i planförslaget har utformats och placerats för att minimera schaktning i vallarna.

## Bebyggelseområden

### Bostäder



Situationsplan

Illustration: Tyréns, kompletterad av Detaljplanering

Området avses bebyggas med flerbostadshus med Skanska AB som byggherre. Totalt beräknas området att rymma knappt 100 lägenheter, upplåtna som hyresrätter. Kompletteringsutrymmen för förråd, soprum och undercentraler kan utföras som fristående byggnader eller inom bostadshusen. Omhändertagande av hushållsavfall mm avses ske i fristående sopbyggnader dimensionerade för sopsortering.

Detaljplanen medger en exploatering om ca 8 300 m<sup>2</sup> BTA [e<sub>1</sub>], vilket ger ett exploateringsstal om ca 0,66.

Planen reglerar endast antalet våningar [VIII] och exploateringen [e<sub>1</sub>] för bostadshusen. Den medger fri utformning och placering av byggnaderna för att åstadkomma flexibilitet. Utformning, placering och gestaltning i övrigt regleras inte. Utöver angivet antal våningar får teknikutrymmen anordnas [v], dock inte större än 30% av underliggande våning.

Planillustrationen visar tre punkthus samt fristående komplementbyggnader. Punkthusen i åtta våningar är placerade som "hus i park" och utgör en accent och avslutning av Gimoborgsområdet norrut. De bör ge ett intryck av att vara jämnhöga med de befintliga flerbostadshusen öster om Porfyrvägen.



Föreslagna punkthus

Illustration: Skanska

### Fri flyghöjd

Byggnaderna bedöms ha god marginal till fri flyghöjd 52,4 m (RH 70). För att säkerställa att hinderytorna för Umeå flygplats inte påverkas utöver flygplatsens krav, skall byggnadsarbeten föregås av säkerhetsbevisning till flygplatsen avseende nyttjande av byggkranar. Detta införs som planbestämmelse under Placering, utformning, utförande.

### Offentlig och kommersiell service

Ingen form av kommersiell service planeras inom planområdet. Närmaste dagligvarubutik finns i handelsområdet Strömpilen på cirka 600 meters avstånd från planområdets mittpunkt. Inom Carlschem, på ett gångavstånd, finns förskolor och mellan-/högstadieskola.

### Tillgänglighet

Byggnader och friytor ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings eller rörelseförmåga. Bostadsentréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med handikappfordon.

### Kulturmiljö

Inom området förekommer inga fornlämningar eller byggnadsminnen.

### Säkerhet

Området runt byggnaderna anpassas så, att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Tillfartsvägar och uppställningsplatser för räddningsfordon får ej blockeras. Alternativt utformas trapphus i klass Tr2. Detta anges under Användning av kvartersmark.

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 12-13

### Friytor

Friytans storlek ska enligt den fördjupade översiktsplanen vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup>BTA), vilket anges under Användning av kvartersmark.

Planillustrationen visar att utformningen av området med marginal uppfyller detta krav.

### Lek och rekreation

Området ger goda förutsättningar för att erbjuda en fin och attraktiv närmiljö för lek, bollspel och uppehåll. Markområdena i planområdet som utgör friytor ska vara omsorgsfullt utformade med grönska, sitt- och lekplatser.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Området kommer att trafikeras från Porfyrvägen via en lokalgata. Endast nyttotrafik till och från byggnaderna medges.

#### Cykel- och gångtrafik

Befintliga gång- och cykelstråk med bra förbindelser till övriga stadsdelar finns intill planområdet. Nya allmänna gång- och cykelvägar skall anläggas till gång- och cykelstråken nordväst om planområdet. Det är ur trygghetsaspekt viktigt att anslutningen mot befintlig gång- och cykelväg har mycket god belysning.

#### Kollektivtrafik

Porfyrvägen trafikeras av lokalbussar och hållplatser finns nära lokalgatan mot planområdet.

#### Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger planområdet inom parkeringszon B.

Inom denna gäller parkeringsnormen 0,9 bilplatser/lägenhet för lägenheter större än 2 rum och kök respektive 0,8 bilplatser/lägenhet för lägenheter med maximalt 2 rum och kök. Erforderliga antal bilplatser på närparkering skall vara utformade och tillgängliga för rörelsehindrade och anordnas nära bostadsentréerna.

Goda cykelparkeringsmöjligheter bör anordnas i nära anslutning till bostadshusen. För cykelparkering är normen för flerbostadshus 2,5 cykelplatser per lägenhet. De ska vara nära entréer, väderskyddade och med ställ som medger fastlåsning.

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 12-13

För att åstadkomma en god boendemiljö är det viktigt att de illustrerade hårdgjorda parkeringsytorna ges en omsorgsfull gestaltning med skärmande vegetation, materialbehandling och belysning.

## Störningar

### Buller

En bullerutredning utfördes år 2007 av Ingemansson Technology AB i samband med planarbetet för nu gällande detaljplan. Beräknade ljudnivåer för Kolbäcksvägen visar att den ekvivalenta trafikbullernivån blir 55 dB(A) vid bostadshusen ca 150 m från Kolbäcksvägen, räknat för plan 3 och högre. På marknivå blir den ekvivalenta trafikbullernivån mindre än 50 dB(A). Maximalnivån blir lägre än 70 dB(A) inom hela området.

I den så kallad infrastrukturpropositionen har riksdagen i mars 1997 lagt fast att följande riktvärden för trafikbuller normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus  
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid  
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)  
70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad

För att uppfylla uppsatta ljudkrav på inom- och utomhusmiljöer krävs utöver sedvanliga byggnadstekniska åtgärder inga för området särskilda bullerskyddande åtgärder.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Hållbar/lokal dagvattenhantering ska i första hand tillämpas. Allmänt va är anlagt fram till fastighetsgräns, inga fastighetsregleringar ska utföras.

#### Avfall

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

Utrymmen för avfall och återvinning bör placeras så att tung trafik undviks inne på fastigheten, minskar risken för olyckor mellan gående och tunga fordon.

Anvisningar finns i NOA 11.

#### El

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

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 12-13

**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 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.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

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

För området finns en befintlig detaljplan där genomförandetiden inte gått ut, 2480K-07/277. 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 omfattningen av den föreslagna ändringen torde knappast fastigheter som angränsar till planområdet kunna anses berörda.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Detaljplanen omfattar enbart en fastighet som i dagsläget ägs av Umeå kommun. Fastigheten kommer att exploateras av Skanska Sverige AB. Inga förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Fastigheten ägs av Umeå kommun. Planavtal har tecknats med Skanska Sverige AB.


**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

9 (9)  
Diarienummer: PLA 12-13

## FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplan, Umeå kommun oktober 2012  
Reviderad i november 2012



Tommas Strömberg  
Planchef



Lars Wendel  
Planarkitekt