

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Äldreboende

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats ska finnas
- Utfart får inte anordnas
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I** Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår fem år efter att planen vunnit laga kraft
- Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONSLINJE

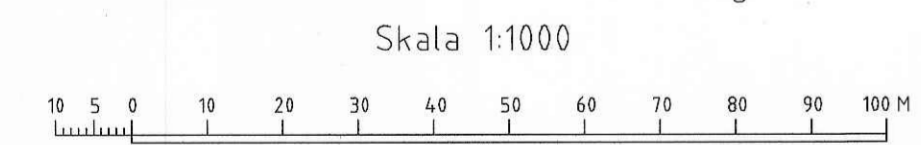
- Illustrerad byggnad

ANTAGANDEHANDLING

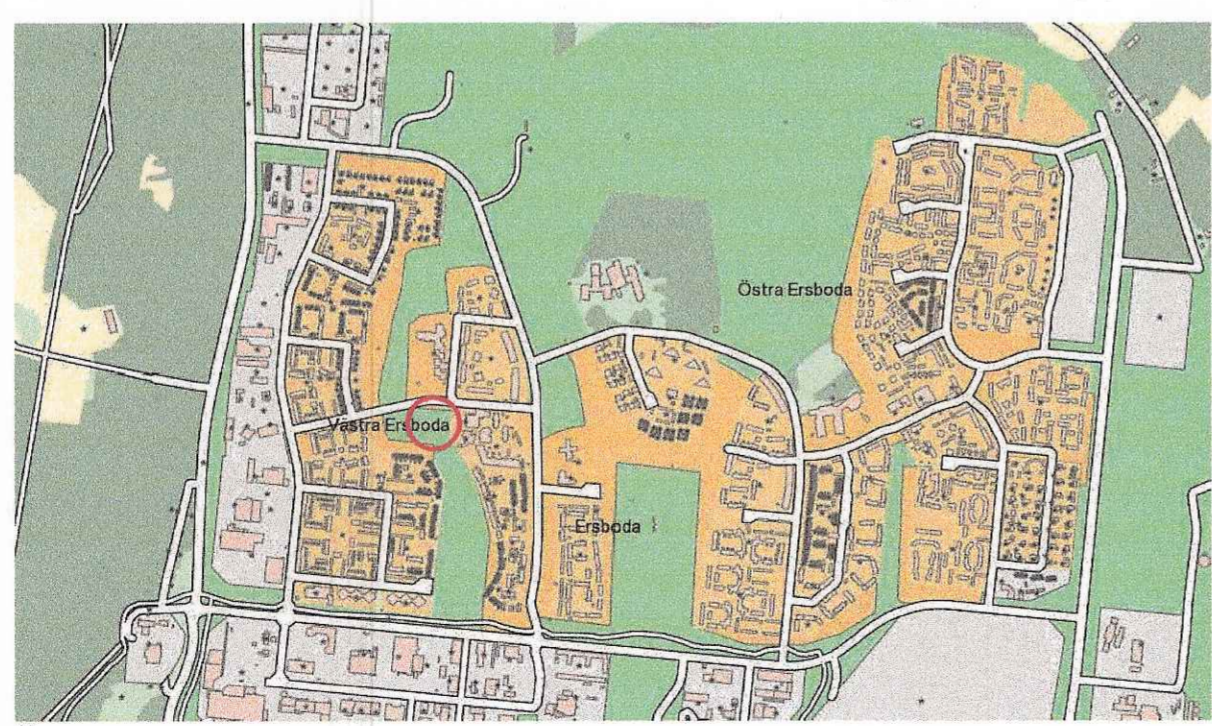
- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- geotekniska bilagor
- granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2013-02-20
Laga kraft 2013-05-10
Vidimeras Inger Södermark



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Uppgrädat 2012-02-13 LAN 12-30
Reviderad
Olle Fösgren
Lantmätare
Mätning: MJ
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt MBRK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägeosgrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Swebref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdsreferens: Höjdlinjer med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1988 på 800 meters höjd
Underliggande tekniska redovisningar ej på grundkartan
Planerings- och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd av sekretessmyndighet för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



Oversichtsbild

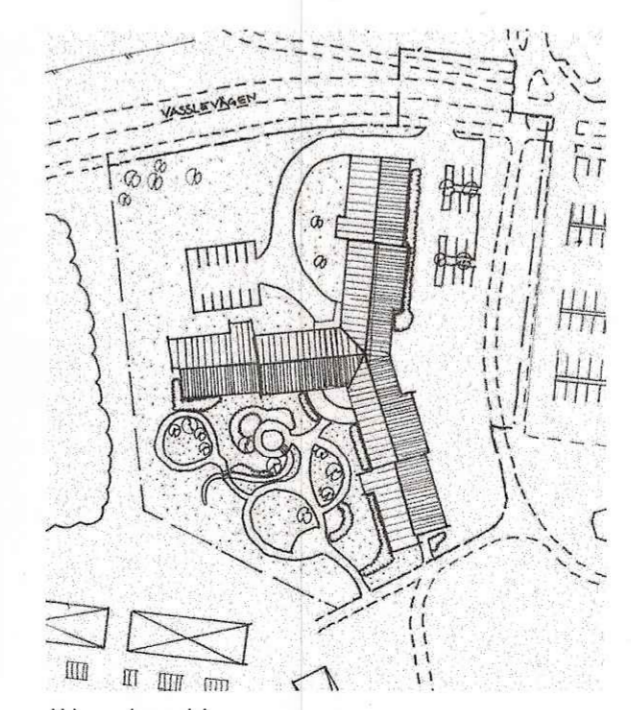


Illustration skala 1:2000

Detaljplan för del av fastigheten
ERSMARK 22:2
inom Västra Ersboda, Umeå kommun Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering december 2012
reviderad februari 2013

Tomás Strömberg
Tomás Strömberg
Planchef

Olle Fösgren
Olle Fösgren
Stadsarkitekt

2480K-P13/14

Lagakraftbevis



Diarienummer: PLA 11-19
 Datum: 2013-05-16
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-02-20, § 22.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2013-04-10 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 2013-05-10.**

Kopia till:

- ✓- Sökanden *postat 16/5 2013 + sakägarna/IS*
- ✓- Länsstyrelsen, samhällsplanering *- " -*
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret *mail 16/5 2013*
- Umeå kommun, Geografisk information *- " -*
- Umeå kommun, Bygglov *- " -*
- Umeå kommun, Fastighetsbildning *- " -*

Detaljplanering, Umeå kommun

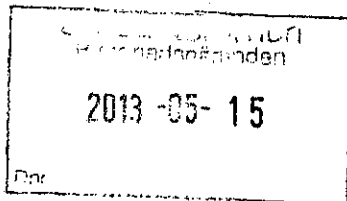
Inger Södermark

Inger Södermark
 Plantekniker

2480K-P13/14



Länsstyrelsen
Västerbotten



Underrättelse

Datum
2014-05-14

Ärendebeteckning
403-2733-2013
Arkivbeteckning

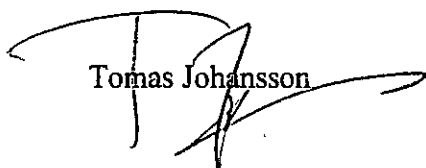
Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 inom Västra Ersboda, Umeå kommun, antagen av Byggnadsnämnden 2013-02-20, § 22

Länsstyrelsens beslut 2013-04-10, dnr 403-2733-2013, att avså överklagande över Byggnadsnämndens beslut att anta ovan nämnda plan har inte överklagats till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor från sista delgivningsdag (2013-04-19) för Länsstyrelsens beslut.

Planen vann laga kraft 2013-05-10.

Originalhandlingarna återställs.


Tomas Johansson

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun; hannele.hakkinen@umea.se
detaljplanering@umea.se
samarbetsplanering; peder.seidegard@lansstyrelsen.se
Bostaden AB, Box 244, 901 06 Umeå



Länsstyrelsen
Västerbotten

7

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

2013 -04- 18(4)

Beslut

Datum
2013-04-10

Ärendebeteckning
403-2733-2013
PLA 11-19

Arkivbeteckning

-61

Delg. kvitto

Klaganden: enligt sändlista

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 inom Västra Ersboda, Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 februari 2013, § 22 att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2.

Länsstyrelsens motivering

Allmänna förutsättningar

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av så stor vikt eller har sådan principiell betydelse som utgör hinder för Byggnadsnämnden att anta planen.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boendeenheter. Vägledande i planarbetet har också varit att tillvarata allmänna intressen genom anpassning till Vasslevägen och Västra Ersboda centrum samt hänsynstagande till den befintliga radhusbebyggelsen inom Kv. Glasen och hänsyn till områdets rekreationsvärden.

Enligt det så kallade planmonopolet enligt 1 kap. 2 § PBL är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att det är kommunen som har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen som inom vida ramar har att avgöra hur marken ska användas och hur bebyggelsemiljön ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Den statliga kontroll som prövningen omfattar vid ett överklagande bör därför inriktas på om ett kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen. Det är framförallt om kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller om kommunen handlagt ärendet formellt felaktigt, som ett upphävande av ett detaljplanebeslut blir aktuellt.

Bedömning

Ni har i överklagandet inte uppgett annat än att eftersom kommunen beslutat att inte bebygga parkmarken vid Ersboda vårdcentral ska ett sådant ställningstagande gälla för nu aktuellt område på fastigheten Ersmark 22:2. Länsstyrelsen konstaterar att

området betecknas som parkmark i den gällande detaljplanen samt att det utgörs av skogsmark som ingår som en del av grönstrukturen i Ersboda. I den fördjupade översiktsplan för Umeå (FFU) som antogs den 29 augusti 2011 har dock området inte särskilt nämnts som exempel på ett sådant variationsrikt park- och naturområde som bör skötas så att rekreations- och naturvärden kan bevaras och utvecklas. Trots detta har detta markområde betydande kvaliteter som en grön lunga i området och hur kommunen ser på problematiken med att grönområdet bebyggs framgår av följande skrivning i samrådsredogörelse. "Detaljplanering är medveten om att konsekvenserna blir stora för grönområdet och konsekvenserna av den flytt som granskningsförslaget innebär bidrar inte till en förbättring. Detaljplanering bedömer dock att med den justering av planen som har skett efter samrådet att ett större sammanhängande område ändå finns kvar och att byggnaden med sin nya placering placeras i ett mer sammanhållet sammanhang i relation till Ersboda centrum". Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning i denna del.

I sammanhanget är det också av betydelse att syftet med planen är att skapa förutsättningar för att uppföra ett äldreboende. Detta ändamål tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. Kommunens argument att det är viktigt att det finns äldreboenden i de olika stadsdelarna i den växande staden så att de boende kan känna samhörighet med "sin" stadsdel väger tungt i avvägningen med motstående enskilda intressen. Att ni som boende i ett kringliggande bostadsområde upplever det som negativt att ett genomförande av planen förutsätter att ca hälften av det befintliga grönområdet tas i anspråk är i och för sig begripligt. Om planen genomförs enligt de intentioner kommunen gett uttryck för och inte minst om kommunen genom Gator och parker vårdar det skogsområde som blir kvar, anser dock Länsstyrelsen att olägenheterna för er inte blir större än vad som får tålas.

Länsstyrelsen anser sammantaget att kommunen i sitt beslut har tagit skälig hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden, att kommunen i sitt beslut hållit sig inom handlingsutrymmet enligt det ovan nämnda planmonopolet och att det inte finns anledning att ifrågasätta de avvägningar som gjorts mellan motstående allmänna och enskilda intressen. Inte heller i övrigt har det framkommit något som ger Länsstyrelsen anledning att ifrågasätta beslutet av formella skäl. Överklagandet ska därför avslås.

Överklagandet

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut och får anses ha yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva detsamma. Som skäl har anförts följande. Enligt tidigare beslut får parkmark inte bebyggas. Ni som bor på Glassgränd 141 och 145 vill att valet av tomt för uppförande av äldreboendet ska ändras. Det första alternativet för uppförande av boendet var platsen vid Ersboda vårdcentral. Denna plats bedömdes som olämplig på grund av den kraftledning som finns nedgrävd i marken utmed Ystarvägen. För att kunna uppföra byggnaden på platsen behövde bygget därför förskjutas längre österut och en del av byggnaden skulle då inkräkta på den befintliga parkmarken. Eftersom sådan mark inte får bebyggas, enligt beslutsfattarna, blev ändring av val av tomt aktuell. Det nya alternativet, del av Ersmark 22:2, benämns även det som parkmark.

Eftersom beslut har tagits att inte bygga på parkmark på platsen vid Ersboda vårdcentral ska samma sak gälla för Ersmark 22:2, som också är parkmark.

Aktuella bestämmelser

Enligt 1 kap 2 § och 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vidare ska vid prövningen av fråga enligt lagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2, 3 och 4 §§ följer att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områden är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge eller behov. Planläggning ska med beaktande av bl. a. naturvärden främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken är från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Vid planläggning ska enligt 2 kap. 7 § PBL hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns bl. a. parker och andra grönområden och möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice.

Detaljplanen ska enligt 4 kap. 36 § PBL vara utformad med skälig hänsyn till bl. a. befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Kommunfullmäktige får enligt 5 kap. 27 § PBL uppdra åt byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse

Av 13 kap. 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagade av ett beslut att bl. a. 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. Om myndigheten finner att beslutet strider mot någon rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Anna Stenmark

Tomas Johansson

Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2013-04-10

Ärendebeteckning
403-2733-2013

4

Sändlista

Cicki Nyberg, Glassgränd 145, 906 24 Umeå
Malin Norrman, Glassgränd 141, 906 24 Umeå
Erik Jonsson, Glassgränd 141, 906 24 Umeå

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun; hannele.hakkinen@umea.se
detaljplanering@umea.se

Samhällsplanering; peder.seidegard@lansstyrelsen.se

Livsmiljö, mapp

**Rättidsprövning**

Överklagan

Diarienummer: PLA 11-19

Datum: 2013-03-22

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Överklagande av Byggnadsnämndens beslut 2013-02-20, BN § 22.

Ärendet avser: äldreboende; anpassning till Vasslevägen och Västra Ersboda centrum samt till den befintliga radhusbebyggelsen inom kv Glassen och hänsyn till områdets rekreativsvärden.

Sökande:

Bostaden AB
556500-2408
Box 244
901 06 Umeå

Överklagandeskrivelse inkom: 2013-03-19**Klagande:** Cicki Nyberg, Glassgränd 145, 906 24 Umeå, 070-528 22 48

Malin Norrman, Glassgränd 141, 906 24 Umeå, 070-287 65 88

Erik Jonsson, Glassgränd 141, 906 24 Umeå, 070-582 43 31

Överklagandeskrivelsen har inkommit i rätt tid och alla handlingar i ärendet överlämnas.

Detaljplaning, Umeå kommun

Tomas Strömberg
Planchef

Inger Södermark
Plantekniker



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

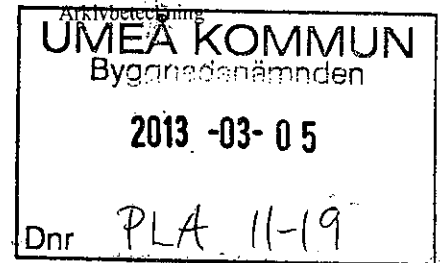
Datum
2013-02-28

Ärendebeteckning
404-1974-2013

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
ERSMARK 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun. (Dnr 11-19)**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-02-20 § 22 antagit rubricerade detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Birgitta Norberg
Bitr. länsarkitekt

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2013-02-20

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 20 februari 2013 kl. 10:00-16:00
 Ajournering kl. 12.15–13.15 och 14.50–15.00

Plats: Byggnadsnämndens sammanträdesrum

Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Lennart Sandström (FP)
 Eric Bergner (C)
 Rabih Ballout (KD) §§ 18-20
 Kenneth Edlund (KD) t.jg. ersättare för Rabih Ballout (KD) §§ 21-44
 Kurt Bergström (S) t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
 Emma Nilsson (S) t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
 Peter Eriksson (MP) t.jg. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: §§ 18-44
 Hannele Häkkinen

Ordförande:
 Åsa Ögren

Justerare:
 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2013-02-20
 Anslaget har satts upp: 2013-02-27
 Anslaget tas ner: 2013-03-21
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

.....
 Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-02-20

Övriga deltagare

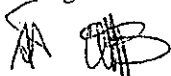
Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S)
Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Margereta Ekesryd (FP)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Angéla Ekman-Nätt, processledare Trästad 2012, § 19
Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 20
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 20
Majlis Jakobsson, personalchef, § 20
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 20
Marie Häggström, lantmäterichef, § 20
Tomas Strömberg, planchef, §§ 20, 22, 26-31
Jonas Andersson, verksamhetschef, §§ 20, 43
Olle Forsgren stadsarkitekt, § 21
Lars Wendel planarkitekt, §§ 23-25
Maria Blomqvist stadsarkitekt bygglov, §§ 32-41
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 44
Maria Hedin, kommunikatör
Antonia Hennström, koordinator
Emma Lundström, handläggare
Anna Åslin, planarkitekt
Torbjörn Forsgren, kompetensledare
Helen Nilsson, ingenjör
Hannele Häkkinen, sekreterare, § 42

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-02-20

BN § 22

ERSMARK 22:2

Diarienumr: PLA 11-19

Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boendeenheter. Också vägledande i planarbetet är att tillvarata allmänna intressen genom anpassning till Vasslevägen och Västra Ersboda centrum samt hänsynstagande till den befintliga radhusbebyggelsen inom kv. Glassen och hänsyn till områdets rekreativsvärden.

Samråd/Utställning

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i december 2012. Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och varit föremål för samråd under tiden 2012-09-10 – 2012-10-02 samt granskning under tiden 2012-12-19 – 2013-01-21.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen justerats under rubriken Vatten och avlopp. Därutöver har plangränserna justerats med hänsyn till pågående markprojektering och dagvattenhantering.

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

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-02-20

Kvarstående synpunkter

- Kicki Nyberg, Malin Norrman, Erik Jonsson (Glassgränd 145 respektive Glassgränd 141, 90624 Umeå)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2012-02-07

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2012 år, reviderad februari 2013
- Planbeskrivning daterad december 2012 år, reviderad februari 2013
- Samrådsredogörelse daterad december 2012
- Geotekniska bilagor

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänds till

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

postad 27/2 2013 / 156
- 11 - + 02
- 11 - -

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2013-02-07

Byggnadsnämnden

DP ERSMARK 22:2 - antagande

Diariernr: PLA 11-19

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boendeenheter. Också vägledande i planarbetet är att tillvarata allmänna intressen genom anpassning till Vasslevägen och Västra Ersboda centrum samt hänsynstagande till den befintliga radhusbebyggelsen inom kv. Glassen och hänsyn till områdets rekreativsvärden.

Samråd/Utställning

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i december 2012. Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och varit föremål för samråd under tiden 2012-09-10 – 2012-10-02 samt granskning under tiden 2012-12-19 – 2013-01-21.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen justerats under rubriken Vatten och avlopp. Därutöver har plangränserna justerats mht pågående markprojektering och dagvattenhantering

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

Kvarstående synpunkter

Kicki Nyberg, Malin Norrman, Erik Jonsson (Glassgränd 145 respektive Glassgränd 141; 90624 Umeå)

postat 01 13/2 2013/150

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-19

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad februari 2013.

Plankarta med planbestämmelser daterad december 2012 år, reviderad februari 2013.

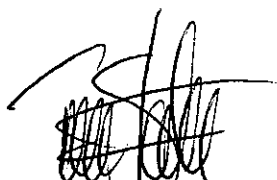
Planbeskrivning daterad december 2012 år, reviderad februari 2013.

Samrådsredogörelse daterad december 2012.

Geotekniska bilagor

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-19
Datum: 2013-02-08
Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Geotekniska bilagor
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boendeenheter. Också vägledande i planarbetet är att tillvarata allmänna intressen genom anpassning till Vasslevägen och Västra Ersboda centrum samt hänsynstagande till den befintliga radhusbebyggelsen inom kv. Glassen och hänsyn till områdets rekreativvärden.

PLANDATA

Planområdet är en del av fastigheten Ersmark 22:2 som är beläget på Västra Ersboda och ligger ca fyra km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Vasslevägen mot norr och av Ersbodatorget mot öster. Mot söder och väster avgränsas området av radhusbebyggelse inom kv. Glassen. Planområdet har en area på ca två hektar. Fastigheten ägs av Umeå kommun.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången finns det följande motiv till beslutet i sammanfattning:

Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att planen bidrar till att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.. Planen medför inte påverkan av område av riksintresse.

Länsstyrelsen har den 27 februari 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 februari 2012 till och med 19 mars 2012.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan för Västra delen av Ersbodaområdet, 2480K-P118/1980. I planen är området markerat som parkmark och Vasslevägen, som angränsar planområdet mot norr, är markerat som bussgata.

Fördjupning för Umeå (FFU), antagen av kommunfullmäktige i Umeå den 29 augusti 2011, gäller för planområdet. Planområdet ligger inom den s.k. "fem-kilometerstaden" där huvuddelen av förtätning av bebyggelse ska ske. Detsamma gäller för förtätning längs kollektivtrafikstråk i och med Vasslevägen är en del av kollektivtrafikens stomlinjenät i Umeå. I FFU:s grönstrukturkarta har planområdet också markerats som en del av grönstråket mellan Västra Ersboda och I20-området.

Näringsliv- och planeringsutskottet har beslutat 2011-05-03 att godkänna markanvisningsavtal med AB Bostaden avseende bl.a. byggande av äldreboende inom planområdet. Enligt detta avtal ska AB Bostaden i en detaljplaneprocess pröva frågan om byggande på den angivna platsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet består av skogsmark och utgör en del av grönstrukturen i Ersboda. I gällande detaljplan har området markerats som parkmark och Vasslevägen som angränsar området norrut markerats som bussgata. Planförslaget förutsätter att nästan hälften av marken används för byggande av ett äldreboende och den andra hälften förblir skogsmark. En del av Vasslevägen ska också öppnas för biltrafik till och från äldreboendet.

Natur

Planområdet gränsar till ett naturområde som består av skogsmark som är en del av grönstråket i Ersboda. I västra delen av området består skogen av en blandning av barr- och lövträd. Här är skogen snårig och marken är ganska blöt. Östra delen av planområdet domineras emellertid av barrskog med en blandning av yngre och äldre träd. Skogen är väl gallrad och har bra siktlinjer.

Nedtrampade stigar på marken visar tydligt att människor brukar nyttja skogen. Trots höjdskillnader inom planområdet på 2-3 meter upplevs området som jämn terräng. Skogen har stor potential för att bli ett parkområde med naturlig prägel. I planen ska det prövas om att bevara en remsa av skogsmarken i anslutning till äldreboendet.

Geotekniska förhållanden

Det finns höjdskillnader inom planområdet. Centrala delar av tomten ligger högre och lutar mot norr och öster samt väster. Lågpunkter är diken som finns i östra och västra delen av planområdet.

I den västra delen av området ligger ett myrområde med upp till 2,5 m torv som underlagras av upp till 2,5 m lösa sediment på fast morän. I den centrala delen av området består jorden av tunna torv- och sedimentlager vilande på fast morän.

I den östra delen av området varierar torvlagret mellan 0,1 och 0,7 m och underliggande sedimentlager mellan 0 och 1,3 m mäktighet som vilar på fast morän, se bifogade geotekniska plan- och sektionsritningar.

Grundvattenytan ligger högt inom hela planområdet.

Lek och rekreation

Skogen som blir kvar inom planområdet har bra potential för att bli ett grönt rum som erbjuder möjligheter för lek och rekreation för de som bor och arbetar i närheten. Detta förutsätter att man tar vara på skogen och upprustar den med stigar och andra faciliteter som underlättar människors vistelse. Denna fråga kommer dock inte att regleras i detaljplanskedet utan blir en fråga för Umeå kommun, Gator och parker i framtiden.

Människors närvaro särskilt närhet till lekande barn har bra påverkan på äldre människor. Därför är det positivt att långsidan av äldreboendet vetter mot fotbollsplanen som finns på andra sidan av Vasslevägen.

Alternativt läge

I ett initialt skede har kontoret undersökt möjligheten att planlägga äldreboendet på en annan tomt i närheten av Ersboda torget. Skogsmarken norr om vårdcentralen i Ersboda som ligger öster om Ystarvägen (bilden nedan) har varit föremål för denna undersökning. Tomten har bedömts vara olämplig för byggande av ett äldreboende eftersom det finns elledningar i området som kan alstra kraftiga magnetfält.



Gatunätet runt om planområdet

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom kvarteret Glassen; söder och väster om planområdet; finns radhusbebyggelse på två våningar. Radhusen vänder sig med sin baksida mot planområdet och de närmsta är placerade på ca 20 meters avstånd från planområdet och framtida fastighetsgräns. En bred remsa av naturmarken, ca 10-18 meter, har ianspråktagits av de nämnda radhusen.

Öster om planområdet ligger Ersboda torg (Västra Ersboda centrum). Här finns bl.a. kyrka och folkhälsovård samt den nyligen invigda Ersboda Bad och Gym. Inte långt från torget, bortom Ystarvägen finns Ersboda vårdcentral. Såväl närhet till torget som vårdcentralen lite längre bort kommer att vara till fördel för både boende och personal på äldreboendet.

Arbetsplatser finns vid Ersdungen skola (Förskola-årskurs 5) som ligger på andra sidan av Vasslevägen. Antalet arbetsplatser i området kommer att öka i och med att det nya äldreboendet kommer att vara bemannat med personal dygnet runt.

Ny bebyggelse

Äldreboendet [B] kommer att bestå av sex boendeenheter på två plan [II]. Varje enhet rymmer 10 lägenheter och gemensamma samvaroutrymmen samt andra lokaler. Mittpartiet av byggnaden kan byggas med en tredje våning [III] som rymmer kontor och andra utrymmen för personalen. Detaljplanen medger också byggande av en vindsvåning som ska användas enbart för tekniska installationer och förråd. Vindsvåningen får inte inredas för bostäder eller kontor.

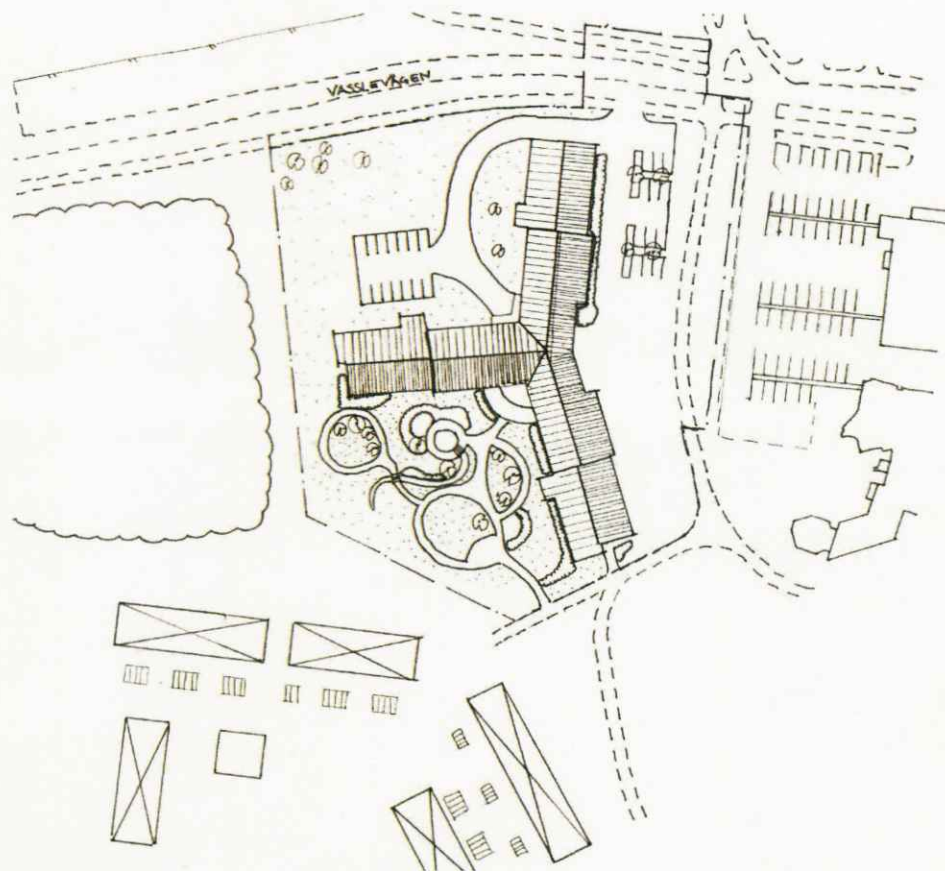
Anpassning till skogsområdet och hänsyn till närliggande radhusbebyggelse har varit utgångspunkter vid avgränsning av tomten och placering av byggnaden. Sedan samrådet har byggnadens lokalisering justerats österut och vridits 90 grader med långsidan och entrén mot Ersboda torg. Skälet är att markförhållandena på den ursprungliga platsen medför en urschaktning av på ca 4,5 meter och en uppfyllning på ca 6 meter för att nå rätt höjdläge.

Bedömningen är att man behöver ta bort nästan lika djupt på innergården mot söder. Den tidigare placeringen innebär att grundläggningen blev dyr och medför ett byggtekniskt problem där 2/3 delar av huset står på fast mark medan 1/3 del står på uppfyllt mark.

Äldreboendet ena gavel kommer därmed vända sig mot Vasslevägen vilket gör att långsidan och entrén kommer att vetta mot Ersboda torg. Angöringen kommer därmed ske via ny infart från Vasslevägen till både baksidan med personalparkering och lastintag samt framsidan med besöksparkering och angöring. Övriga fastighetsgränser mot gata och GC-väg ges bestämmelsen utfartsförbud.

Den planerade gården kommer därmed att vetta mot söder och närbelägna radhus och kommer erbjuda en planerad trädgård för de boende. För att trädgården inte över tid ska få en annan användning än avsedd ges området bestämmelse ej parkering och byggnader får inte uppföras; en modifierad egenskapsbestämmelse av sk. prickmark enligt Boverkets nya allmänna råd avseende planbestämmelser för detaljplaner.

Den nya placeringen medför att det närliggande radhusområdet på Glassgränd får något längre mellan radhusens fastighetsgränser och äldreboendets än tidigare liksom längre mellan byggnaderna. Äldreboendets trädgård kommer under alla årstider också att utgöra en zon som kommer såväl de boende i den nya byggnaden till nytta som för boende i angränsande fastigheter.



Äldreboende med trädgård mot sydväst

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven inom och utanför själva byggnaden har hög prioritet eftersom många av de äldre har behov av rullstolar och andra hjälpmedel för att ta sig fram. Dessa frågor får fortsatt bevakas under bygglovskedet. Höjdsättningen av byggnaden här därför stor betydelse.

Närhet till badanläggningen, kyrkan och vårdcentralen kommer att vara till fördel för boende och personal på äldreboendet. Närhet till kollektivtrafikstråket, Vasslevägen, gynnar också både personal och de anhöriga som vill använda sig av kollektivtrafiken för att ta sig dit. Genom anläggande av en ny trädgård kan omgivningen bli mer tillgänglig för de äldre.

Gator och trafik

För att busstrafiken inom Ersboda området inte skulle behöva köra runt längs Gräddvägen och Ystarvägen har Vasslevägen detaljplanlagts som en bussgata som kopplar Snipgränd till Trattgränd. Snipgränd och Trattgränd är i sin tur anslutna till flertalet parkeringsplatser i stadsdelen.

Planförslaget förutsätter att angöring till äldreboendet sker via Vasslevägen vilket medför att bestämmelsen bussgata måste ändras till lokalgata längs en kortare sträcka av vägen [LOKALGATA]. Resten av Vasslevägen förblir bussgata vilket innebär att genomfartstrafik av personbilar även i fortsättningen kommer att vara förbjuden.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Gång- och cykeltrafik

Det finns två gång- och cykelvägar (gc-vägar) i direkt anslutning till planområdet. Den ena löper längs Vasslevägen norr om planområdet och den andra löper i nord-sydlig riktning öster om planområdet. Den sistnämnda gc-vägen berörs inte av planförslaget medan gc-vägen längs Vasslevägen kommer att korsas av fordon till och från äldreboendet. Detta kan anses vara acceptabel eftersom biltrafiken till och från äldreboendet bedöms att inte vara så omfattande.

GC-väg intill Ersboda torg mellan föreslagen placering av byggnaden och parkeringen ges befintlig gång och cykelväg bestämmelse GC-väg [GC-VÄG] och bekräftar därmed nuvarande användning. Fastighetsgräns markeras även med bestämmelsen Utfart får ej anordnas.

Kollektivtrafik

Vasslevägen är en bussgata som ingår i kollektivtrafikens stomlinjenät i Umeå. Idag trafikerar tre busslinjer Vasslevägen. Det finns busshållplatser både till öster och väster om planområdet, vid Trattgränd respektive Snipgränd, på ca 100 meters avstånd. Närhet till kollektivtrafiken kommer att gynna både personal och anhöriga som väljer att åka dit med kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det kommer att finnas endast en infart till äldreboendet från Vasslevägen vilken används för både personbilar och varutransporter. Av trafiksäkerhetsskäl är det viktigt att säkerställa bra sikt över vägen vid utformning av infarten. Då kommunen både är mark- och gatuägare borde finnas goda förutsättningar att genomföra trafikdämpandeåtgärder, till exempel en avsmalning liknande den befintliga i närheten. Däremot är de olämpligt att införa bestämmelser i detaljplanen för att säkerställa detta. Infartens placering öster om äldreboendet gör att biltrafiken till och från planområdet inte behöver störa de boende i radhusen som finns väster om planområdet.

Enligt den parkeringsnorm, som finns i Umeå kommuns dokument "Rumsfunktionsprogram – särskilt boende för äldre", utgiven av socialtjänsten i Umeå kommun, finns det behov av 24 parkeringsplatser för äldreboendet. Dessa parkeringsplatser, som ska användas av boende, anställda och besökande, planeras dels framför byggnaden och dels bakom denna. Det sistnämnda området säkerställs med bestämmelsen parkering. Planförslaget möjliggör att varutransporter sker på baksidan av byggnaden. Där finns det tillräcklig med ytor som möjliggör angörning av bl.a. sopbilar enligt NOA 11.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ska anslutas till UMEVA:s nät.

Avfall

Vid sophantering ska hänsyn tas till god ergonomi och transporthantering utom synhåll från huvudentrén. 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 (NOA 11) ska följas.

El

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

Värme

Uppvärmningssystemet 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. Vindsvåningen får inredas enbart för tekniska installationer och eventuella förråd.

Konsekvenser av planens genomförande

Omvandling av skogsmark

Hälften av skogsmarken, som utgör naturpark i dag, tas i anspråk för byggandet av äldreboendet.

Ändring av bussgata

En del av Vasselvägen som idag är en bussgata kommer att öppnas för biltrafik som ska till och från äldreboendet. Detta kan öka biltrafiken längs Vasselvägen. Den ökningen anses inte vara alltför stor för att trafiksäkerhet och framkomlighet för kollektivtrafiken avsevärt försämrats.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Detaljplanen omfattar del av Ersmark 22:2 som ägs av Umeå Kommun.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger avstyckning från Ersmark 22:2 av en fastighet för bostadsändamål, äldreboende.

Planekonomiska frågor

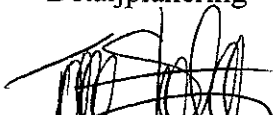
Planavtal har tecknats med exploatören, AB Bostaden som svarar för alla planläggningskostnader och andra genomförandekostnader rörande äldreboendet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Saeid Erfan, Umeå kommun, har varit handläggare till och med samrådet. Sarah Lundgren, lantmätare, KLM, har skrivit avsnittet om genomförandefrågor.

UMEÅ KOMMUN december 2012; reviderad februari 2013

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-19

Datum: 2012-12-06

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boendeenheter.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-09-10 – 2012-10-02. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samrådsmöte har hållit med fastighetsägare tillhörande Glassens samfällighet den 24 september 2012, för att berätta om detaljplanen och dess konsekvenser samt för att lyssna på fastighetsägarnas synpunkter. De synpunkter som framkom handlade dels om den alternativa placeringen som fastighetsägarna tycker är bättre och dels om tryggheten för barn och ungdomar och riskerna med ökad trafik på Vasslevägen förbi övergångsstället. Andra frågor som diskuterats är

- Köp av mark
- Gallring i skogen
- Markförhållanden
- Byggnadens storlek

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

”Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.”

Övrigt

”Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att bl.a. undersökning för att klargöra radonhalt utförs innan granskningsfasen.

I behovsbedömningen finns en kommentar om eventuellt buller från busstrafiken. Länsstyrelsen anser att detta bör omnämnas i handlingen och om eventuella problem finns.”

Kommentar

Inga kända förhållanden i de närområdets geotekniska undersökningar styrker att risk för radon föreligger. I kommande bygglov kommer detaljerade geotekniska förhållanden att redovisas samt byggnadens grundläggning. Detaljplanering har gjort bedömningen att det är tillräckligt att säkerställa frågan i samband med bygglovet.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen då den inte berör statlig infrastruktur eller infrastruktur av riksintresse. Trafikverket vill påtala vikten av att beakta helhetssituationen rörande trafikfrågor på Ersboda då det lyfts som ett problem i andra sammanhang. Det planerade äldreboendet torde ha god nytta av den av kommunen planerade cirkulationsplatsen på väg 364 i höjd med planområdet.

Kommentar

Yttrandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

UMEÅ KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boeenheter. Planområdet är beläget på kommunal parkmark och ligger i vad som i den Fördjupade översiktsplanen för Umeå markerats som grönt stråk. Planens lokalisering kommer således att försämra förutsättningarna för det gröna stråket som är tänkt att sträcka sig mellan Ersmark och I20 via Vasslevägen/Snipgränd. Ersboda är idag ett förhållandevis stängt område, där industriområden skär av kontakten med övriga stadsdelar och närliggande grönområden, t ex I 20.

Läget av äldreboendet är valt med hänsyn till att minska fragmenteringen av parkmarken. Skogen i den östra delen av planområdet får bli en del av ett större sammanhängande park- och naturområde.

Vasslevägen är idag en bussgata som förbinder Snipgränd i väster och Trattgränd i öster. Angöring till äldreboendet ska ske via Trattgränd vilket innebär en kortare sträcka av bussgatan. Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker planförslaget för Äldreboendet. En mindre utökning av fastigheterna Glassen 4 -14 ingår också i planförslaget. Ett sådant ianspråktagande av kommunal parkmark är dock inte självklart och konsekvenserna av en sådan lösning måste utredas i samråd med Mark- och exploatering innan utställningsskedet. Antagande av planen kan prövas av byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Kommentar

Planområdet och läget för byggnaden har justeras efter samrådet. Skälet är att byggnaden på det tidigare föreslagna läget fick ogynnsamma grundförhållanden med förordningar som följd. Med den höjdsättning som valts för byggnaden krävdes för västra flygeln en urschaktning av 2,5 m torv och 2 m silt och en fyllning på upp till 6 meter. Bedömningen är att grunden förordas och medför ett byggtkniskt problem där 2/3 delar av huset står på fast mark medan 1/3 del står på uppfylld mark.

Efter kompletterande undersökning har detaljplanering justerat läget och vridit byggnaden 90 grader för att bättre relatera byggnaden till Ersboda centrum.

Vad gäller utökningen av mark har Detaljplanering efter samråd med Mark och exploatering valt att justera detaljplanen med följd att någon utökning av fastigheterna Glassen 4 -14 inte är möjlig.

GATOR OCH PARKER

Trafik

"I befintlig detaljplan 2480K-P118/1980, Ersbodaområdet, västra och södra delen, är Vasslevägen avsatt för allmän kollektivtrafik (bussgata). I det planförslag som är på samråd ändras halva Vasslevägen till lokalgata. Vi anser att bussgator inte ska finnas med i detaljplan utan vara något som regleras genom lokala trafikföreskrifter, varför planen bör omfatta hela sträckan som idag är bussgata i detaljplan och ändra till lokalgata. Avsikten är att bibehålla bussgatan, men som en lokal trafikföreskrift."

"Gång- och cykelvägen söder om Vasslevägen ingår i huvudnätet för gång- och cykel. Passager över Vasslevägen är viktiga att hastighetssäkra i synnerhet om etableringen medför ökad trafik. Skolbarn går barmarksperioden ofta på den norra sidan, via fotbollsplan, till skolan men under vinterperioden blir passager över Vasslevägen viktiga delar i skolvägen. Vasslevägen måste ses över avseende bredd och passager och en avsmalning liknande den befintliga avsmalningen nära Ersboda västra centrum bör göras i ett läge väster om äldreboendets nya infart. Detta bör göras på sökandens bekostnad."

Park

Konsekvenserna blir stora för gröstrukturen. Ersboda är ett ganska stängt område, där industriområden effektivt skär av kontakten med övriga stan och närliggande grönområden t ex I 20. Ersboda har god kontakt med grönområden norrut, men även här kan en ny barriär tillkomma med en ev Norrbotniabana. Sammanfattningsvis behöver Ersboda alla platser som erbjuder aktiviteter, möten och rekreation, särskilt de gröna stråken. Med föreslagen plan bryts det gröna stråket."

Kommentar

Detaljplanens avsikt har inte varit att förändra bussgatans status. Detta står inte i motsättning till Gata och parkers yttrande men Detaljplanering har trots detta valt att inte förändra den underliggande planens bestämmelse "Bussgata". Skälet är svårigheten att begränsa samrådskretsen och därmed öka risken att förlänga planprocessen. Avseende utformningen av gatan vid övergångsstället konstaterar Detaljplanering att det borde finnas goda förutsättningar att genomföra detta då kommunen både är mark- och gatuegare. Däremot finns inte förutsättningar att i detaljplanen säkerställa detta.

Detaljplanering är medveten att konsekvenserna blir stora för grönområdet och konsekvenserna av den flytt som granskningsförslaget innebär bidrar inte till en förbättring. Detaljplanering bedömer dock att med den justering av planen som skett efter samrådet att ett större sammanhängande område ändå finns kvar och att byggnaden med sin nya placering placeras i ett mer sammanhållet sammanhang i relation till Ersboda centrum än tidigare förslag.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget anses i huvudsak vara godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Dock behöver hänsyn tas till bullerfrågan. "Äldreboendet ligger längs stomlinjen för kollektivtrafik med mycket hög turtäthet. För att undvika störningar från buller och busstrafik bör extra fasadisolering ut mot gata beaktas. Uteplatser bör placeras mot den tysta sidan. Infarten till äldreboendet måste utformas så att störningarna för kollektivtrafiken minimeras."

Kommentar

Efter samrådet har planområdet och plankartan justerats. Ny placering är i östra delen av skogsområdet med entrén mot Ersboda centrum. Därigenom exponeras färre lägenheter mot bussgatan och friytan, trädgården, förläggs helt på den tysta sidan mot söder. I övrigt ska BBR:s regler om inomhusljud beaktas.

BRANDFÖRSVARET

”Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.”

UMEVA*Vatten och avlopp*

”Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Hållbar dagvattenhantering, fördröjning via vegetationsytor, svackdiken mm, ska tillämpas så långt det är rimligt”.

Avfall och återvinning

”Inga ytterligare synpunkter.”

Kommentar

Efter samrådet har plankartan och läget på byggnaden justerats och därmed förlagts på det torrare och högre delen av skogspartiet. I övrigt kommer dagvattenfrågan bearbetas i den situationsplan som tas fram under projekteringen.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

SKANOVA

Inget att erinra mot planförslaget.

ELISABETH JONSSON, REKTOR ERSDUNGEN.

Hur trafiksituationen (säkerheten) ska lösas, eftersom den redan idag är otillfredsställande? Flera elever cyklar eller går till skolan. Ett obehagligt övergångsställe över bussgatan är vad som finns idag.

Kommentar

Gatan ska alltså vara bussgata även om planen kommer att tillåta att personal och leveranser kan angöra byggnaden och därmed passerar övergångsstället. Bedömningen är, trots denna förändring att trafikmängden är ringa och åtgärder kan vidtas för att förbättra säkerheten. Se även svar till kommentaren från Gator och Parker

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASSEN

Genom ordförande Stig-Arne Sjögren och sekreterare Per-Anders Lindgren föreslår föreningen att byggnaden flyttas mot Ersboda centrum, ca tio meter, bortom det västra diket. Detta leder till att:

- Närboende upplever skog mellan sig och boendet.
- Marken är väldigt blöt i västra delen mellan vasslevägen och västra diket.
- Flyttning av boendet österut skulle ta mer hänsyn till den närliggande radhusbyggelsen.

I planbeskrivningen står att byggnaden placeras i den västra delen av fastigheten och att skogen bevaras i öster. Förening tror inte att den östra delen kommer att nyttjas av föreningens medlemmar då den i princip blir avskuren från föreningens område.

Föreningen anser att kommunen borde ha gått ut med information tidigare om planerna för området.

Kommentar

Planförslaget har beretts under en tid och information funnits på kommunens hemsida men vi förstår också att de närboende önskat att informationen nått dem tidigare. I kommunens planering inför framtiden har byggnader och platser för äldreboenden och andra särskilda boende hög prioritet.

Planområdet och läget för byggnaden har justeras efter samrådet. Efter kompletterande grund/markundersökning har Detaljplanering justerat läget för byggnaden och vridit byggnaden 90 grader för att bättre relatera byggnaden till Ersboda centrum. Se även svar till kommunstyrelsen näring- och planeringsutskott.

GLASSENS SAMFÄLLIGHET GENOM GUNNAR KARLSSON

Styrelsen för Glassens samfällighet anser att äldreboendet ska byggas norr om vårdcentralen på Ersboda. Styrelsen påpekar att det finns flera fördelar med att placera äldreboendet norr om vårdcentralen.

- Markförhållandena är bättre norr om vårdcentralen samt har inget rekreativvärde.
- Elledningarna utgör ingen fara enligt föreningens expert.
- Större avstånd till boende och därmed öppnare och ljusare läge.
- En gångbro finns redan som underlättar för att ta sig till V:a Ersboda centrum.

Styrelsen menar att det finns nackdelar med placering ERSMARK 22:2.

- Skogsmarken är vid flera ställen mycket blöt och pålningsarbeten är att vänta, med risk för sprickor i radhusens grunder.
- Vid trädfällning av mer än halva skogsbeståndet kan risk finnas för ändring av grundvattennivån och risk för vatten/fukt i radhusens grunder.
- Många av de träd som kommer att finnas kvar efter trädfällning riskerar att falla i kraftiga vindar, då de är rötskadade. Vilken skog kommer då att finnas kvar?
- Vid öppnande av bussgata utanför Ersdungen kommer trafiken att öka markant och skolelevernas väg till skolan påverkas negativt. Merparten av Ersdungens elever korsar Vasslevägen där bussgatan idag börjar och ett öppnande av vägen skulle innebära en betydligt ökad risk för olyckor.
- Under byggperioden kommer byggtrafiken att medföra ytterligare högre risk för skolelevernas säkerhet.

Övrigt

- skogsmarken utgör en del av grönstrukturen i Ersboda och eftersom skogen idag utnyttjas flitigt av boende, hundägare och barn, så bör den få vara kvar intakt.
- Vi som bor i området är ständigt ambassadörer för stadsområdet Ersboda i kampen att vända umebornas inställning till området. Det är viktigt att stolt kunna visa att Ersboda är ett vackert område med en skog som är till glädje för många, så att fler väljer att bo här.
- Hänsynstaganden vid placering

- Om det föreslagna alternativet trots detta förverkligas påverkar de boende i de närmast radhusen, bl.a. genom att:
- minska antal avdelningar tills så att flygeln närmast radhusen kommer bort, alternativt att den inte byggs högre än en våning så att byggnaden inte ska upplevas som en vägg utanför radhusfönstren.
- Ta bort texten "staket skall sättas upp" som markerar radhusägarnas tomtgräns. Det räcker med staket runt äldreboendet.
- Ingen återplantering av träd på den mark som inte ägs av radhusägarna.

Kommentar

Kommunen anser att det är särskilt viktigt att finna platser för äldreboende i de olika stadsdelarna så att de boende kan känna "stadsdelstillhörighet" till den stadsdel de tidigare bott i. I Ersboda har placering prövats på två ställen och valet har slutligen fallit på denna fastighet. Självklart kan närboende uppleva en stor förändring och planeringen syftar till att minska denna men i en växande stad behöver även tillväxtfrågan för allmänna ändamål (äldreboende) prövas mot enskilda ändamål (kringliggande fastigheter). Då just äldreboende är högt prioriterat och platsen har mycket goda förutsättningar väger det allmänna ändamålet tungt.

Som beskrivs i planbeskrivningen har denna plats valts före en placering vid vårdcentralen. Skälet är att denna plats har bedömts vara olämplig för byggande av ett äldreboende eftersom det finns elledningar i området som kan alstra kraftiga magnetfält.

Det åligger exploitören att vidta åtgärder för att säkerställa att kringliggande fastigheter inte tar skada av exploateringen. Bedömningen är att förutsättningarna med den nya placeringen är goda för omkringliggande fastigheter. Vad gäller träd inom fastigheten är det Umeå kommun Gator och parker som har ansvaret att tillse att skötseln i god och därutöver bedöma lämpligheten för exempelvis återplantering.

Under byggtiden ska exploitören och dess entreprenörer säkerställa att såväl GC-vägar som bussgator inte störs eller utsätter andra trafikanter för risker.

Se även svar till kommunstyrelsen näring- och planeringsutskott.

PETER ANTON (*Representant för boende i radhuslängorna Glassen 4-14*)

Peter Anton anser att det finns oklarheter vad som gäller för ytan på baksidan av deras hus, som vetter mot det planerade äldreboendet. Boende i radhuslängorna vill träffa någon ansvarig på kommunen som kan berätta vad som gäller och vilka möjligheter som finns för den aktuella ytan.

Kommentar

Kommunen via detaljplanering har träffat de boende vid två tillfällen, den 24 sept 2012 och 10 dec 2012, för att berätta om detaljplanen och dess konsekvenser samt för att lyssna på fastighetsägarnas synpunkter. De synpunkter som framkommit har dels handlat om den alternativa placeringen som fastighetsägarna tycker är bättre och dels om tryggheten för barn och ungdomar som ska tas sig till skolan och nyttjar GC-vägen samt ska passera Vasslevägen. De påpekar också riskerna med ökad trafik på Vasslevägen förbi övergångsstället. Andra frågor som diskuterats är

- Köp av mark
- Gallring i skogen
- Markförhållanden
- Byggnadens storlek

KENT CARLSSON OCH BRITT MARIE ASPLUND CARLSSON

Kent Carlsson och Marie Asplund Carlsson anser att äldreboendet ska placeras på den alternativa platsen, den östra delen. Deras skäl är:

Den östra platsen ligger närmare Vårdcentralen vilket är positivt för dom äldre. Planen leder till att trafiken ökar kring skolan och att säkerhet för barnen minskar. Detta kan i sin tur leda till att Glassen blir mindre attraktivt för barnfamiljer.

De menar att de äldre får mer lugn och ro på den alternativa platsen. Den alternativa platsen stör ingen eftersom byggnaden inte ligger för nära någons hem. En till fördel med den alternativa platsen är att skogen inte behöver tas bort mellan bostadsområdena och skolan. Skogen fungerar som en skyddande barriär för Skoleleverna och bostadsområdet.

Dåliga mark förutsättningar på Ersmark 22:2 vilket innebär mer material. Vilket medför ökade transporter. Bussförbindelserna kommer att skapa kaos med förseningar.

Kommentar

Kommunen har bedömt att vald placering är den lämpligaste med hänsyn till förhållandena. Se även kommentar till kommunstyrelsen näring- och planeringsutskott och Glassens samfällighet.

NILS ERIKSSON M. FL.

Nils Eriksson mfl menar att det finns anledning att ompröva placeringen av boendet. De anser att den alternativa platsen är bättre. De anger bl a följande skäl:

- Rekreativsvärdet på Ersmark 22:2 är hög. Det är en förlust att ta bort den populära naturmarken. Den alternativa tomten nyttjas inte i samma utsträckning. "Enligt uppgifter har även parkförvaltningen påtalat den föreslagna tomtens rekreativsvärde..."
- I planförslaget anges att det är positivt att äldreboendet ligger nära fotbollsplanen, så att de boende kan se folk. I närhet till den alternativa platsen finns fotbollsplaner som används mer.
- Markförhållandena är dåliga på den valda platsen. Trädfällningen kan påverka grundvattennivån som negativt kan påverka grunderna i omgivande byggnader.
- Den alternativa tomten har ett högre läge och ligger fritt. I planförslaget anges att den alternativa tomten kan vara olämplig på grund av elledning i området som kan ge kraftiga magnetfält. Nils Eriksson mfl. menar att de magnetfält som alstras avgränsas till en gata av 1-2 meters bredd. De menar att utanför denna gata finns inte högre nivåer än i andra delar av omgivningen.
- Den alternativa tomten ligger mer centralt till.
- Trafiksäkerheten minskar för barnen då vägen dels öppnas upp för persontrafik.

De menar att skogen är en oas för de boende. Deras fastighetsgränser går endast tre meter ut bakom husen. Hade, skriver de, liknande förutsättningar som bostadsrättsföreningen på västra sidan borde det vara en 20 meter bred remsa mot grönområdet som ett rimligare avstånd till den planerade byggnationen.

Om Byggnadsnämnden ändå beslutar i enlighet med den föreslagna detaljplanen, skulle de vilja att hänsyn togs till närmast boende, Fastighetsägarna vill där ge sin syn på fastighetsgränsen och vad som "... tagits över och införlivats ..." i bakgårdarna till deras radhus.

I år är det 30 år sedan de första fastighetsägarna flyttade in och de som köpt våra fastigheter senare har kunnat konstatera att "vår" tomt har varit bredare än så. Man menar att detta gjordes för att få in ljus och även för att minska risken för inbrott. De har fått uppfattningen att man från kommunens sida inte haft invändningar mot detta, förutsatt att det har varit snyggt och utan byggnationer.

Man menar att väljer kommunen ett typhus i enlighet med förslaget skulle vi vilja att den flygel som ligger närmast Glassen minskas både på längden och på höjden och att huset anpassats på så sätt till området att minsta möjliga skogsyta avverkas och påverkan på omgivande byggnader/boende minimeras. De frågar sig om hustypen verkligen är lämpad för detta område.

Fastighetsägarna önskar också möjlighet att kunna köpa en bredare remsa bakom husen.

Kommentar

Kommunen har bedömt att vald placering är den lämpligaste med hänsyn till förhållandena. På grund av markförhållandena har planområdet och byggnadens placering justerats. Vad gäller utökningen av mark har Detaljplanering efter samråd med Mark och exploatering valt att justera detaljplanen med följd att någon utökning av fastigheterna Glassen 4 -14 inte är möjlig.

Se även kommenar till kommunstyrelsen näring- och planeringsutskott och Glassens samfällighet.

CICKI NYBERG M FL (Glassgränd 141 -145)

Yttrandet är i huvudsak likalydande med yttrandet från Glassens samfällighet genom Gunnar Karlsson och har därför sammanfattats.

Cicki Nyberg m.fl. anser att äldreboendet ska byggas norr om vårdcentralen på Ersboda. De påpekar att det finns flera fördelar med att placera äldreboendet norr om vårdcentralen.

- Markförhållandena är bättre norr om vårdcentralen samt har inget rekreativvärde.
- Elledningarna utgör ingen fara.
- Större avstånd till boende och därmed öppnare och ljusare läge.
- Gångbron underlättar för boende att ta sig till V Ersboda C.

Nackdelar med att placera äldreboendet på Ersmark 22:2

- Risk för ändring av grundvattennivån
- Dåliga markförhållanden som gör bygget kostsamt.
- Risk att all skog försvinner.
- Trafiksäkerhet efter bussgatan kommer att förvärras.

De påpekar att skogsmarken används flitigt av boende.

Om det föreslagna alternativet på Ersmark 22:2 förverkligas föreslår de att det sker så att det på minsta möjliga sätt påverkar boende bl.a. genom att:

- Flygeln närmast radhusen byggs inte, alternativt inte högre än 1 våning.
- Husets placering ändras inte.
- Ta bort texten att staket ska sättas upp som markerar radhusägarnas tomgräns. Det räcker med staket runt äldreboendet.
- Ingen återplantering av träd på den mark som inte ägs av radhusägarna.
- Överenskommelse mellan kommunen och dem som bor i radhusen gällande den skogsmark de införlivat till deras tomter.

Kommentar

Se kommentarer till yttranden från kommunstyrelsen näring- och planeringsutskott samt Glassens samfällighet.

LENA NILSSON

Lena Nilsson skriver att ett äldreboende vid vårdcentralen blir billigare, säkrare och tryggare. Marken vid vårdcentralen är stabilare. Ett äldreboende enligt förslaget gör området mindre barnvänligt och kräver en hel del kostsamma kringåtgärder för att bli bra. Resurser måste satsas för att avleda vatten. Pålningen får inte utsätta husen för skakningar och vibrationer som leder till sprickor eller skador.

Hon menar att staket behövs endast runt äldreboendet.

Ett absolut måste är att de geotekniska undersökningarna kompletteras med ett expertutlåtande om träden/skogen och hur den påverkas av den gallring som bli nödvändig på grund av bygget. Framförallt med fokus på risk för fallande träd.

Kommentar

Kommunen har gjort bedömningen att vald plats är sammantaget bättre utifrån de bedömda kriterier avseende kostnader, tillgänglighet, säkerhet och trygghet.

Se kommentarer till yttranden till Se även svar till kommunstyrelsen näring- och planeringsutskott och Glassens samfällighet

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Planområdet förskjuts österut och byggnaden vrids 90 grader

Tidigare föreslagen utvidgning av fastigheterna Glassen 4 –s 14 dras tillbaka

Planbeskrivning och plankarta ändras analogt med detta.

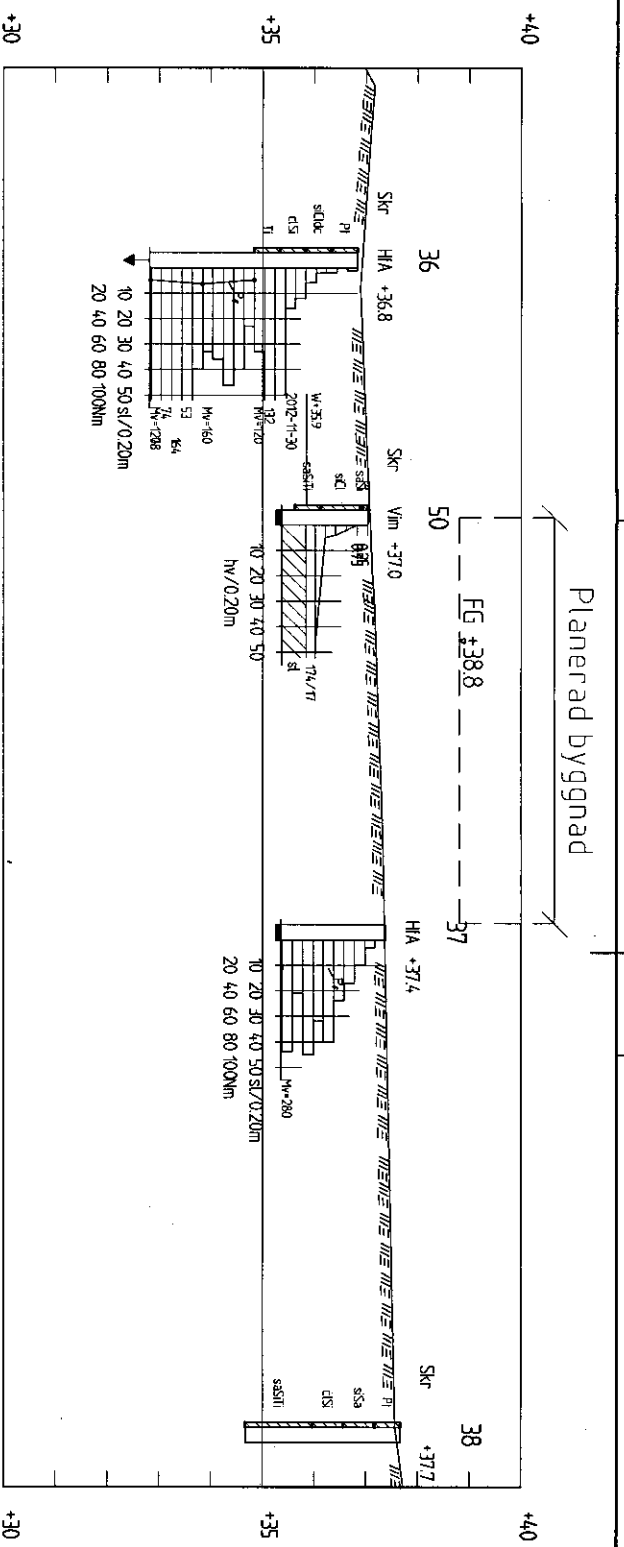
Utfartsförbud införs mot GC-väg

Geotekniska handlingar bifogas planbeskrivningen

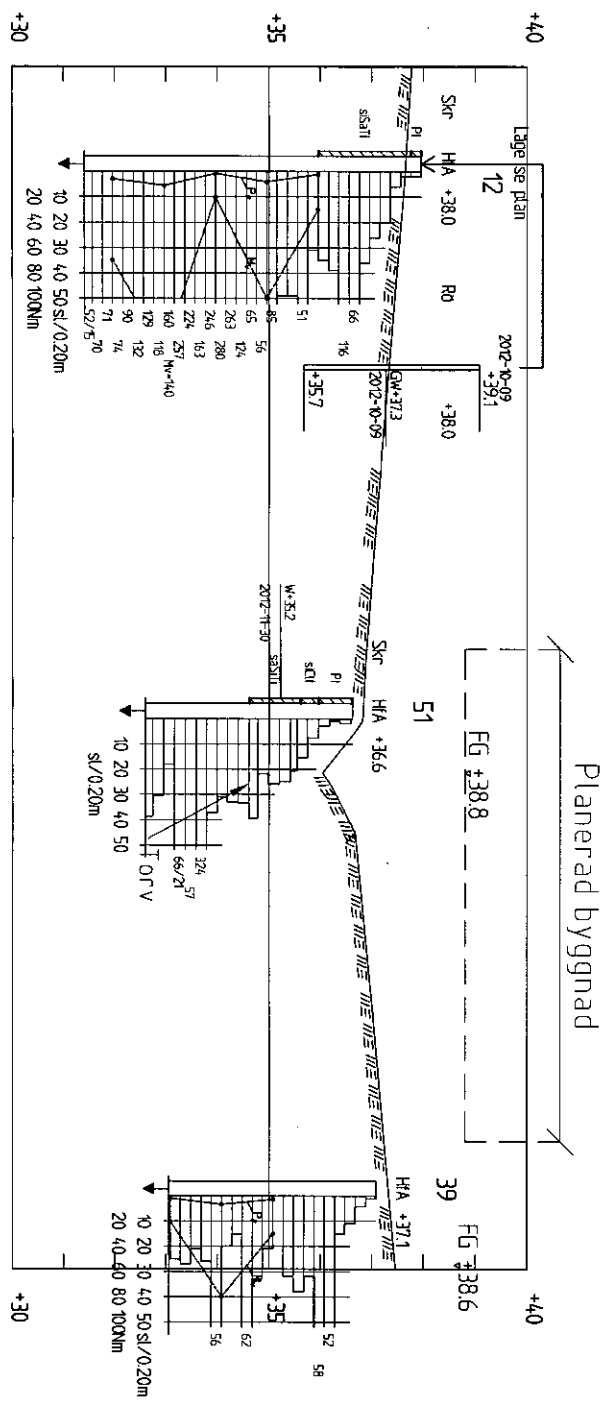
Detaljplan, Umeå kommun
december 2012



Tomas Strömberg
Planchef



SEKTION A-A
H 1:100 L 1:200



SEKTION B-B
H 1:100 L 1:200

KOORDINATSYSTEM
PLAN: SWEREF99 2015
HOJD: RH2000

BETECKNINGAR
SE EG'S BETECKNINGSSYSTEM,
TILLÄMPNINGSDOKUMENT 13:2010
SS-EN/ISO 14688-2
OCH SGF'S BETECKNINGSSYSTEM
VERSION 2001:2, www.sgf.net

BET	ANT	ANDRNING AVSER	DATUM	SIGN

ARBETSKOPIA

UMEÅ KOMMUN

ERSBODA TORG, ÄLDREBOENDE

WSP Samhällsbyggnad
Box 502 (Storgatan 59)
901 10 UMEÅ
TEL: 090-70 31 00
FAX: 090-14 29 02



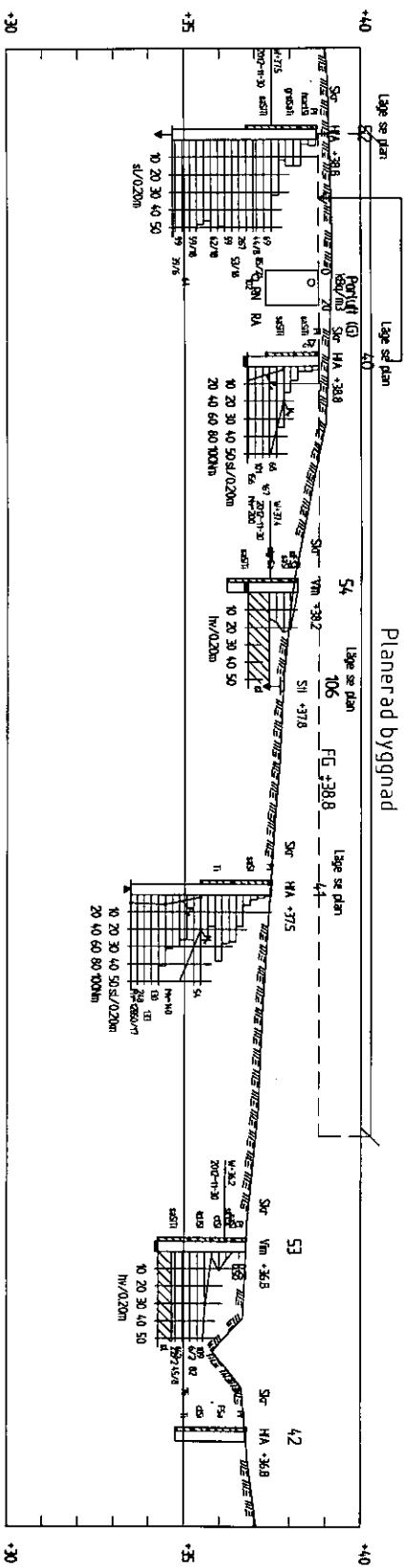
UPPRÄGARE 10170782	RIKSDOMSTOLSBESÖK AV L. BERGE	HANDLÄGGARE T. KARLEFORS
DATUM 2012-12-11	ANSVARIG	

GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

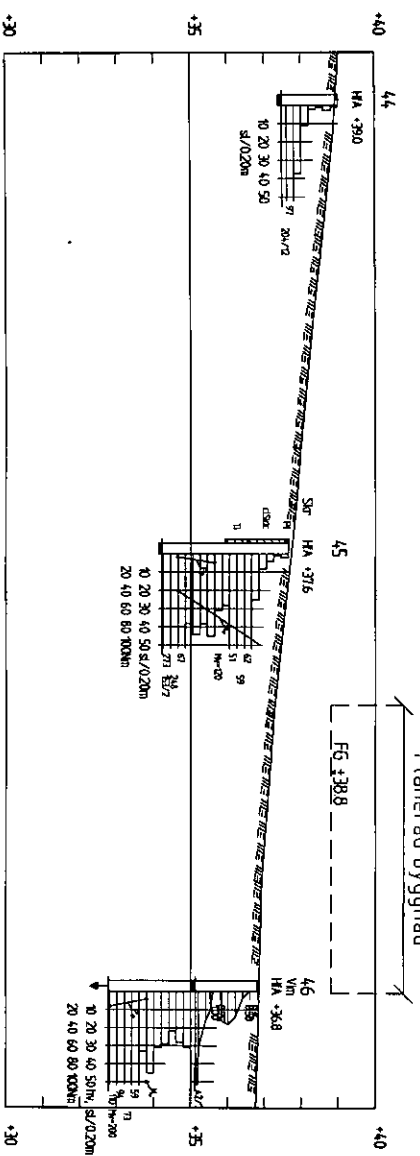
SEKTION A-A

SEKTION B-B

SKALA	A3L	NUMMER	I BET
H 1:100, L 1:200	G1001	S01	




SEKTION C-C
H 1:100 L 1:200



SEKTION D-D
H 1:100 L 1:200

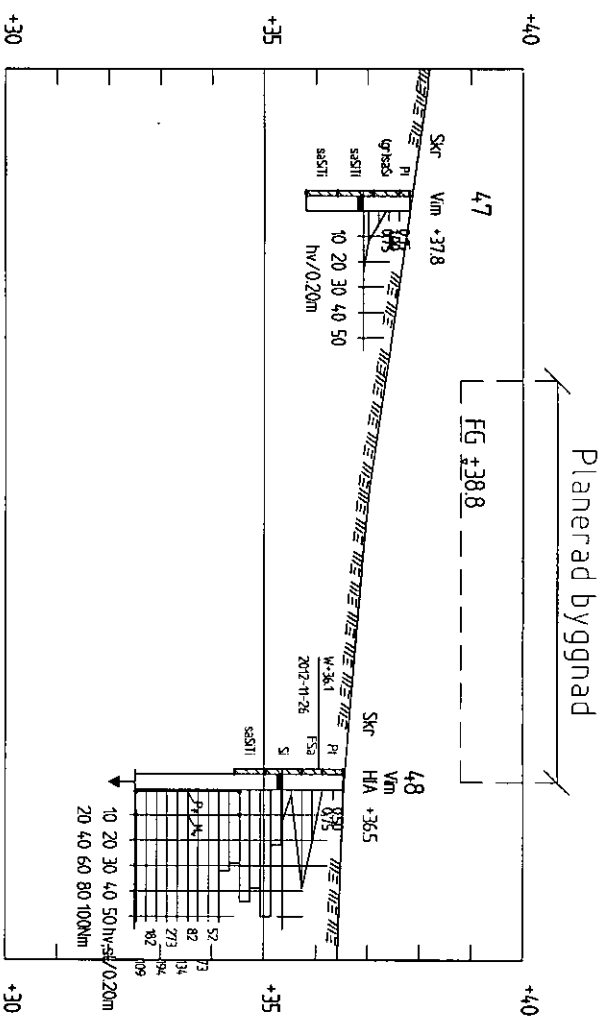
KOORDINATSYSTEM
 PLAN: SWEREF99 2015
 HÖD: RH2000

BETECKNINGAR
 SE EG'S BETECKNINGSSYSTEM,
 TILLÄMPNINGSDOKUMENT 13:2010
 SS-EN/ISO 14688-2
 OCH SEF'S BETECKNINGSSYSTEM
 VERSION 2001:2, www.sjofn.se

BEI	LÄTT	ARBETSPLAN	DATE	SKALA
ARBETSKOPIA				
UMEÅ KOMMUN ERSBODA TORG, ÄLDREBOENDE				
WSP Svanhillsbyggnad Box 502 (Storgatan 59) 901 10 UMEÅ TEL: 090-70 31 00 FAX: 090-14 29 02				
		KONTAKTPERSONER L. BERGÉ T. KARLEFORS		
DATE	2012-12-11	ANVÄNDARE		
GEOTEKNISK UNDERSÖKNING SEKTION C-C SEKTION D-D				
SKALA	A3/L	NUMMER	G1001 S02	
H 1:100, L 1:200				

KOORDINATSYSTEM
 PLAN: SWEREF99 2015
 HOJD: RH2000

BETECKNINGAR
 SE EG'S BETECKNINGSSYSTEM,
 TILLÄMPNINGSDOKUMENT 13:2010
 SS-EN/ISO 14688-2
 OCH SGF-S BETECKNINGSSYSTEM
 VERSION 2001:2. www.sgf.net



SEKTION E-E
 H 1:100 L 1:200

BET	ANT	ARBETEN AVSR	DATUM	SIGN

ARBETSKOPIA
UMEÅ KOMMUN
 ERSBODA TORG, ÄLDREBOENDE

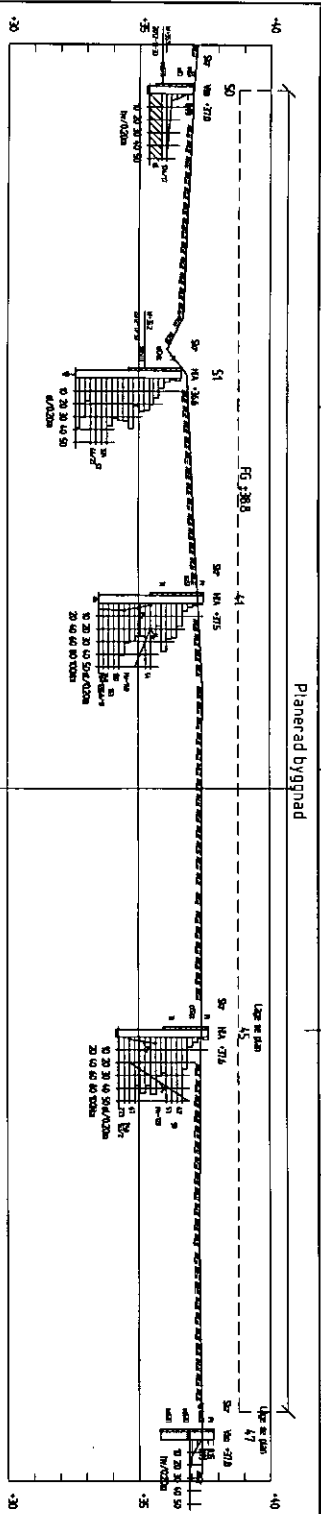
WSP Samhällsbyggnad
 Box 502 (Storgatan 59)
 901 10 UMEÅ
 TEL: 090-70 31 00
 FAX: 090-14 29 02



UPPRORING	RITAD/KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
10170782	L BERGE	T KARLEFORS
DATUM	ANSVARIG	
2012-12-11		

GEOTEKNISK UNDERSÖKNING
 SEKTION E-E

SKALA	ARB	RUMMER	BET
H:1:100, L:1:200	A3L	G1001 S03	I BET



PROJEKT	ARBETSSTAD	BYGGNAD	BYGG
ARBEITSKOPIA			
UMEÅ KOMMUN			
ERSBODA TORG, ALDREBOENDE			
WSP WSP Arkitektbyrå AB Box 542 Östergatan 51 901 21 UMEÅ FAKS 090-14 29 82 TEL 090-14 29 83 WWW.WSP.SE			
PROJEKTANT	UTARBETAD AV	PROJEKTLEDARE	
2012-12-11	BERNÉ	T. KARLBERG	
GÖTTENSK UNDERSÖKNING			
SEKSION E-F			
TITEL ASXL H: 1:50, L: 1:200, G: 1:50, S: 0,4			



Granskningsutlåtande

Antagandehandling

Darienummer: PLA 11-19

Datum: 2013-01-21

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten ERSMARK 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ersmark 22:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boendeenheter. Vägledande i planarbetet är också att tillvarata allmänna intressen genom anpassning till Vasslevägen och Västra Ersboda centrum samt hänsynstagande till den befintliga radhusbebyggelsen inom kv. Glassen och hänsyn till områdets rekreativvärden.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-09-10 – 2012-10-02 samt granskning under tiden 2012-12-19 – 2013-01-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

”Länsstyrelsen har utifrån inkomna granskningshandlingar inget att erinra.”

FORTIFIKATIONSVERKET

”Fortifikationsverket har inget att erinra mot rubricerade förslaget till detaljplan.”

TRAFIKVERKET

”Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 inom Västra Ersboda i Umeå kommun.”

UMEÅ ENERGI

”Inget att erinra mot planförslaget.”

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

”I nära anslutning till planområdet längs Vasslevägen – löper ett av kollektivtrafikens huvudstråk. Såväl resande som antalet turer är omfattande förbi den planerade anläggningen. Vasslevägen är också exklusivt förbehållet kollektivtrafiken. Med anledning av Vasslevägens betydelse för den lokala kollektivtrafiken måste angöring till/från äldreboendet utformas med minimal påverkan för kollektivtrafiken. Om möjligt genom nyttjande av redan befintlig fastighetsinfart.”

Kommentar

Planförslaget innebär en egen infart till fastigheten. Anledningen är för att undvika korsande trafik på GC-väg. Föranleder ingen ändring av detaljplanen.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Gator och parker anser att det är beklagligt att Vasslevägens planbestämmelse om bussgata inte justeras i aktuell plan då det innebär en låsning för framtiden. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett äldreboende med sex boendeenheter bedöms i huvudsak kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Sedan samrådsskedet har planförslaget ändrats så att byggnaden flyttats åt öster och de områden som hade beteckningen natur har utgått. Detta har medfört att det är ett mycket kort avstånd mellan planområdets sydspets och radhustomterna söder därom. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen måste justeras här så att allmänhetens passage garanteras genom att plangränsen ändras eller den allra sydligaste delen av planområdet markeras som natur. Denna justering är också fördelaktig för djur- och växtliv genom att en korridor skapas till grönområdet söder om planområdet.

Kommentar

Det korta avståndet i samrådshandlingen mellan fastigheterna har justerats något..

UMEVA***Vatten och avlopp***

”Ytrandet i samrådsskedet är aktuellt även i det nya läget, förutom att byggnaden nu delvis även ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten. Vår tolkning av kommentaren till vårt yttrande är att fördröjning av dagvattenavrinningen kommer att tillämpas.”

”Det bör framgå av planbeskrivningen, under rubriken Teknisk försörjning, hur vatten och avlopp ska lösas, även i fall där det är klart att anslutning kan ske till det allmänna va-ledningsnätet.”

Avfall och återvinning

”Trafiksäkerheten är en viktig fråga på fastigheter där unga och äldre vistas. Det är viktigt att backning med tunga fordon ej förekommer inne på fastigheten.”

Kommentar

Planbeskrivningen justeras mht ovanstående yttrande. Mht till dagvattenfrågan har även plangränserna justerats något.

CICKI NYBERG, MALIN NORRMAN, ERIK JONSSON

Cicki Nyberg, Malin Norrman och Erik Jonsson yrkar på ändring av val av tomt för uppförande av äldreboendet. "Istället för att välja Ersmark 22:2 för äldreboendet anser vi att valet ska vara skogsmarken norr om vårdcentralen i Ersboda. Anledningarna är följande: Under ett samrådsmöte 2012-10-16 framkom att Byggnadsstyrelsen (*Detaljplanering; förf. kommentar*) ogärna såg en ev förflyttning av byggnationen österut då det nu befintliga grönstråket då skulle uppdelas. Nu har en förflyttning av byggnationerna skett och vi vill att hänsyn tas till detta befintliga skogsområde som ingår i grönstråket och bevarar den intakt."

"Det östra alternativet skulle innebära byggnation av en skogsmark samt en del av en park. Den nedgrävda kraftledningen kräver visst avstånd (minst 15m?) till äldreboendet, men det finns tillräckligt med mark att tillgå för byggnationen. Argumentationen att gräsmattan ej får bebyggas så den benämns som parkmark (enligt detaljplanen). Inget skogsvärde eller nämnvärt rekreativvärde går till spillo vid det östra valet."

"Fortfarande anser vi att skolelevernas säkerhet till och från Ersdungen inte kan säkerställas i och med val av byggnation på Ersmark 22:2. Därav val av östra alternativet."

Kommentar

Valet av plats är föranledd av att platsen vid Ersboda Vårdcentral har bedömts vara olämplig för byggande av ett äldreboende.

Den förändring som skett efter samrådet föranleddas av att den tidigare föreslagna läget fick ogynnsamma grundförhållanden med fördyrningar som följd. Med den höjdsättning som valts för byggnaden krävdes för västra flygeln en urschaktning av 2,5 m torv och 2 m silt och en fyllning på upp till 6 meter. Efter kompletterande undersökning har detaljplanering justerat läget och vridit byggnaden 90 grader för att bättre relatera byggnaden till Ersboda centrum.

I samråd med beställaren och Gator och Parker kommer trafiksituationen efter Vasslevägen ses över. Kommunen äger såväl gata som kvartersmark och det ligger i kommunens intresse att passagen studeras.

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

Kicki Nyberg, Malin Norrman, Erik Jonsson (Glassgränd 145 respektive Glassgränd 141; 90624 Umeå)

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2012


Thomas Strömberg
Planchef