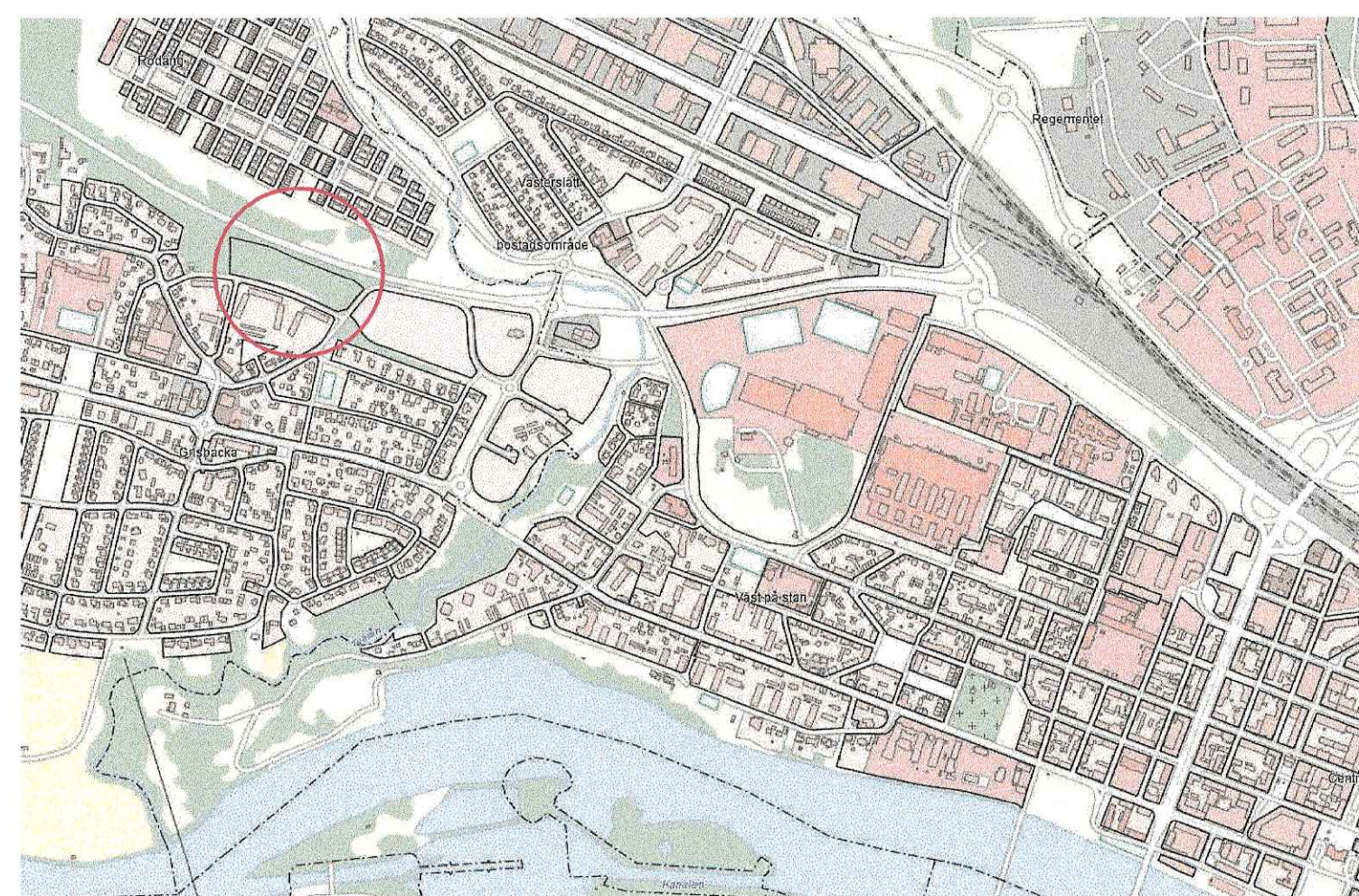
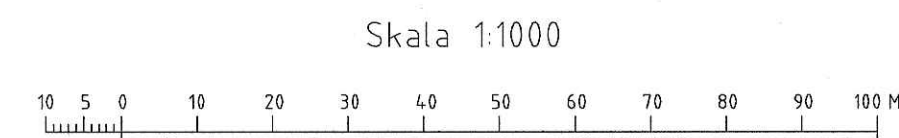
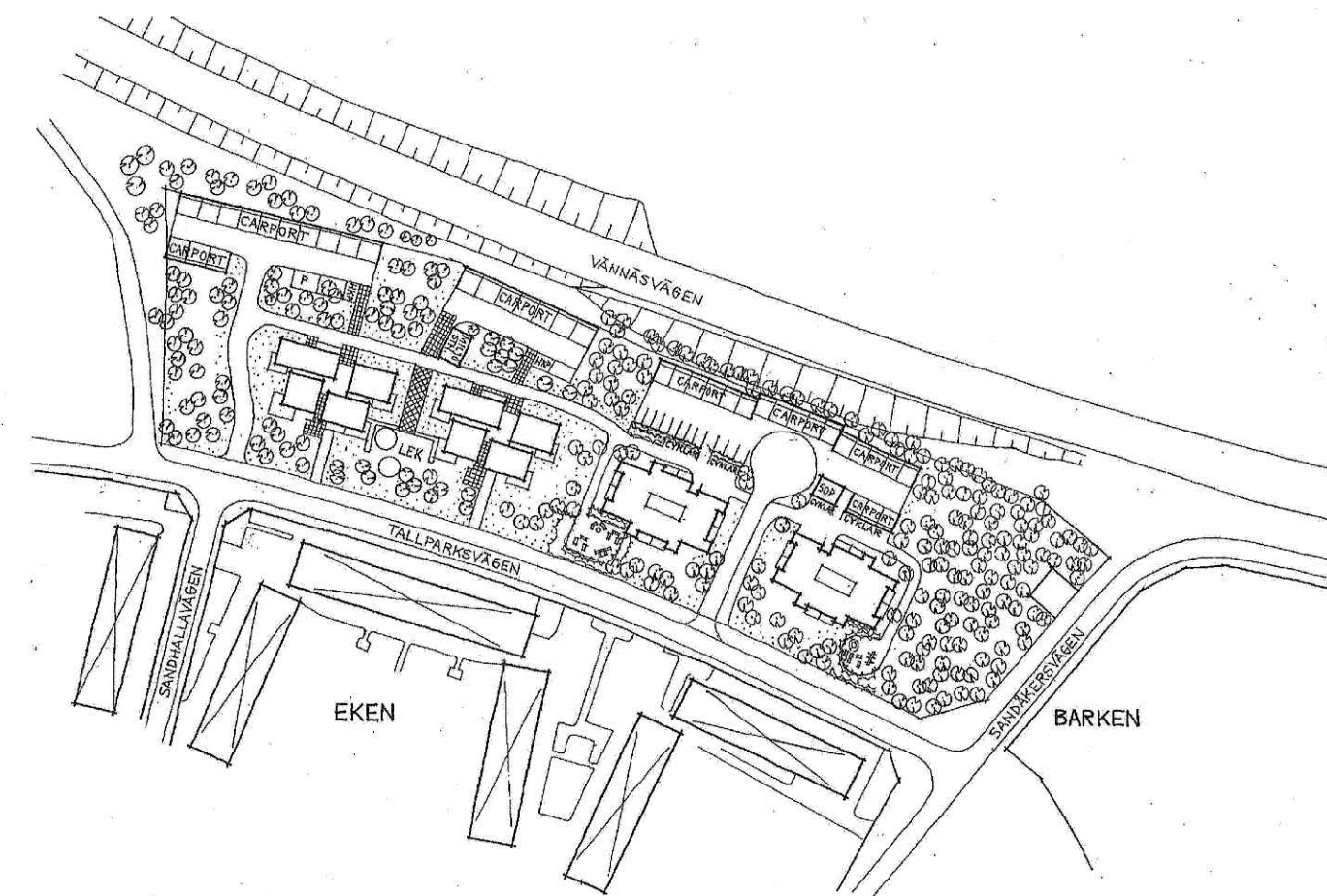


GRUNKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2013-02-05
 Reviderad
Annes Helander
 Lantmätare
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsansvar: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobestämning eller
 - Aktuelltillstånd: Väst gredens kartmaterial är kontrollerat och
 aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatystem i plan och höjd: Boverket 99 20 15 resp. RH 2000
 Höjdförskjutning: Höjduvorn med 1 meters skivlängden
 Översikt: Digitala planarkiv
 Flygfotografier är: 1:75 på 800 meters höjd
 Utsnitt från digitala ortofotografier utvalda utifrån grundkartan
 Godkänd utskrivningspunkt för spridning
 Upphovsätt: Utsnitt kommun



Översiktsbild



Illustration, ej i skala.



Illustration, vy från Tallparksvägen.

Murman arkitekter.

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder, flerbostadshus
- E** Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

e 2900 Högsta bruttoarea, BTA i m² (enligt SS 02054:2009). Avser bostadshus.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras. Som byggnad räknas inte enkla skärmtak för cyklar.
- Marken får endast bebyggas med garage/carport, skärmtak och förråd.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Förråd, carport/garage får uppföras med högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.
- Utfart får inte anordnas
- n Befintlig vegetation är av stort värde för de boende inom och utanför kvarteret. Marklov ska därför sökas för träd som ska fällas.
- Mellan tomterna skall anläggas en gc-väg. Denna utförs så att anläggning med brandfordon möjliggörs (enligt VGU). Gång- och cykelvägen skall vara tillgänglig för utryckningsfordon. Staket eller annat hinder får inte uppföras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- v Högsta antal våningar
- f Längder av garage/carport som överstiger 60 meter ska varieras i djupled.
- v Utöver angivet våningsantal får vind inredas, dock inte större än 50 % av underliggande våning.

BYGGNADSTEKNIK

- b Fasader på garage/carportar som vetter mot Vännäsvägen ska utföras med obrännbart material.

STÖRNINGSSKYDD

- Bullerplank eller annan dämpande anläggning ska anordnas till en lägsta höjd av 2,0 meter och högsta höjd av 2,5 meter. Bullerplank anpassas till naturmark.
- Bostadshus ska med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:
 - den dygnskvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överskrider 30 db(A).
 - den maximala ljudnivån inomhus bostadsrum (ej kök) inte överskrider 45 (dba) mer än fem gånger 22.00-06.00.
 - en tyst sida med dygnskvivalent ljudnivå om högst 45 db(A) vid fasad skall eftersträvas och ljuddämpad sida, 45- 50 db(A), skall klaras.
 - den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 db(A).
 - den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 db(A).
- Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna ska regleras i kontrollplanen.

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Kommunen är huvudman för allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2013-04-24
 Laga kraft 2013-05-30
 Vidimeras Inger Södermark

Detaljplan för fastigheterna
KOTTEN 1 och 2
 inom Sandäkern, Umeå kommun Västerbottens län

Detaljplan Umeå kommun, mars 2013.
 Reviderad april 2013.
Tomas Strömberg Karin Eriksson Hultén Anna Åslin
 Planchef Planarkitekt Planarkitekt



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 12-27

Datum: 2013-05-31

Handläggare: Karin Eriksson Hultén

Detaljplan för fastigheterna KOTTEN 1 och 2 inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-04-24, § 82. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-05-30**.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN,
Detaljplanering maj 2013

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P13/15



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2013-05-03

Ärendebeteckning
404-3857-2013

Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna
KOTTEN 1 och 2 inom Sandåkern i Umeå kommun.**

Beslut

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

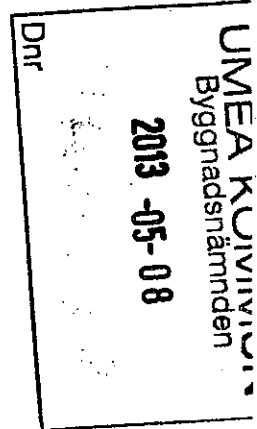
Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-04-24 § 82 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





Sammanträdesprotokoll

2013-04-24

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 24 april 2013 kl. 10:00-14:25
Ajournering kl. 11:50-13:00

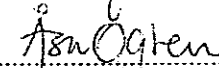
Plats: Brandförsvaret, Lektionssalen

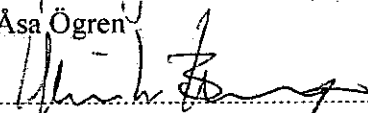
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
Margareta Ekesryd (FP), t.jg. ersättare för Lennart Sandström (FP)
Lennart Persson (C), t.jg. ersättare för Eric Bergner (C)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 72-101,103
Hannele Häkkinen

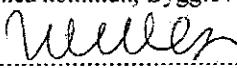
Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-04-24
Anslaget har satts upp: 2013-05-03
Anslaget tas ner: 2013-05-29
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 74, 100
Olle Forsgren, stadsarkitekt § 75
Tomas Strömberg, planchef §§ 76-90, 102
Magdalena Blomquist, planarkitekt § 78
Patrik Forsberg, planarkitekt §§ 79-81
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov §§ 91-99
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist §§ 100-101
Hannele Häkkinen, sekreterare
Inger Södermark, plantekniker
Maria Blomberg, bygglovhandläggare
Karin Eriksson-Hultén, planarkitekt
Fredrik Björkman, kartingenjör
Maria Hedin, kommunikatör
Åsa Nyberg, politisk sekreterare Centerpartiet



§ 82

KOTTEN 1 och 2

Diariernr: PLA 12-27

Detaljplan, kv. Kotten, Sandåkern (Tyréns)

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen för fastigheterna Kotten 1 och 2.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fristående flerbostadshus och småskaliga parkeringslösningar för att säkerställa naturmark inom kvartersmark. Förändringarna i denna plan, jämfört med planen från 2009, är små. Planen bekräftar tidigare ställningstaganden vad gäller gestaltning och karaktär.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i mars 2013.

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 utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att mindre revideringar görs beträffande byggrätter för bostadshus och kryssmarkens utbredning.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.



Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-04-24

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat april 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2013, reviderad april 2013
- Planbeskrivning daterad mars 2013, reviderad april 2013

Beredningsansvariga

Karin Eriksson Hultén
Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar sänds till

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

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2013-04-11

Byggnadsnämnden

Diarienumr: PLA 12-27

Detaljplan, kv Kotten 1 och 2, Sandåkern

Byggnadsnämnden föreslår besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fristående flerbostadshus och småskaliga parkeringslösningar för att säkerställa naturmark inom kvartersmark. Förändringarna i denna plan, jämfört med planen från 2009, är små. Planen bekräftar tidigare ställningstaganden vad gäller gestaltning och karaktär.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i mars 2013.

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 utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att mindre revideringar görs beträffande byggrätter för bostadshus och kryssmarkens utbredning.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-27

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad april 2013 .

Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2013, reviderad april 2013 .

Planbeskrivning daterad mars 2013, reviderad april 2013 .

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Utlåtande

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-27

Datum: 2013-04-01

Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheterna KOTTEN 1 och 2 inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kotten 1 och 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2013.

Syftet med planen är, enligt planbeskrivningen, att skapa planmässiga förutsättningar för fristående flerbostadshus och småskaliga parkeringslösningar för att säkerställa naturmark inom kvartersmark. Förändringarna i denna plan, jämfört med planen från 2009, är små. Planen bekräftar tidigare ställningstaganden vad gäller gestaltning och karaktär.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2013-03-22 – 2013-04-10**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har 2013-03-26 inkommit med ett yttrande enligt nedan

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen, då vägsträckan kommer att övergå i kommunalt väghållaransvar efter att Umeåprojektet färdigställts.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Planbeskrivningen föreslås dock justeras under rubrikerna *Luftkvalité* respektive *Dagvatten*. Miljö- och hälsoskydd avser inte göra några luftmätningar, då kommunen uppfyller luftkvalitetsförordningen med befintliga mätplatser. Hänvisning sker också till luftkarta med beräknade halter av kvävedioxid och partiklar samt luftmätningar av Yrkes- och miljömedicin/Umeå Universitet (Vallmovägen nära planområdet). Rapporten bifogas yttrandet. Beträffande dagvatten föreslås att hela skrivningen byts ut till: "I första hand bör dagvatten tas om hand lokalt och infiltreras inom kvartersmark. I andra hand kan dagvattnet tas om hand via UMEVA:s nät, där recipienten i detta fall är Tvärån". *Parkeeringar med mer än 12 platser utan tak bör kompletteras med oljeavskiljare. För öppna ytor som avvattnas till Tvärån bör flödet utjämnas med någon form av utjämnings-/fördröjningsmagasin."*

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

Kommentar

Noteringen om önskvärd kontroll av luftkvalitet finns under rubriken *Tidigare MKB (Sammanfattning)*. Då ytterligare undersökning i dagsläget inte är aktuell och för att undvika förvirring, stryks den sista delen av meningen. Hanteringen av dagvatten kompletteras/justeras enligt lydelse föreslagen av Miljö och Hälsoskyddskontoret.

MTM (MYRMANS, TYRÉNS, MARTINSSONS)

MTM konstaterar att den byggbara marken i planförslaget flyttats mot väster, så att hus 1 kommer att ligga utanför byggbar yta. Miljöhusets läge har av entreprenören justerats p.g.a. ändrade infartsförhållanden och ligger därför något utanför kryssmarkerat område.

Vidare framförs önskemål om att planbestämmelsen högsta antal våningar, fem våningar [V] byts till högsta nockhöjd +43,5 meter. Orsaken är önskan om större flexibilitet för bostäderna, exempelvis för att kunna omvandla nuvarande förrådsdel till entresolvåning.

För planbestämmelsen **n** för markens anordnande efterfrågas motiveringen att: *Tallvegetationen är viktig för upplevelsen av området från Vännäsvägen (infart till centrala staden) och för grannfastigheterna.*

Synpunkter framförs beträffande följande skrivningar:

Lek och rekreation: Man ställer frågor angående vad närlekplats innebär och om lekutrustning måste finnas. Hänvisning sker till den naturliga lekskogen och viss anlagd gräsyta. Önskemål om hänvisning till barnkonsekvensanalys. Naturmiljö: Förslag att skrivningen ändras till följande lydelse: *Det naturliga fjälskiktet ska bevaras så långt det är möjligt och vegetationen ska etableras med utläggning av avbaningsmassor från platsen som på sikt ger naturlig tallvegetation.*

Tomten kan kompletteras med nyplantering av enstaka lövträd anpassade till biopopen ex. rönn. Parkering, varumottagning m.m. Kravet på vändplaner ifrågasätts, då de tar mycket mark i anspråk. Skulle föredra en skrivning där backningsrörelser ska undvikas. MTM har löst problemet genom rundkörning. Tidigare MKB (Sammanfattning): Texten från MKB rörande parkering föreslås strykas, då den motsäger texten under *Dagvatten* (s. 8).

STANDARD I UMEÅ AB

Den ökade byggrätten för bostadshuset upplevs som ett problem, då det påverkar kostnaden för tomten och därmed hyrorna. Detsamma gäller rätten att bygga souterrängvåning på huset mot öster, bl. a. eftersom utvändigt tillgänglighet omöjliggörs av brandkrav.

Standard påtalar det angelägna med stora ytor för cykelparkering och hänvisar bl. a. till mail från Erika Volpe på Bygglov, daterat 2013-04-02. Önskemålet är även att dessa skall kunna förses med tak och alltså att kryssmarkerad mark skall utökas.

Kommentar (Avser båda sakägarnas yttranden)

Byggrätt

De synpunkter som framkommit, har föranlett ytterligare en genomgång av byggrätternas omfattning, såväl till utsträckning, som absoluta tal.

Bakgrund: Byggrätternas lägen är resultat av en medveten samordning av de båda aktuella exploatörernas olika förutsättningar och önskemål. När det gäller byggrättens storlek (BTA) för bostadshuset, har den skenbart stora ökningen två orsaker. Dels var den påkallad av ett önskemål från Tyréns sida om bättre isolerade hus, en ur miljösynpunkt välkommen åtgärd, och ett av skälen till att ny plan ansågs krävas. Dels har tolkningen av bruttoareans definition varierat över tid. Genom att räkna med möjlighet till källare/souterrängvåning och följa den standard som anges i SS 02054:2009, erhålls den area, som avrundad angivits. Samtliga byggnadskroppar har, som i ursprunglig plan, getts samma byggrätt (med möjlighet till souterräng i kroppen längst österut).

Standard i Umeå AB, som har exploateringsavtal på den östra halvan, avser att bygga hyresrätter och har i sina beräkningar utgått från den gamla planen. Ett högre exploateringsstal ses som en fördyrande faktor. Planen är dock ett instrument som ska gälla oberoende av exploatör. Planförfattarna anser, att en generell byggrätt för samtliga hus skall kvarstå. Den angivna arean (3 300 m²) kan dock, genom de ändrade ställningstagandena beträffande grundläggning mot öster, minskas. Som ny BTA införs 2 900 m² i planen.

Möjligheten att bygga en souterrängvåning [v₂] på östra huset, kommer sig av det övergripande målet till markanpassning vid framtagandet av den nya planen. Då detta kan försvåra för räddningstjänsten och heller inte anses nödvändigt för bostadshusets funktion, stryks souterrängvåning ur plan och planbeskrivning.

Byggrätten om fem våningar [V] med vind behålls. För ökad flexibilitet omformuleras texten i planbestämmelserna för vind, som nu har beteckningen [v]. Ny formulering: *Utöver angivet våningsantal får vind inredas, dock inte större än 50% av underliggande våning.*

När det gäller kryssad mark, sker en justering, som ger större marginaler vid placering av miljöhusen mot söder. Samtidigt begränsas området mot norr till att endast omfatta ett djup på ca 10 meter, vilket ger utrymme för carportar, eventuellt kompletterade med kallförråd i bakkant. Uppställningsplats för cyklar med möjligheter till fastlåsning och enklare skärmtak anses här kunna placeras på prickmark. Med enklare skärmtak avses tak uppbyggt av smäcker konstruktion, men utan väggar.

Markens anordnande

Förtydligandet att bevarande av tallvegetationen är viktig även för upplevelsen från Vännäsvägen kan med fördel införas i planen, även om det inte gör någon skillnad i sak. Med närlekplats avses lekplats för barn upp till 7 år på den egna tomten. Problem att lösa detta tycks inte finnas i något fall och lämplig utformning tas upp i bygglovskedet. Den precisering av markbehandlingen som föreslås av MTM, tillför värdefulla anvisningar och infogas i planeskrivningen.

Gator och trafik/Parkering

Målet med skrivningen om vändplan var att undvika backningsrörelser. För att möjliggöra olika lösningar, ändras texten i planbeskrivningen enligt förslaget. För undvikande av otydlighet när det gäller dagvattenhanteringen kompletteras texten under Tidigare MKB med texten: *Text rörande lösning av konflikt mellan parkering och dagvatten ersätts med skrivning under TEKNISK FÖRSÖRJNIG/Dagvatten.* Se även kommentar under yttrande Miljö och Hälsoskydd.

BRF LÖNNEN

Föreningen oroar sig för ökad trafik på Tallparksvägen, med tanke på att bilar på boendeparkeringarna för Brf Lönnen backar ut på vägen. Dessutom ställs frågan om gemensam anläggning för grovsopor kommer att anordnas för grannskapet.

Kommentar

Det kan kostateras, att ingen ökad trafik i förhållande till befintlig plan kan förväntas. När det gäller miljöstationerna (sophusen), är de två som planerats på kvarteret Kotten endast tänkta för tillkommande fyra hus.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan

SAMMANFATTNING

De huvudsakliga revideringarna rör byggrätter för bostadshus (storlek och definition) samt utformning av angöringar och kryssmark med parkering, cykelparkering och förråd. Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun april 2013



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-27

Datum: April 2013

Handläggare: Karin Hultén
Anna Åslin

Detaljplan för fastigheterna KOTTEN 1 och 2 inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Denna planbeskrivning

PLANENS SYFTE

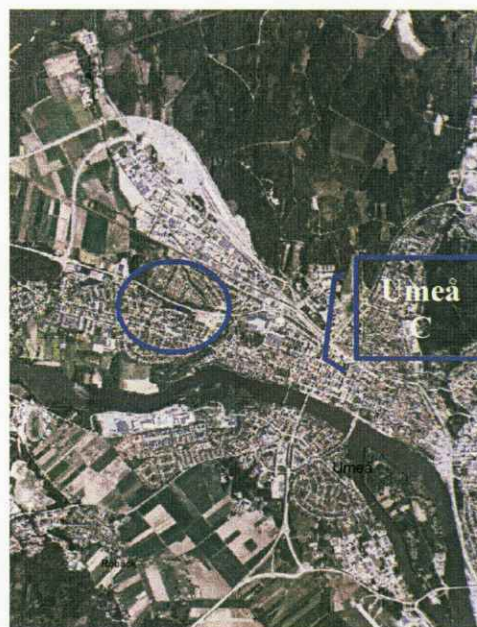
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fristående bostadshus och småskaliga parkeringslösningar för att säkerställa naturmark inom kvartersmark. Förändringarna i denna plan, jämfört med planen från 2009, är små. Planen bekräftar tidigare ställningstaganden vad gäller gestaltning och karaktär.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Sandåkern drygt 2 km från Umeå Centrum. Fastigheten är bildad ur Backen 2:2. Planen avgränsas av Vännäsvägen (E12) i norr, Tallparksvägen i öster och söder och GC-väg i väster. Området har en area på ca 18 300 m². Reservationsavtal har tecknats med *Tyréns* (västra delen) respektive *Standard i Umeå AB* (östra delen). I områdets östra del är idag en nätstation placerad (Kotten 2).



Kvarteret Kotten 1 och 2



Översikt

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

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 i detta skede. (Se KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE. Tidigare MKB.)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller *Översiktsplan för Umeå kommun. Fördjupning för Umeå. Umeås framtida tillväxtområde* (FFU, antagen augusti 2011). Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås koncentreras till stadens centrala delar, inom ett område med radie fem kilometer till stadens centrum och en tätare stadsstruktur styrs till kollektivtrafikstråken. Då det aktuella planområdet ligger inom den så kallade femkilometersstaden, överensstämmer komplettering med bostäder alltså med dessa intentioner.

Som underlag för detaljplanearbetet inför exploateringen av Sandåkern togs ett detaljplaneprogram fram 2006: *Sandåkern Umeå Detaljplaneprogram* (Samhällsbyggnadskontoret och WSP, juni 2006, reviderat i augusti 2006).

För området gäller *Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. inom Sandåkern i Umeå kommun Västerbottens län*. Laga kraft 2009-03-31 (Lars Wendel/Bertil Lidén, WSP)

Området finns medtaget i *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*, godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280.

De båda aktuella exploatörernas program illustreras av

1. Västra delen: *Bygglovhandling Sandåkern Tallparken, Backen 2:2. Nybyggnad, situationsplan* (utförd av Tyréns Martinsons Murman, reg. A 12-02-07).
2. Östra delen: Skiss (utförd av arkitekt Bo Gustafson, Umeå. översänd via mail 2013-02-06, reviderad 2013-03-07).

Riksintresse:

Vännäsvägen (E12), direkt norr om planområdet utgör riksintresse ur kommunikations-synpunkt till dess att det nya, övergripande vägnätet är färdigbyggt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kvarteret Kotten består idag av skyddsvärd skog använd för lek, promenader, rastning av hundar m.m. Planerad bebyggelse utgörs av fyra fristående byggnader om fem våningar och vind som får inredas. Området delas på två exploatörer, som har för avsikt att bygga för olika upplåtelseform. Carportar/garage, kompletterade med plank mot Vännäsvägen, skall utgöra bullerskydd och skydd mot utsläpp/brand. Målet är, att ianspråktagande av mark vid exploateringen ska minimeras.

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

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgör idag naturmark med bevarandevärd tallskog. Den är relativt likåldrig med inslag av gran, som också förekommer i buskskiktet tillsammans med rönn. Fältskiktet består av blåbärs- och lingonris. Marken lutar kraftigt i den östra delen, från ca +21 till +17 (höjdsystem RH 2000).

I miljökonsekvensbeskrivningen från 2007 noteras, att skogsmarken kommer att gå från att vara en sammanhängande tallskog, till att bli en tallpark med punkthus. Här poängteras dock vikten av att spara så mycket skog som möjligt, för att utgöra ridå mellan Vännevägen och blivande bostäder.



Bevarandevärd tallskog på mark som sluttar i öster.

Geotekniska förhållanden

I planbeskrivningen avseende hela Sandåkern (laga kraft 2009, s. 4), redovisas en översiktlig geoteknisk undersökning (utförd av WSP). Av denna framgår att marken består av sand överlagrande sulfidhaltig silt och lera. Djupet till fast botten uppgår till mellan 20 och 25 m. Tjockleken på sandlagret varierar mellan 0 och 10 m, där området mellan Stadsgränsvägen och Tallparksvägen är tunnast. I grundläggningsrekommendationer anges bl. a. att byggnader högre än två våningar ska grundläggas med stödpålar.

Radon

Mätningar för att bestämma förekomst av markradon utfördes för hela planområdet 2006 (se Geotekniska förhållanden). Dessa visade på att radon av normal nivå kan konstateras i områdets centrala del. Noggranna undersökningar inom kvarteret Kotten skall utföras i samband med byggsamråd. Radonskyddande åtgärder kan erfordras inom delar av området.

Risk för skred

Särskild hänsyn skall tas till den relativt branta sluttningen i tomtens östra del.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Omgivande bostäder

Aktuell, obebyggd tomt omges av en varierad struktur. Söder om Tallparksvägen, i kvarteren Lönnen (HSB) och Eken (Riksbyggen), ligger sju lamellhus från 1960-talet symmetriskt placerade runt tre gårdar. Det rör sig om trevåningshus med valmade tak. De putsade fasaderna har i kv. Lönnen förändrats genom plåtbeklädnad.

Öster om Tallparksvägen är bostadshus i form av stadsmässig bebyggelse under uppförande i kvarteret Barken 1. I sydost breder ett villaområde ut sig.



Befintlig bostadsbebyggelse från 1960-talet söder om Tallparksvägen. T.v. Riksbyggen (Eken 17), t.h. HSB (Lönnen 1).

Tillkommande bostäder

Trots ett övergripande mål, att ge ny bebyggelse på Sandåkern en stadsmässig karaktär, har valet i kvarteret Kotten 1 fallit på fristående byggnader, för att i möjligaste mån bevara tallskogen.

Den bebyggelse, som enligt planförslaget uppförs på jungfrulig mark, kommer att utgöras av bostäder [B] som maximalt får uppföras i 5 våningar [V] och utöver angivet våningsantal får vind $\leq 50\%$ av underliggande våning anordnas [v].

Tillåten bruttoarea, BTA för varje bostadshus är 2 900 m² d.v.s. totalt 11 600 m². Bruttoarean innefattar arean för alla våningsplan inklusive källare och vind, men exklusive förråd och carport/garage/skärmtak. Då areaberäkningen beträffande bostadshusen anpassats till Svensk standard (SS 02054:2009), går den inte att direkt jämföra med BTA i tidigare plan.

Intentionen i planen är att bostäder byggs med blandade upplåtelseformer.

Övrig bebyggelse

Som en skärm mellan bostäderna och Vännäsvägen (E12) skall marken bebyggas med carportar/garage kompletterade med bullerplank. Högsta byggnadshöjd 3,5 m och lägsta höjd på plank 2 m. Närheten till Vännäsvägen/E12, som idag utgör farligt godsled, innebär krav på brandsäkerhet, varför skärmar/väggar skall bekläs med obrännbart material (exempelvis cementbundna byggskivor) [b].

Som en egen fastighet, Kotten 2, ligger i dagsläget en nätstation i planområdets östra del.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Från planområdet är det cirka en kilometer till industriområdet Västerslätt och sedan vidtar centrala stadens alla arbetsplatser. Bland övrig bebyggelse kan nämnas Grisbackakyrkan i det angränsande kvarteret Ekens södra del.

Offentlig service

Närmaste kommunala skola är Grisbackaskolan vid Grubbevägen med fritids, förskola och åk 1–6. Förskolor finns på Rödäng och i närheten av Nolia-området. De särskilda boenden som ligger närmast är Hemgårdens respektive Dragonens äldrecenter.

Kommersiell service

Väster om Grubbevägen finns idag ett möbelvaruhus och planområdet ligger nära den s.k. Hartvigsplatsen vid Backenvägen. I *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske* utpekas detta som lämpligt område för utveckling av stadsdelscentrum. Idag finns bilhandel och bensinstation med viss butiksservice, livsmedelsbutik, diverse småbutiker och ett gatukök i området. Dagligvarubutiker finns också i det angränsande Västerslätts centrum.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med olika typer av funktionsnedsättningar. Det är av stor vikt, att tillgänglighet för utryckningsfordon studeras ingående inte minst med tanke på tomtens naturmark.

Byggnadskultur och gestaltning

Vid planeringen av Sandåkern, har förutsättningen varit att området ska utgöra centrumnära kompletteringsbebyggelse. I angränsande kvarter österut (kvarteret Barken 1), har detta tolkats så, att planerad bebyggelse getts en tydlig stadsmässighet, som länkar den till staden.

Kvarteret Kotten har andra förutsättningar och inpassning i naturen prioriteras. Byggnaderna skall utföras som friliggande kroppar. Det är önskvärt, att samtliga byggnader inom planområdet ges en karaktär, som visar viss samhörighet. I programmet för de två byggnaderna på västra delen, har en ekologisk profil med extra god isolering och trä i fasad valts. Det är allmänt önskvärt att bebyggelsen utformas för minimal resursförbrukning och att material med korta kretslopp, gärna trä, används i möjligaste mån. Bullerplank bör till sin utformning ansluta till befintligt närmast västerut längs Vännäsvägen.



Tyréns bebyggelse sedd från nordost Ill: Murman arkitekter

Längor med carportar/garage mot Vännäsvägen riskerar att bli storskaliga och monotona, varför största sammanhängande längd begränsas till 60 meter. Vid längder därutöver skall de ges en varierad utformning genom förskjutningar i plan [f].

Störningsskydd

Kvarteret Kotten 1 är utsatt för buller främst från Vännäsvägen (E12). Till detta kommer störande ljud från Backenvägen och nyanlagda Sandåkersgatan. Mot dessa störningar ska ställas de strategiska övervägandena som rör utveckling av områden inom en radie av fem kilometer från Umeå centrum. Fastigheten anses tillhöra dessa önskvärda utvecklingsområden.

För att uppnå villkoren i Boverkets byggregler (BBR, avsnitt 7), tillämpade i detaljplanebestämmelserna, krävs väl genomtänkta byggnadsutformningar, planlösningar och utvändiga åtgärder.

Friytor

Lek och rekreation

Närmsta kommunala lekpark finns på Fågelsångsvägen sydost om planområdet. Sandåkerns idrottsplats, som har tagits i anspråk för ny bebyggelse har flyttas till Grubbeskolan, där en fullstor konstgräsplan anlagts. Förutom de möjligheter som resterande skog på fastigheten ger, är parkyta längs Tvärån en resurs. Ett elljusspår finns nordväst om planområdet, i anslutning till bostadsområdet Rödäng. Närlekplatser skall finnas på varje tomt.

Naturmiljö

Fastigheten består av skyddsvärd naturmark, med tyngpunkten på tallskog. Träden utgör en viktig resurs som bl. a. luftrenare och rekreationsmiljö. Inför byggnation skall beståndet bedömas av sakkunnig och erforderliga skyddsåtgärder vidtas, så att sparade träd inte kommer till skada. För fällning av träd, utöver de som tillåtits vid byggplatsens etablering, krävs marklov. Det naturliga fåltskiktet ska bevaras så långt det är möjligt och vegetation etableras med utläggning av baningsmassor från platsen för att på sikt uppnå naturlig vegetation. Tomterna kompletteras med nyplantering av enstaka lövträd

anpassade till biotopen. Ventilationshuv (diameter ca 1 m/ höjd 3–4 m) finns inplanerad på naturmark söder om utrymmet mellan de två västliga bostadshusen.

Vattenområden

Planområdet ligger inom Tväråns avrinningsområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Angöring sker från Tallparksvägen med separata infarter till de två planerade tomterna. Tillsammans med den nord-sydliga Sandhallavägen mynnar Tallparksvägen söderut i Grubbevägen och vidare i Backenvägen. Den nybyggda Sandåkersvägen, som går i en slinga öster om kvarteret leder bl. a. till Vännäsvägen (E12). Vid fastigheten Kottens sydvästra hörn mot Tallparksvägen ansluter en GC-väg mot norr under Vännäsvägen. GC-bana kommer att byggas ut, så att den omfattar området från östra hörnet av Tallparksvägen till Grubbevägen. Huvudstråk för gång- och cykeltrafik finns intill Backenvägen, Storgatan och Skolgatan.

Hushöjderna innebär krav på stegbil vid utryckning av räddningstjänst, såvida inte trapphusen i samtliga byggnader utförs i klass Tr-2. Detta, tillsammans med fastighetens topografi och växtlighet, ställer stora krav på välstuderade lösningar, för acceptabel tillgänglighet. Inom planområdet skall bl. a. en hårdgjord gång- och cykelväg anläggas mellan de båda tomterna, för att säkerställa körbar väg för utryckningsfordon. Staket eller annan anordning som hindrar genomfart, får inte sättas upp i tomtgräns.



GC-tunnel norrut under Vännäsvägen väster om fastigheten.

Kollektivtrafik

Lokalbussar, linje 1 och 7 m.fl. trafikerar området med hållplatser på bl. a. Backenvägen, Rödängsvägen och Skolgatan. Direktbussar mellan Umedalen och Universitetet (linje 72) har hållplats på Backenvägen. Till befintlig kollektivtrafik ska läggas planerade bussförbindelser med Vasaplan och övriga delar av Umeå.

Parkering, varumottagning, utfarter

Området ligger inom parkeringszon B, vilket normalt innebär 0,8 platser för lägenheter ≤ 2 r o k och 0,9 för treor. Då bevarandet av tallskogen i detta läge får anses vara ett överordnat krav, har parkeringsbehovet sänkts till normen för mindre lägenheter i zon A, d.v.s. centrala staden (0,6 bpl/lgh). Boendeparkeringen som anordnas på tomten, utgör ett led i skyddszonen för bullerbekämpning och säkerhetsåtgärd mot Vännäsvägen. Parkering anordnas i carportar/garage, kompletterade med bullerplank vid öppningar mot Vännäsvägen. Separata utfarter anordnas från de båda tomterna och i övrigt är ut-

fartsförbud mot Tallparksvägen/Sandåkersgatan. Markplanering på tomterna skall utföras så att inga backningsrörelser behöver utföras av tunga fordon. Cykelparkering i form av enkla skärmtak (utan väggar) med anordningar för låsning, får uppföras på prickmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

I första hand bör dagvatten tas om hand lokalt och infiltreras inom kvartersmark. I andra hand kan dagvattnet tas om hand via UMEVA:s nät, där recipienten i detta fall är Tvärån. Parkeringar med mer än 12 platser utan tak bör kompletteras med oljeavskiljare. För öppna ytor som avvattnas till Tvärån bör flödet utjämnas med någon form av utjämnings-/fördröjningsmagasin.

Avfall

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. Avfallsutrymmen bör placeras så att transporter med tung sopbil minimeras inom bostadskvarteren. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) 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, som ska vara vattenburet, 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 återanvändning och återvinning.

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Förändringarna i denna plan, jämfört med planen från 2009, är små. Planen bekräftar tidigare ställningstaganden vad gäller gestaltning och karaktär. Ökad exploateringsgrad ska främst tillskrivas ambitionen att bygga extra välisolerade hus med bibehållen lägenhetsarea.

Tidigare MKB (Sammanfattning)

Miljökonsekvensbeskrivning för hela det planerade bostadsområdet om ca 700 lägenheter på Sandåkern är tidigare utförd (*Miljökonsekvensbeskrivning enl. PBL. Detaljplan för Sandåkern, Umeå kommun, Västerbottens län, november 2007, WSP*). Den innefattar riskanalys för utsläpp av farligt gods vid olycka, luftföroreningar och buller. Flygbuller konstaterades inte utgöra något problem i området. Tågbuller och externt industribuller kontrollerades inte.

Trafikbuller

När det gäller buller från främst Vännäsvägen, konstateras bl. a. att det 11 meter över mark (d.v.s. på fjärde våningen) överskrider 60 dB(A) vid norra fasaderna på kvarteret Kotten. Möjligen kan värdena minska något i och med öppnandet av ringleden Västra länken. Vid tillämpningen av infrastrukturpropositionens riktvärden för buller vägs det tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga in. Då Sandåkern anses utgöra en komplettering av Centrala Stan, bör Boverkets principer för bullernivåer i centrumnära bebyggelse kunna tillämpas. Vid utformningen av byggnaderna skall dock kompenseras genom val av lämpliga planlösningar och för bostadshus som är utsatta för högt buller på trafiksidan kan det fordras att byggnaderna uppförs i ljudklass B.

Luftkvalité

I Miljökonsekvensbeskrivningen från 2007 konstateras (utifrån mätningar utförda av SMHI/Vägverket), att "miljökvalitetsnormerna innehålls, även om halterna [av kvävdioxid och partiklar] är något högre än noll-alternativet". Luftkvalitén anses inte utgöra något avgörande problem.

Trafik

På Vännäsvägen passerade enligt uppgift i *Planbeskrivning 2007*, 16.000 fordon/dygn, varav tung trafik utgjorde 12 %. Trafikmängden kommer att öka något i och med att Sandåkern byggs ut, för att därefter minska. När ringleden är färdigutbyggd, beräknas antalet fordon minska till 14.000/dygn varav den tunga trafiken uppskattas till 10%, d.v.s. en minskning om i storleksordningen femhundra tunga fordon/dygn.

Parkering

Vid parkering utgör oljeföroreningar till dagvatten ca 0,8 mg/l, mot 0,2 för parkmark. Det är förbjudet att på kvartersmark tvätta fordon, så att föroreningar når dagvattnet utan rening. Text i Tidigare MKB rörande konflikten mellan parkering och dagvatten ersätts med skrivning under TEKNISK FÖRSÖRJNING/Dagvatten.

Vattenkvalitet

Under förutsättning att åtgärder enligt ovan vidtas, bedöms detaljplanen inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

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

Övrig förorening

När ringleden, Västra länken, är fullt utbyggd, förväntas antalet transporter med farligt gods kraftigt minska. Leveranser till bensinmack (Statoil, Stadgränsvägen 17) öster om planområdet är det största hotet mot omgivningen. I svensk lagstiftning finns inga angivna skyddsavstånd mellan riskkälla och skyddsobjekt. I Boverkets allmänna råd anges dock ett generellt skyddsavstånd om 100 meter. Erforderliga utrymningsvägar skall finnas i händelse av nödläge. För att möta risk för utsläpp av flyktiga ämnen eller gaser, rekommenderas styrd ventilation.

Kulturmiljö

Planområdet bedöms inte beröra några kända kulturmiljöer eller fornlämningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för alla åtgärder.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Kotten 1 och 2, samt del av Backen 2:2.

Detaljplanen möjliggör en uppdelning av Kotten 1 i fler fastigheter genom avstyckning.

Kotten 1 belastas av ett servitut för ledningar och armatur för gatubelysningen längs Tallparksvägen. Dessutom belastas den av ledningsrätt för optofiberkablar som även den går längs Tallparksvägen.

Backen 2:2 påverkas ej av några fastighetsbildningsåtgärder med anledning av planen.


PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats Umeå Kommun. Respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sarah Lundgren och Mattias Berggrund Lantmäteri samt undertecknade.

Detaljplan, Umeå kommun mars 2013, reviderad april 2013



Karin Eriksson Hultén/Anna Åslin
Planarkitekter



Tomas Strömberg
Planchef