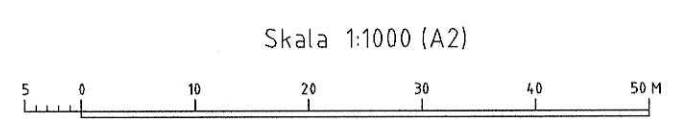


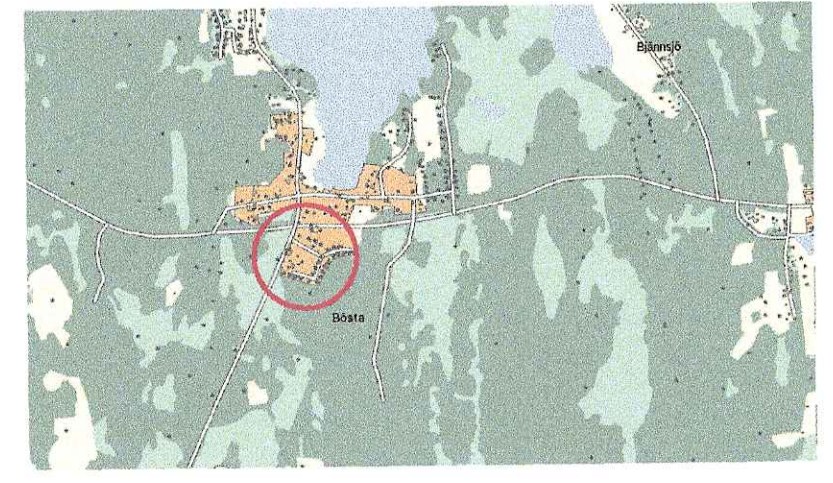
PLANKARTA

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2011-11-03 LAN 11-288  
 Reviderad  
*Anna Helander*  
 Lantmätare  
 Mätning: MU  
 Kartkonstruktion: AKR  
 Kartstämning enligt HMK  
 - Innehållsansvarig: Måttare behörighet information har utvärderats  
 - Lägeavgränsning: Skalar för grundkartan är 1:2 000 (90%)  
 - Aktuella tillstånd: Vikat procedur kartföreläggelse är korrekt och aktuell vid på kartan angiven tidpunkt  
 Koordinatavstämning i plan och höjd: Sveriges 99 23 15 resp RH 2000  
 Höjdförändring: Höjdhöjningar med 1 meters skvidstans  
 Ursprung: Digitala plankartor  
 Flygfotografier år: 1976 och -83 på 1200 och 1500 meters höjd  
 Utvärderade ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Planering och skilsmässor redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur skilsmässor för skilsmässor  
 Upphovsätt: Umeå kommun



**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser och illustration
  - Planbeskrivning
  - Samrådsredogörelse
  - Utlåtande



ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

**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 ALLMÄNNA PLATSER**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Natur

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder, endast enbostadshus
- S Skola
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- E<sub>2</sub> Teleanläggning
- E<sub>3</sub> Återvinningsstation

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> Byggnadsarean för enbostadshus inom planområdet får högst vara 220 kvm varav komplementbyggnaderna sammanlagt får ha högsta byggnadsarean 70 kvm
- e<sub>2</sub> Vid avstyckning ska varje fastighet minst vara 1200 kvm

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd och garage
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- plank Plank som inte är gensiktligt ska finnas runt anläggningen
- Utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING OCH BYGGNADSTEKNIK**

- I-II Högsta antal våningar
- P<sub>1</sub> Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från fasthetsgräns
- b<sub>1</sub> Byggnader ska placeras så att uteplats är möjlig att anlägga i skydd av byggnad. Om sovrum placeras mot huvudgata ska fasaden utformas så att riktvärdena för buller klaras.
- 0,0 Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader. Byggnadshöjden för komplementbyggnader får högst vara 2,6 meter
- f<sub>1</sub> Byggnad ska utföras med trä som fasadmateriäl

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

Detaljplan för fastigheten  
**BÖSTA 1:32 M.FL** inom Yttersjö  
 i Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering januari 2013  
 Reviderad i april 2013

*Tomas Strömberg*  
 Tomas Strömberg  
 Planchef

*Clara Ganslandt*  
 Clara Ganslandt  
 Planarkitekt  
**2480K-P13/20**



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-36  
Datum: 2013-05-30  
Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheten BÖSTA 4:2 inom Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---


Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-04-24, § 79. 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-P13/20

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2013-05-07

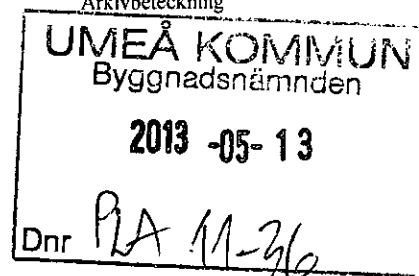
1(1)

Ärendebeteckning  
402-3896-2013

Arkivbeteckning

Umeå kommun

Detaljplanering  
901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
Bösta 1:32 m fl. inom Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2013-04-24, § 79 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Birgitta Norberg  
Bitr. länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt

## § 79

### BÖSTA 1:32 m.fl.

Diariennr: PLA 11-36

### Detaljplan, BÖSTA 1:32, småhustomter, utökad skoltomt m.m.

#### Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen för fastigheten Bosta 1:32 m.fl.

#### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen samt att utöka det befintliga skolområdet.

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

#### Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har under samråd och granskning haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under granskningen har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att den s.k. prickmarken vid väg 521 ökas pga. bullersituationen.

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

#### Kvarstående synpunkter *Post 3/5-2013*

Sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Tjärdalens samfällighetsförening, c/o Torsten Lindberg, ✓  
Tjärdalsvägen 11, 905 80 Umeå

#### Antagandehandlingar

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

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2013-04-24

---

- Samrådsredogörelse daterad januari 2013

### Beredningsansvariga

Patrik Forsberg  
Tomas Strömberg

### Protokoll med handlingar sänds till

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

---

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



## Sammanträdesprotokoll

2013-04-24

### Byggnadsnämnden

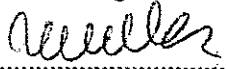
**Tid:** Onsdagen den 24 april 2013 kl. 10:00-14:25  
Ajournering kl. 11:50-13:00


**Plats:** Brandförsvaret, Lektionssalen

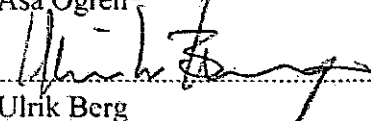
**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Rabih Ballout (KD)  
Alireza Mosahafi (MP)  
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)  
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare 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

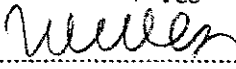
**Ordförande:**  .....  
Åsa Ögren

**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

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2013-04-24

---

## 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 Bygglöv §§ 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



## Tjänsteskrivelse

2013-04-11

Byggnadsnämnden

### BÖSTA 1:32 m.fl.

Diariernr: PLA 11-36

### Detaljplan BÖSTA 1:32, småhustomter, utökad skoltomt mm

#### Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

#### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen samt att utöka det befintliga skolområdet.

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

#### Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har under samråd och granskning haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under granskningen har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att den s.k. prickmarken vid väg 521 ökas pga bullersituationen.

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

#### Kvarstående synpunkter

Sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Tjärdalens samfällighetsförening, c/o Torsten Lindberg, Tjärdalsvägen 11, 905 80 Umeå

U? Postkort 16/4 -  
2013

Antagandehandlingarna är:

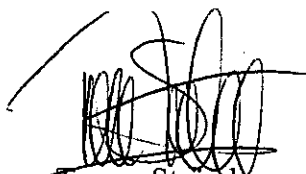
- - Utlåtande daterat april 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2013, reviderad april 2013
- - Planbeskrivning daterad januari 2013, reviderad april 2013
- - Samrådsredogörelse daterad januari 2013

## Tjänsteskrivelse


Dnr: PLA 11-36

### Protokoll med handlingar sänds till:

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



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Utlåtande  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-36  
Datum: 2013-03-20  
Handläggare: Clara Ganslandt

## Detaljplan för fastigheten BÖSTA 1:32 m.fl inom Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bosta 1:32 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under januari 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen inom området samt öka det befintliga skolområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd 2012-04-17 – 05-04 samt granskning under tiden 2013-01-23 – 2013-02-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### LÄNSSTYRELSEN

#### ”Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 7 nya fastigheter för enfamiljshus samt reglera befintlig bebyggelse i området.

Länsstyrelsen har tidigare, 2012-05-04, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### Övriga synpunkter

Planen bör säkerställa att bebyggelsen inom tomtplatsen närmast väg 521 kan placeras och utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. För att uppnå detta kan exempelvis området med prickmarken mot väg 521 ökas så pass i bredden att huvudbyggnaden inte kommer att vara belägen inom området med bullernivåer överstigande 55 dBA ekvivalentnivå vid fasaden.

I avsnittet *Störningar* ska riktvärdena som redovisas i parantes för Ekvivalent ljudnivå i dBA för vardagsmedeldygn utomhus vid fasaden vara 55dBA.”

#### Kommentar

Prickmarken för bostadstomten närmast väg 521 har utökats från 6 meter till 7,5 meter för att säkerställa att huvudbyggnaden inte kommer att vara belägen inom området med bullernivåer överstigande 55 dBA ekvivalentnivå vid fasaden. I avsnitt *Störningar* har riktvärdet för ekvivalent ljudnivå i dBA för vardagsmedeldygn utomhus vid fasaden reviderats till 55 dBA. De beräknade bullervärdena har beräknats om då prickmarken utmed gatan har utökats.

granskningsutlåtande

Umeå Kommun  
Detaljplanering  
Postadress 901 84 UMEÅ  
Tel växel 090-16 10 00  
E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

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

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

**Utlåtande**  
Antagandehandling

2 (3)  
Diarienummer: PLA 11-36  
Datum: 2013-03-20

## TRAFIKVERKET

Inget att erinra.

## UMEVA

### Vatten och avlopp

Inom planområdet finns allmänna ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvatten ingår i vissa fall i begreppet avlopp varför termen spillvatten ska användas. Nyttillkomna fastigheter lokaliserade enligt illustrationen kan anslutas till ledningsnäten med egna förbindelsepunkter men illustrationen är inte bindande varför texten att nya fastigheter får egna förbindelsepunkter ska strykas. I övrigt hänvisas till upplysningar angående dag- och dränvatten i tidigare yttrande.

### Avfall och återvinning

Sopbilar får inte trafikera skolgårdar. Utrymmen och platser för avfall och återvinning måste placeras så att tömning kan utföras på ett trafiksäkert sätt. Anvisningar finns i NOA 11.

### Kommentar

Begreppet avlopp har tagits bort och ersatts med termen spillvatten i planbeskrivningen. Texten om att nyttillkomna fastigheter kan anslutas till ledningsnätet med egna förbindelsepunkter har tagits bort. Hänvisning till NOA 11 har gjorts i planbeskrivningen.

## GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

”Trafik” har inget att erinra.

## MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Buller från väg 521 har beaktats i planen.

## SKANOVA

Inget att erinra.

## UMEÅ ENERGI

Inget att erinra.

## Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Plankarta

Prickmarken för bostadstomten närmast väg 521 har utökats från 6 meter till 7,5 meter för att säkerställa att huvudbyggnaden inte kommer att vara belägen inom området med bullernivåer överstigande 55 dBA ekvivalentnivå vid fasaden.

Utlåtande  
Antagandehandling

3 (3)  
Diarienummer: PLA 11-36  
Datum: 2013-03-20

### Planbeskrivning

I avsnitt *Störningar* har riktvärdet för ekvivalent ljudnivå i dBA för vardagsmedeldygn utomhus vid fasaden reviderats till 55 dBA. De beräknade bullervärdena har beräknats om då prickmarken utmed gatan har utökats.

Begreppet avlopp har tagits bort och ersatts med termen spillvatten.

Texten om att nytillkomna fastigheter kan anslutas till ledningsnätet med egna förbindelsepunkter har tagits bort.

Hänvisning till NOA 11 har gjorts.

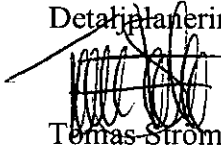
I övrigt har mindre redaktionella ändringar som saknar betydelse i sak gjorts.

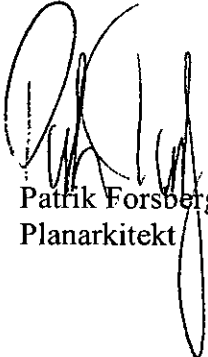
### Kvarstående synpunkter

Sakägare:

- Tjärdalens samfällighetsförening, c/o Torsten Lindberg, Tjärdalsvägen 11, 905 80 Umeå

UMEÅ KOMMUN april 2013  
Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt



**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

Diarienummer: PLA 11-36  
Datum: 2013-03-20  
Handläggare: Clara Ganslandt,  
Ramböll AB

**Detaljplan för fastigheten Bösta 1:32 m.fl. inom  
Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen inom området samt att utöka det befintliga skolområdet.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget vid väg 521 i södra delen av Yttersjö samhälle. Mark inom planområdet ägs av Umeå kommun samt en privatperson. Planområdet har en areal på knappt 2,9 ha.



Översikt

**PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN**

Vid antagande av en detaljplan ska kommunen redovisa hur beslutet är förenligt med 3:e, 4:e och 5:e kapitlet i Miljöbalken (MB).

Miljöbalkens 3:e kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot 3:e kapitlet i Miljöbalken då ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig bostadsbebyggelse förtätas utan att några större rekreativsvärden går förlorade.

Planområdet berörs inte av 4:e kapitlet i Miljöbalken "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet".

5:e kapitlet i Miljöbalken handlar om miljö kvalitetsnormerna. Syftet med miljö kvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljö kvalitetsnormer är olika gränsvärden som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. Idag finns miljö kvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar för vattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Av betydelse för planförslaget är miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller. En generell uppräknings av dagens trafikmängder i området tillsammans med den trafik som ett genomförande av planförslaget beräknas innebära är av sådan omfattning att gränsvärdena för maximal ljudnivå överstigs vid enstaka tillfällen för fastigheter närmast Väg 521. Utformas bebyggelsen så som regleras i planen kommer dock inte någon miljö kvalitetsnorm att överskridas.

**BEHOVSBEDÖMNING**

Kommunen ska vid upprättande och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad *betydande miljöpåverkan* enligt 4:e kapitlet 34§ i Plan- och bygglagen. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en separat behovsbedömning upprättats. Ett genomförande av detaljplanen har utifrån behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har 2011-11-08 meddelat att de delar denna bedömning och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Detaljplaner

Fastigheten Bösta 1:35 är planlagd som skolområde och en del av Bösta 4:2 är planlagd som handel samt en liten del som E-område enligt gällande *Byggnadsplan för del av Yttersjö by, fastigheten Bösta 4:1 m.fl., Umeå kommun, 1979*. I övrigt är planområdet inte detaljplanelagt.



*Byggnadsplan för del av Yttersjö by, fastigheten Bösta 4:1 m.fl., Umeå kommun. Inom rödmarkerat område fastställdes aldrig planen.*

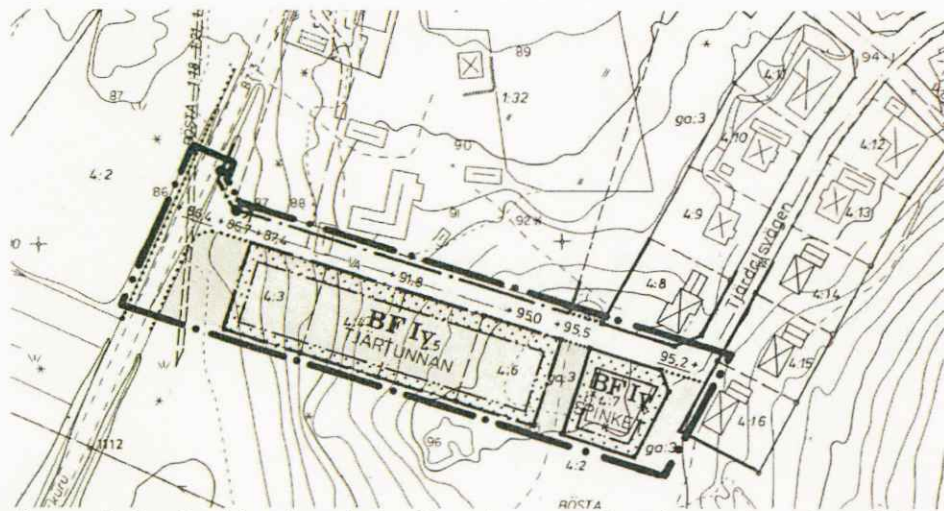
I angränsning till planområdet ska marken enligt ovan redovisad byggnadsplan användas för park och bostäder.

Marken söder om planområdet är enligt gällande *Byggnadsplan för del av Yttersjö by, Umeå kommun, Västerbottens län, fastställd 1987-12-11* redovisad som mark för bostäder.

Umeå Kommun  
Detaljplanering  
Postadress 901 84 UMEÅ  
Tel växel 090-16 10 00  
E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

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

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



Byggnadsplan för del av Yttersjö by, Umeå kommun, Västerbottens län, fastställd 1987-12-11.

### Översiktsplaner

Planområdet ingår i *Översiktsplan för Umeå kommun, fördjupning för Yttersjö, 1989*.

I fördjupningen är planområdet redovisat för skolverksamhet, bostäder, handel och grönområde.



Utdrag ur *Översiktsplan för Umeå kommun, fördjupning för Yttersjö, 1989*

I den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP) är aktuellt område redovisat som en del av ett område som ingår i en befintlig fördjupning av Yttersjö.

I översiktsplanen kan man läsa att *inom detta område råder, eller kan förväntas, stor efterfrågan på mark för bebyggelse och därmed sammanhängande ändamål.*

*Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bör ske genom detaljplaneläggning eller områdesbestämmelser.*

*Inom området krävs normalt att lokaliseringen inte bara är förenlig med översiktsplanen utan att den även har ett direkt stöd i den fördjupade planen.*

Detaljplaneförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen vad gäller att handelsområdet tas bort, en del av grönområdet ersätts med ett område för återvinningsstation och en del av skolområdet ersätts av bostadstomter och naturområde.

Skälen till avvikelsen från den fördjupade översiktsplanen är att det inte anses finnas något behov av ett handelsområde i området samt att skolan inte behöver hela den yta som var redovisad i den fördjupade översiktsplanen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Den mark inom planområdet som inte är ianspråktagen av bebyggelse utgörs av jordbruksmark samt partier av naturområden. Naturområdena som är belägna mot den befintliga bebyggelsen är bevuxna med tall med inslag av björk, undervegetationen består av lingonris.



### Bebyggelse

Inom skolfastigheten (Bösta 1:35) finns idag tre skolbyggnader uppförda i ett plan samt ett par förrådsbyggnader.

På fastigheten Bösta 1:32 finns två bostadshus var av det ena är en äldre Västerbottengård med tillhörande gårdsbyggnader och det andra ett ett och ett halvplanshus uppfört i mitten på förra seklet. Alla byggnader inom planområdet är uppförda med träfasader.



Bostadshus på Bösta 1:32

Skolbyggnader på Bösta 1:35



Äldre bostadshus med gårdsbyggnad på fastigheten Bösta 1:32.

Öster, söder och norr om planområdet finns villabebyggelse uppförd under 80- och 90-talet. Större delen av husen är uppförda i ett och halvt plan med sadeltak och träfasader. Övervägande andel av taken är belagda med svarta betongpannor. Kulören på husen varierar från ljus i vitt, grått, beige och gult till lite mörkare i blått och rött. Andelen röda hus är dock störst.



Befintlig bebyggels utmed Tjårdalsvägen

Förslaget till detaljplan medger att ny bostadsbebyggelse längs Väg 521 får uppföras i högst två våningar [II]. Byggnadshöjden får högst vara 6 meter för huvudbyggnader och högst 2,6 meter för komplementbyggnader, detta för att komplementbyggnaderna inte ska dominera över huvudbyggnaderna.

För övriga bostadsbebyggelsen inom planområdet gäller att bebyggelsen får uppföras i högst en våning [I]. Byggnadshöjden får högst vara 4,5

meter för huvudbyggnader och högst 2,6 meter för komplementbyggnader, detta för att komplementbyggnaderna inte ska dominera över huvudbyggnaden. Tomten längst i nordost utmed Långbrånsvägen har försetts med ett område som endast får bebyggas med förråd och garage, detta för att bostadsbebyggelse bör vara placerad mer än 15 meter från transformatorstationen.

För alla bostadsfastigheter gäller att bruttoarean per fastighet inte får överstiga 220 m<sup>2</sup> [e<sub>1</sub>]. Av detta får komplementbyggnaderna sammanlagt högst ha byggnadsarean 70 m<sup>2</sup>. Byggnader får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter [p<sub>1</sub>]. Syfte med dessa regleringar är att säkerställa bykaraktern genom tillräckligt stora mellanrum mellan byggnaderna. Detaljplanen reglerar även att byggnader som uppförs ska ha fasad av trämaterial detta för att harmoniera med den omgivande bebyggelsen [f<sub>1</sub>]. Planen reglerar även att byggnader ska placeras så att uteplats är möjlig att anlägga i skydd av byggnad samt att om sovrums placeras mot väg 521 ska fasaden utformas så att riktvärdena för buller klaras [b<sub>1</sub>], se även under rubriken *Störningar*.

Byggnader för skolans verksamhet får uppföras i högst två våningar [II]. Någon begräsning av bruttoarean har inte gjorts, dock måste behovet av friytor beaktas i samband med exploatering av skoltomten.

### Rekreation

Planområdet bedöms inte användas i någon större utsträckning för närrekreation. Kvarteret ligger omslutet av skog och mark vilket innebär att behovet av närhet till natur inte behöver fyllas inom kvarteret. Området kan tänkas användas för närlek för de kringboende barnen samt för skolverksamhet, dock syns inga direkta spår av detta. Ett genomförande av planförslaget innebär att naturområden tas i anspråk för bostadsbebyggelse, men samtidigt utökas skolområdets planlagda österut vilket innebär att det finns möjlighet att flytta bollplanen/skridskoplanen närmare skolan. Detta innebär att barnens möjligheter till närlek kvarstår.

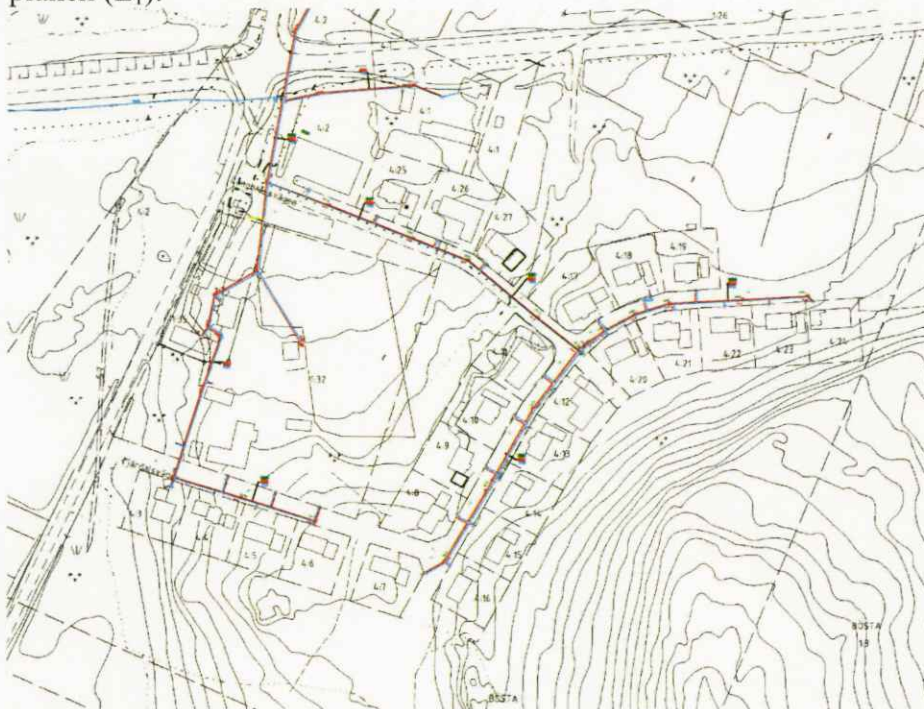
### Vägar och trafik

Planområdet angörs västerifrån, från den allmänna vägen nr 521. Planen reglerar att endast en in- och utfart till väg 521 får finnas, den från det befintligt bostadshuset. Parkering ska ske inom den egna fastigheten. En ny vändplan föreslås anläggas norr om Långbrånsvägen (där den befintliga vändplanen idag är placerad). Parkering för personal och besökare till skolområdet föreslås förläggas även den norr om Långbrånsvägen för att öka trafiksäkerheten i området. Inom planområdet är lokalgator inrättade som gemensamhetsanläggningen Bösta ga:3.

Umeå Kommun		Kundtjänst Plan och bygg			
Detaljplanering		Besöksadress	Skolgatan 31 A, 2 <sup>tr</sup>		
Postadress	901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61		
Tel växel	090-16 10 00	Fax	090-16 13 68	Webbadress	<a href="http://www.umea.se">www.umea.se</a>
E-post	<a href="mailto:detaljplanering@umea.se">detaljplanering@umea.se</a>			Org nummer	212000-2627

**Teknisk försörjning**

De allmänna ledningsnäten för vatten, spillvatten och dagvatten är utbyggda i området. De ledningar som är förlagda inom kvartersmark har markerats med ett u-område på plankartan [u] vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Elnätet är tillräckligt dimensionerat i området, med befintlig transformatorstation i planområdets östra del. Utrymme för transformatorstationen reserveras i planen (E<sub>1</sub>).



Ledningskarta för VA- och elledningar i området.

Inom fastigheten Bösta 4:2 reserveras ett område för återvinningsstation (E<sub>3</sub>). Avfallsutrymmen ska utformas enligt anvisningarna i NOA 11 upprättade av UMEVA.

Utrymme för befintlig teleanläggning reserveras i planen (E<sub>2</sub>).

**Service****Skola**

Skolor och förskolor finns inom planområdet.

**Mataffär**

Närmaste livsmedelsbutik finns i Röbbäck.

**Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats för regionaltrafik är belägen ca 100 meter norr om planområdet. Från denna utgår idag busslinjer mot Umeå och Hörnefors.

**Störningar****Trafikbuller**

Med anledning av närheten till Väg 521 så har en översiktlig bullerberäkning för de nya tomterna närmast vägen genomförts med hjälp av Trivectors program Buller VÄG. Den genomsnittliga trafikmängden på Väg 521 uppmättes enligt Trafikverket år 2011 till 280 fordon per dygn varav den tunga trafiken utgjorde 15 %. Detta uppmätta värde tillsammans med en felmarginal på 32 % samt en allmän trafikökning i samhället på 1,5- 2 % per år ger en trafikmängd på 550 fordon per dygn år 2032 (20 år från idag).

Ovan beräknade trafikmängder har använts i den översiktliga bullerberäkningen.

Beräkningen visar att de av riksdagen fastställda riktvärdena vad gäller ekvivalent ljudnivå klaras vid prickmarksgränsen (7,5 meter från fastighetsgränsen), vilket är den gräns där det är möjligt att placera ett hus. Beräkningarna visar dock att de av riksdagen fastställda riktvärdena vad gäller maximal ljudnivå vid uteplats inte klaras om uteplatsen förläggs framför huset mot Väg 521. Placeras uteplatsen bakom huvudbyggnaden eller någon annan byggnad överskrids inte riktvärdena.

Vad gäller maximal ljudnivå inne under natten i ett sovrum orienterat mot Väg 521 så överskrids nivåerna vid de tillfällen ett tungt fordon passerar om fasaden inte utformas med bullerdämpning.

Trafikverkets mätningar visar att det idag är mindre än fem lastbilar som passerar mellan klockan 22 och 06 vilket innebär att Boverkets allmänna råd 2008:1 att maximalnivån får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per natt klaras. Man bör dock räkna med att antalet tunga fordon kan komma och öka något över tiden. Sovrumets placering bör beaktas vid bygglovprövningen.

Permanentbostäder	Ekvivalent ljudnivå i dBA för vardagsmedeldygn	Maximal ljudnivå i dBA "fast"
Utomhus vid fasad	55 (55)	
Utomhus vid uteplats intill fasad	55 (55)	81 (70)
Inomhus	30 (30) (Avser boningsrum)	56 (45) (Avser sovrum kl. 22-06)

Beräknade ljudnivåer vid fasad/rum/sovrum mot Väg 521 orsakade av passerande trafik. Riktvärdena redovisas inom parentes.

**Åtgärder**

Beräkningarna visar att maximal ljudnivå på en eventuell uteplats samt i sovrum placerade mot Väg 521 överskrids. Detta sker visserligen endast när tunga fordon passerar men hänsyn måste ändå tas till detta i samband med utformning av bebyggelsen. Planbestämmelserna föreskriver därför att byggnader ska placeras så att uteplats är möjlig att anlägga i skydd av byggnad samt att om sovrum placeras mot väg 521 så ska fasaden utformas så att riktvärdena för buller klaras [b<sub>1</sub>].

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet för lokalgatorna och naturmarken är enskilt, det vill säga att de boende själva svarar för förvaltning av dessa samt för utbyggnader av gatorna i området.

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Planområdet består av fastigheterna Bösta 1:32, 1:35 samt del av Bösta 4:2 och del av samfälligheten Bösta s:7.

Bösta s:7 är en gammal väg, men samfälligheten används inte längre för detta ändamål. I den västra delen av planområdet skär samfälligheten rakt igenom Bösta 1:35 och även in i Bösta 1:32. I den östra delen av planområdet delar den Bösta 4:2 och skär in i Bösta 1:32. De samfällda markområdena bör i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd förvärfvas och genom fastighetsreglering överföras till respektive fastighet.

Planen medför att ett större område än idag planläggs för skoländamål. Genom fastighetsreglering och marköverföring från Bösta 1:32 och 4:2 kan skolfastigheten Bösta 1:35 utökas med dessa områden.

Nya bostadsfastigheter kan bildas längs med Tjärdalsvägen och mitt i planområdet genom avstyckning från Bösta 1:32. Längs med Långbrånsvägen kan nya fastigheter bildas genom avstyckning från Bösta 1:32 och marköverföring genom fastighetsreglering från Bösta 4:2 respektive Bösta s:7.

**Umeå Kommun****Detaljplanering**

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)**Kundtjänst Plan och bygg**Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)

Org nummer 212000-2627

Planen medger avstyckningar av nya bostadsfastigheter om minst 1200 kvm [e<sub>2</sub>], vilket innebär högst 6 stycken tillkommande bostadsfastigheter inom planområdet.

Lokalgatorna i området, Långbrånsvägen och Tjärdalsvägen, är inrättade som en gemensamhetsanläggning, Bösta ga:3. Anläggningen, som också omfattar grönområde med lekplats nordost om planområdet, förvaltas av Tjärdalens samfällighetsförening. Tillkommande bostadsfastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. De allmänna ledningsnäten för vatten, spillvatten och dagvatten är utbyggda i området. Utrymme för befintliga ledningar har reserverats i planen (u). I förekommande fall ska ledningsrätt upplåtas för ledningar som inte redan är säkerställda.

Elnätet är utbyggt i området och utrymme för befintlig transformatorstation reserveras i planen (E<sub>1</sub>). Distributionsledning för starkström samt transformatorstation är säkerställd med ledningsrätt (2480K-03/17.1).

Utrymme för befintlig teleanläggning reserveras i planen (E<sub>2</sub>). Anläggningen är säkerställd med ledningsrätt (2480K-07/172.1).

#### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Bösta 1:32	<p>Från Bösta 1:32 kan avstyckas nya bostadsfastigheter. För att kunna bilda vissa av dessa måste markområden av Bösta 4:2 och s:7 överföras genom fastighetsreglering till 1:32/lotten i samband med avstyckningen.</p> <p>Del av Bösta 1:32 planläggs för "skola", S, och detta område kan genom fastighetsreglering överföras till 1:35.</p> <p>Nya rättigheter kan behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar och/eller utfarter.</p>
Bösta 1:35	<p>Skolfastigheten kan genom fastighetsreglering utökas med markområden av Bösta 1:32 och 4:2.</p> <p>Område av Bösta s:7 som skär genom fastigheten bör tillföras densamma genom fastighetsreglering.</p>

	Nya rättigheter kan behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.
Bösta 4:2	Markområden av Bösta 4:2 kan överföras till Bösta 1:32 och 1:35 enligt ovan.  Nya rättigheter kan behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.
Bösta s:7	Den samfällda marken som inte längre nyttjas för sitt ändamål bör genom fastighetsreglering överföras till Bösta 1:32, 1:35 eller 4:2.

**PLANEKOMOMISKA FRÅGOR**

Umeå kommun, mark och exploatering, är sökande till planen och svarar för alla planläggningskostnader. Respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader.

**SLUTSATSER AV PLANENS KONSEKVENSER**

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som förhållandevis skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt.

Naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse men det anses inte leda till att de kringboendes rekreation eller skolans närområde påverkas i större utsträckning.

Ny bebyggelse innebär även att trafiken i området ökar, dock inte i någon omfattning som kan anses vara störande.

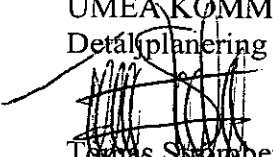
Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

**MEDVERKANDE**

Handlingarna har upprättats av Clara Ganslandt, Ramböll Sverige AB, i samråd med Patrik Forsberg, Detaljplanering. Genomförandefrågorna har författats av Daniel Janonius Löwgren, Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

UMEÅ KOMMUN januari 2013, rev. april 2013

Detaljplanering

  
Thomas Sjöberg  
Planchef

  
Clara Ganslandt  
Planarkitekt



## Samrådsredogörelse

1 (4)

Diarienummer: PLA 11-36  
 Datum: 2012-12-07  
 Handläggare: Clara Ganslandt

### Detaljplan för fastigheten BÖSTA 1:32 m.fl inom Yttersjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Böstas Stöcksjö 1:32 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbyggelsen inom området samt öka det befintliga skolområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-04-17 – 2012-05-04. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har ingen erinran.

#### UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

#### UMEVA

##### *Vatten och avlopp*

U-områden för allmänna spill- och vattenledningar ska utökas till bredden 8 meter. U-områden fram till bostaden i mitten av planområdet är beroende av om egen fastighet bildas. Om så inte sker ligger förbindelsepunkten intill huvudledningsstråket i nord sydlig riktning och u-området till bostaden kan tas bort.

Dräneringsvatten, och givetvis dagvatten, får inte anslutas till det allmänna spillvattennätet. Hus med källare bör inte tillåtas med hänsyn till risken för översvämning.

##### *Avfall och återvinning*

Väghållaren ska beakta anvisningarna NOA 11.

#### Kommentar

Bredden på u-områdena har ändrats till 8 meter.

Bostaden i mitten av planområdet ska vara möjlig att avstycka, därav är befintliga ledningar försedda med ett u-område.

Övriga synpunkter anses inte medföra någon revidering av planförslaget.

samrådsredogörelse

Umeå Kommun  
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ  
 Tel växel 090-16 10 00  
 E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

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

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

**SKANOVA**

Inget att erinra.

**TRAFIKVERKET**

Trafikverket anser inte att tyst sida är tillämpligt i Yttersjö eftersom området inte ligger inom kollektivtrafikstråk med hög turtäthet eller är en centralstadsdel. Trafikverket kräver att åtgärder för att klara riksdagens riktlinjer för trafikbuller ska vidtas.

**Kommentar**

Planbestämmelsen b<sub>1</sub> har formulerats om enligt följande;  
Byggnader ska placeras så att uteplats är möjlig att anlägga i skydd av byggnad. Om sovrum placeras mot huvudgata ska fasaden utformas så att riktvärdena för buller klaras.

**GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK,  
UMEÅ KOMMUN**

”Trafik” har inget att erinra.

**BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN**

Inget att erinra.

**NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**

Beslutar att planförslaget för fastigheten Bösta 1:32 m.fl. förs vidare i planprocessen.

**MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN**

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Buller från väg 521 har beaktats i planen.

**TJÄRDALENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Motsätter sig enskilt huvudmannaskap för vändzonen och naturmarken i anslutning till skolområdet.

Föreslår att vändzonen och återvinningsstationen flyttas till andra sidan väg 521.

Vill utöver synpunkterna på detaljplanen även framföra att hastigheten bör sänkas invid korsningen från 70 km/h till 50 km/h.

**Kommentar**

Umeå kommun har för avsikt att bekosta utbyggnaden av vändzonen.

Den befintliga bollplanen/skridskoplanen föreslås tas bort och ersättas med en ny i anslutning till skolområdet. Vändzonen kan då förläggas norrut. En flytt av vändzonen och återvinningsstationen till andra sidan väg 521 anses inte vara möjligt.

**GÖRAN BERGVIK OCH ULLA BERGQUIST, BÖSTA 4:25**

Föreslår att fotbollsplanen/skridskoplanen läggs i anslutning till skolan. Förslaget visar en flytt närmare Gräsmyrvägen och i anslutning till vändplan vilket anses sämre ur följande aspekter:

- Farlig trafikmiljö för barnen med närhet till vägar/vändplan.
- För skolbarn ett längre avstånd till rörelse.
- Svårare för personalen att ha tillsyn av barnen.

**Kommentar**

Den befintliga bollplanen/skridskoplanen föreslås tas bort och ersättas med en ny i anslutning till skolområdet.

**Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

**Plankarta**

Skolområdet har utökats österut för att möjliggöra en flytt av skolans bollplan/skridskoplan vilket i sin tur möjliggör för anläggande av en vändplan där den nuvarande bollplanen är belägen.

U-områdena har utökats till 8 meter.

Infart till teleanläggningen har ändrats så att den ska ske från Långbrånsvägen.

Planbestämmelsen  $b_1$  har formulerats om enligt följande:

- Byggnader ska placeras så att uteplats är möjlig att anlägga i skydd av byggnad. Om sovrum placeras mot huvudgata ska fasaden utformas så att riktvärdena för buller klaras.

**Planbeskrivning**

Avsnittet *Rekreation* har kompletterats med en skrivning om att den nuvarande bollplanen/isbanan avses flyttas närmare skolan.

Avsnittet *Väg och trafik* har ändrats gällande infarten till teleanläggningen.

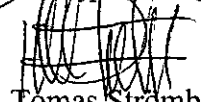
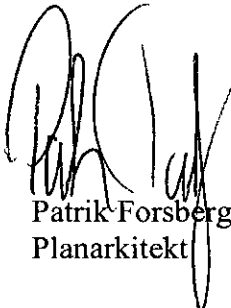
Under avsnittet *Bebyggelse* och *Störningar* har formuleringen för planbestämmelsen  $b_1$  ändrats.

**Samrådsredogörelse**4 (4)  
Diarienummer: PLA 11-36  
Datum: 2012-12-07

Trafikmängderna i avsnitt *Störningar* har uppdaterats och nya beräkningar på buller har gjorts utifrån dessa.  
Då vändplanen nu avses förläggas inom kvartersmark (Skola) och inte inom gatumark som samrådsförslaget redovisade så har avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* reviderats.

UMEÅ KOMMUN januari 2013

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt