

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2011-03-16
 Reviderad
 Lantmätare

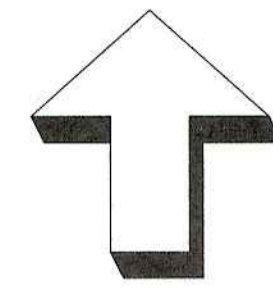
Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller
 terresternmätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Vissst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och
 aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 90 20 15 resp RH 2000
 Höjdförändring: Höjddata med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder och projekterade höjder
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografier år: 2000 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsätt: Umeå kommun



ORIENTERINGSKARTA



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 KVARTERSMARK

- B** Bostäder, flerbostadshus
 Där så provas lämpligt får
 - inom bostadskvarter uppföras förskola, gruppbofastad eller liknande

UTNYTTJANDEGRAD

- 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark exklusive garage och skärmtak

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med p-däck, skärmtak, garage etc.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Förråd, skärmtak och garage får uppföras med högsta byggnadshöjd av 3,5 meter
- Parkeringsdäck får uppföras med högsta byggnadshöjd av 5 meter
- Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I - XV Högsta antal våningar
- b₁ Fasad och tak ska vara av obrännbart material
- f₁ För att motverka storskalighet skall fasader längre än 25 meter utformas varierad
- v₁ Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen och förråd anordnas dock inte större än 50% av underliggande våning.
- v₂ Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen och förråd anordnas dock inte större än 60% av underliggande våning.
- ◊ Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH2000)

STÖRNINGSKYDD

- Bostadshus skall med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:
 - en tyst sida med dygnskvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) vid fasad skall eftersträvas och luddämpad 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 dygnskvivalenta ljudnivån vid uteplats inte får överstiga 55 dB(A)
 - den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dB(A).
 - lägenheter inte lokaliseras enkelsidigt mot huvudgatorna.

Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationelinje

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

BESLUT

- Antagen BN 2011-05-26
 Laga kraft 2011-06-22
 Vidimeras

Detaljplan för fastigheten
VEDEN 1 m fl inom Grisbacka i Umeå kommun
 Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering i april 2011
 Rev. maj 2011

Tomas Strömberg
 Planchef

Henrik Siksjö
 Planingenjör

2480K-P11/30

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

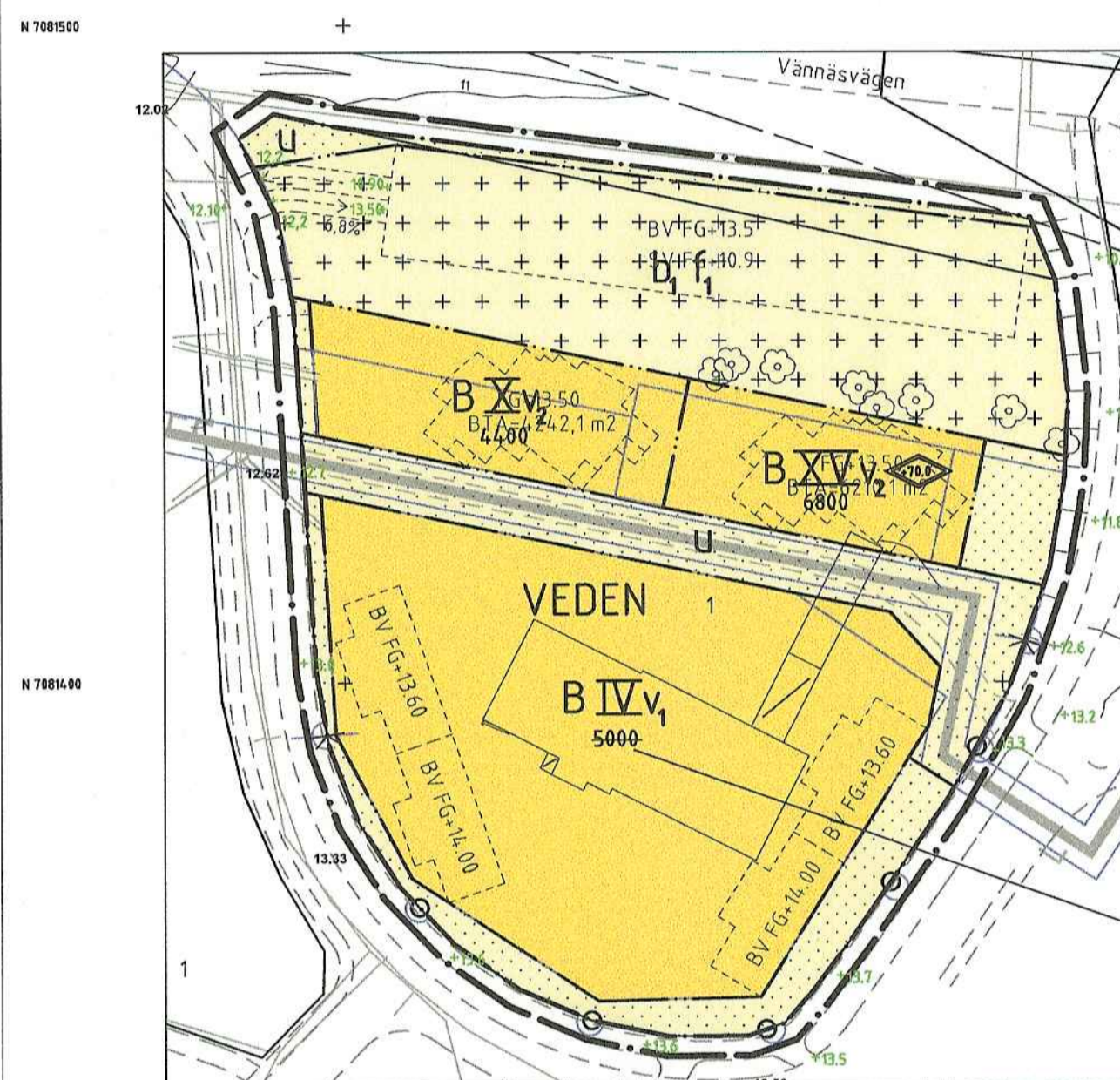
Underliggande detaljplan 2480K-P11/30 (PLA 10-67), fastställd 2011-06-22 gäller jämsides. Följande bestämmelser gäller inom planområdet och berörs av detta tillägg:

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR ÄR:

- 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark exklusive garage och skärmtak.

BESTÄMMELSER SOM ERSÄTTER ÄR:

- 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark exklusive garage och skärmtak. Utöver angiven exploatering får balkonger inglasas.



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden fem år gäller enbart för de delar av detaljplanen som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning

BESLUT

- Antagen BN 2014-02-20
 Laga kraft 2014-03-20
 Vidimeras FB

Ändring av detaljplan för fastigheten
VEDEN 1 m fl inom Grisbacka i Umeå kommun
 Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering januari 2014

Tomas Strömberg
 Planchef

13.334

2480K-P14/9 FB

Lagakraftsbevis



Diarienummer: BN-2013/01334

Datum: 2014-03-20

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten Veden 1 m fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-02-20, § 34. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med** 2014-03-20.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, mars 2014

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/9



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2014-03-13

1(1)

Ärendebeteckning
404-1625-2014
Arkivbeteckning
404

Umeå kommun
Detaljplanering
901 84 Umeå

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

2014-03-17

Dnr BN-2013/01334

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Veden 1 inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2§ PBL att inte pröva kommunens beslut.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-02-20, § 34 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.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-02-20

Byggnadsnämnden

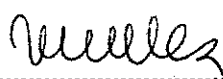
Tid: Torsdagen den 20 februari 2014 kl. 10:00-13:55
Ajournering kl. 12:15-13:15

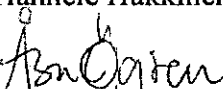
Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum

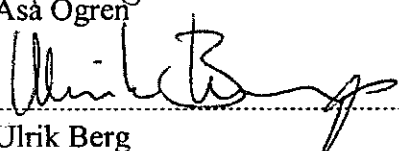
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP) §§ 24-42
Igor Jonsson (M), tjug. ersättare för Lennart Sandström (FP)
§§ 43-46
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2


Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 24-46
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-02-20
Anslaget har satts upp: 2014-02-26
Anslaget tas ner: 2014-03-20
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun
Underskrift: 
Hannele Häkkinen


Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)
Peter Eriksson (MP)

Tjänstemän

Lena Nygård, handläggare, § 25
Roger Gustavsson, handläggare, § 25-26
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 25-26, 28
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion, § 27-28
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 28
Marie Häggström, lantmäterichef, § 28
Torbjörn Forsgren, kompetensledare, § 28
Tomas Strömberg, planchef, §§ 28, 31-36
Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 29-30
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 37-46
Pär Näsman, byggnadsingenjör § 46
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Niklas Forsgren, kommunikatör
Anders Aubry, planarkitekt
Roger Svärd, controller
Malin Dahlberg, praktikant
Hannele Häkkinen, sekreterare



§ 34

Veden 1 m.fl.

Diarienum: BN-2013/01334

Tillägg till detaljplan för Veden 1 m.fl. - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanetillägget för Veden 1 m.fl.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för höjning av detaljplanens bruttoarea för att skapa förutsättningar för mer bebyggelse i planområdets södra kvartersgräns.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i januari 2014.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inga synpunkter har inkommit som föranleder ändring av detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-02-07

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2014
- Planbeskrivning daterad januari 2014.

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Fredrik Björkman

Beslutet med handlingar ska skickas till

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





Tjänsteskrivelse

2014-02-07

Byggnadsnämnden

Veden 1

Diarienum: BN-2013/01334

Tillägg till detaljplan för Veden 1 m.fl. inom Grisbacka i Umeåkommun, Västerbottens län

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanetillägget

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att höjning av detaljplanens bruttoarea för att skapa förutsättningar för mer bebyggelse i planområdets södra kvartersgräns.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i januari 2014.

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 samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inga synpunkter har inkommit som föranleder ändring av detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-02-07

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2014
- Planbeskrivning daterad januari 2014

Beredningsansvariga

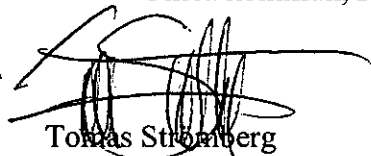
Tomas Strömberg och Fredrik Björkman

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/01334

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Thomas Strömberg
Planchef



Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/01334

Datum: 2014-02-05

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten Veden 1 m. fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Veden 1 m fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att höjning av detaljplanens bruttoarea för att skapa förutsättningar för mer bebyggelse i planområdets södra kvartersgräns.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2014-01-22 – 2014-02-04** 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 inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Tillägg till detaljplan för fastigheten Veden 1 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län i Umeå kommun. Handlingar daterade 2014-01-19 för samråd enligt 5 kap 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för att höjning av detaljplanens bruttoarea för att skapa förutsättning för mer bebyggelse i planområdets södra kvartersgräns. Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har tidigare yttrat sig gällande ursprungliga detaljplanen (TRV 2011/26177).

Planområdet är utsatt för buller från Vännäsvägen (väg 507). Bebyggelsen planeras därför utifrån undantag från riktvärden för buller enligt Boverkets allmänna råd, så kallad "tyst sida". Trafikverket anser att ny bebyggelse företrädesvis ska planeras för att klara gällande riktvärden.

Kommunen har gjort en medveten avvägning mellan risken för bullerstörningar och andra allmänna intressen genom tillämpningen av "tyst sida" för avsteg från gällande bullernormer. Trafikverket anser att kommunen därför ansvarar för framtida eventuella bullerstörningar, även till följd av eventuell trafikökning, fram tills att denna del av E12 övergår i kommunal väghållning efter ringledens öppnande enligt gällande avtal.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Tillägget medför endast högre exploateringsgrad gentemot tidigare detaljplan. Vid tidigare remiss har Brandförsvaret och säkerhet angett att säkerhetshöjande åtgärder måste beaktas med hänsyn till närheten till Vännäsvägen. Detta kvarstår tillsammans med att eventuella körvägar och uppställningsplatser beaktas i ett tidigt skede.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd noterar att byggnaderna ska placeras och utformas så att kraven på störningsskydd för buller uppfylls och att den ökade exploateringen inte bör få medföra att friytorna tillåts bli mindre än kommunens riktlinjer.

Med dessa förutsättningar tillstyrker vi förslaget till planändring för möjlighet till ökad bostadsyta.

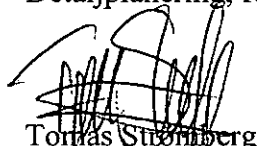
Kommentar

Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

GATOR OCH PARKER

Gator och parker har inga synpunkter på planförslaget.

UMEÅ KOMMUN,
Detaljplanering, februari 2014



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01334

Datum: 2014-02-07

Handläggare: Tomas Strömberg

Tillägg till detaljplan för fastigheten Veden 1 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att höjning av detaljplanens bruttoarea för att skapa förutsättningar för mer bebyggelse i planområdets södra kvartersgräns.

PLANDATA

Planområdet ligger i stadsdelen Grisbacka ca 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Sandåkersgatan, nuvarande E12:an och den nya dragningen av Backenvägen. Området har en area på ca 13 000 m². Kvarteret består i dag av två fastigheter. Fastigheten Veden 1 ägs av Umeå kommun och Veden 2 av HSB.

BEHOVSBEDÖMNING

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Fördjupningen för Umeås framtida tillväxtområde, antagen av kommunfullmäktige augusti 2011. För planområdet redovisas "Detaljpanelagd tätortsbebyggelse".

För planområdet gäller Detaljplan för fastigheten Veden 1 inom Grisbacka i Umeå kommun, antagen 2011-05-26 och laga kraftvunnen 2011-06-22.

Planprogram (sammanfattning)

Som ett underlag för detaljplanarbetet med exploateringen av Sandåkern togs ett detaljplaneprogram fram hösten 2006. I det dokumentet bestämdes planområdets grundstruktur och gestaltning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den övergripande detaljplanen för Sandåkern, laga kraft 2009-03-31, har medfört ett antal nya detaljplaner inför genomförandet. För kvarteret Veden 1 & 2 har detaljplan har upprättats 2011 och möjliggjort ett genomförande i en första etapp. Byggrätten från underliggande ursprungsplan angavs till högst 11 200 kvm BTA, vilket omdisponerades inom den nya detaljplanen. I denna del av planen är således 703 kvm BTA outnyttjat, av HSB.

I den andra etappen har två fyravåningshus illustrerats. Byggrätten för dessa är maximalt 5000 kvm BTA. HSB har inför denna etapp 2 tittat på mindre lägenheter med pressade men funktionella ytor byggda som s.k. fyrspännare och innebär en exploatering om ca 5500 kvm BTA jämfört detaljplanens maximala 5000 kvm BTA. Det innebär en högre exploatering med ca 500 kvm BTA för denna etapp.

Därutöver tillkommer möjligheten att medge inglasade balkonger inom hela planområdet utöver angiven bruttoarea.

Från programmet och gällande detaljplan.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad i april 2006. Av denna framgår att jorden består av sand överlagrande sulfidhaltig silt och lera. Djupet till fast botten uppgår till 20-25 m. Tjockleken på sandlagret varierar mellan 0 m och 10 m där området mellan Stadsgränsvägen och Tallparksvägen är tunnast. Radon av normal nivå har konstaterats i områdets centrala del.

I undersökningen redovisas grundläggningsrekommendationer som bl a anger att byggnader högre än två våningar ska grundläggas med stödpålar. Radonskyddande åtgärder kan erfordras inom delar av området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den planerade nya bebyggelsen inom området kommer i huvudsak att utgöras av bostäder [B]. Bostadsbebyggelsen får uppföras i maximalt femton [XV] respektive tio våningar [X] i planområdets norra del. I planområdets södra del får byggnader uppföras i högst fyra våningar [IV]. Utöver angivet våningstal får teknikutrymmen och förråd anordnas [v₁ resp. v₂]. Den södra och norra delen skiljs åt av ett u-område [u] där fjärrvärme finns lokaliserad. I planområdets nordvästra del säkerställs passerande vattenledning av ett u-område. U-områden respektive markerad förgårdsmark, främst mot öster, får inte bebyggas [prickmark].

Exploateringsgraden uttryckt i bruttoarea (BTA) är 4400 m², 6800 m² respektive 5500 m², således en höjning med 500 m² BTA. Totalt 16700 m² BTA exklusive eventuella garage, förråd och skärmtak. Höjningen gäller fastighetens södra del.

Högsta totalhöjden i meter över nollplanet är satt till +70.0 meter i höjdsystemet RH2000, inom flyghöjdsbegränsningarna som är kopplade till Umeå flygplats.



Bild: HSB/3DVISION

Kommunens önskemål är byggande av blandade upplåtelseformer och med tydlig kvartersstruktur med bebyggelse i kvartersgräns. Möjlighet till inpassning av gruppboenden och verksamheter medges under bostadsändamålet där så prövas lämpligt. Önskemål är också att bebyggelsen utformas för ett minimum av resursförbrukning kombinerat med materialval med korta kretslopp, gärna trä i stor omfattning.

Övrig bebyggelse

Mellan bostäderna och E12 får marken endast byggas med parkeringsdäck eller skärmtak och garage med en högsta byggnadshöjd av 5 meter respektive 3,5 meter. För att motverka storskalighet ska fasader längre än 25 meter utformas varierad [f₁]. Detta gör lämpligast med varierad materialanvändning, färgskala och/eller varierat fasadliv. Fastighetens läge i anslutning till Vännäsvägen som idag utgör en farligtgodsled gör att säkerhetshöjande åtgärder bör vidtas på fastigheten. För att minska konsekvenserna av de mest troliga olyckorna utsläpp av brandfarlig vätska eller gasol, ska garagens/parkeringsdäckets fasad och tak utföras i obrännbart material [b₁].

Tillgänglighet

Såväl utemiljöer som byggnader ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Sandåkern är planerat utifrån förutsättningarna att området utgör centrumnära kompletteringsbebyggelse. Umeås expansion innebär att centrum kommer att utökas varvid planområdet naturligt kommer att ingå i stadens centrum. Detta innebär samtidigt att bebyggelsen bör utformas med en stadsmässighet.

Området består för närvarande av stora öppna ytor mot omgivande trafikleder. Gestaltningen av den nya bebyggelsen bör bli därför ägnas stor omsorg ur stadsbildssynpunkt. Området kommer att bli det man möter när man närmar sig Umeå Centrum västerifrån på Vännäsvägen. Det tio respektive femton våningar höga byggnaderna kommer, som ett tydligt landmärke, avsluta raden av stegrande hushöjder längs Vännäsvägen.

Eftersom Umeå är förhållandevis plant kommer dessa byggnader att vara synliga från många platser inom staden och därmed markera Sandåkern.

Byggnaderna längs nya sträckningen av Backenvägen samt i anslutning till de föreslagna lokalgatorna placeras så att ett stadsmässiga gaturum blir möjliga. Detta bör förstärkas med björkalléer. Byggnaderna bör utformas så att de ytterligare förstärker stadskänslan. Gemensamma kvartersgårdar av fattbar social storlek bör möjliggöras.

Eventuella parkeringsplatser inom detaljplanområdet bör utföras med skärmväggar, plank eller motsvarande mot gaturummen för att förstärka stadskaraktären. Även sophus och liknande komplementbyggnader utformas med fördel enligt samma grundtanke.

Friytor

Lek och rekreation

Friytorerna i kvarteret kommer ligga söder om den planerade nya höghusbebyggelsen. Tanken är att skapa en attraktiv och bullerskyddad kvartersgård för lek och rekreation i kvarterets mitt.

Vattenområden

Vattendirektivet

Planområdet angränsar till Tvärån och ligger inom Tväråns avrinningsområde. Utformningen av dagvattenhanteringen inom planen får inte motverka att fastställt kvalitetskrav för vattenförekomsten Tvärån försämras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I anslutning till de större gatorna kommer gång- och cykelvägar separerade från körytorna att anordnas. Korsningarna av Backenvägen sker i anslutning till cirkulationsplatser eller trevägskorsningar för att ge de oskyddade trafikanterna så säkra och bekväma passager som möjligt.

För att få ett naturligt flöde bör gång- och cykelvägarna inom kvarteret ansluta till de planerade övergångsställena.

Kollektivtrafik

Lokaltrafikens linjesträckningar kommer i huvudsak att överensstämna med dagens situation. Den nya sträckningen av Backenvägen medger att en centralt belägen hållplats kan anordnas för bland annat direktbussen Umedalen- Universitetet, linje 72.

Störningsskydd

Kvarteret är utsatt för buller ifrån Vännäsvägen(E12), Backenvägens nya dragning och den nya Sandåkersgatan.

Att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande har hög prioritet för kommunen. Umeå har i sin översiktsplan tagit ställning till en strategi för stadens utbyggnad. Framtidens byggande ska till minst hälften ske inom den befintliga stadens område. Resurs-utnyttjande, trafik och miljöskäl ligger bakom detta.

I den nya översiktsplanen för Umeå kommun, fördjupning för Umeå framhålls de strategiska överväganden som finns för Umeås tillväxt. Bland annat "Fem-kilometersstaden-täta staden" och "Mer stad-Komplettering som vitaliserande kraft". Detaljplanen för Sandåkern får anses höra till dessa utvecklingsstrategier.

Motiven till att frånga kraven på en god ljudmiljö är att området i denna plan och i gällande plan anses som centrumnära kompletteringsbebyggelse. Sandåkern bedöms utgöra en komplettering av centrala stan och är beläget endast 2 km från stadscentrum, Rådhusorget. Området kommer få mycket goda bussförbindelser mot Vasaplan och övriga delar av staden. Gång- och cykelnätverket kommer att byggas ut till mycket goda anslutningar mot bl a stadscentrum. Boverkets principer för buller nivåer i centrumnära bostäder bör därför kunna tillämpas vid bedömningen av vilka nivåer på bullret som kan accepteras.

För att uppnå villkoren i detaljplanen gällande störningsskydd fodras väl genomtänkta byggnadsutformningar och planlösningar. Enligt framtagna bullerutredningar kommer även delar av balkongerna behöva förses med ljuddämpande skärmar. *Se bilaga 1*

Huvuddelen av kvarterets parkeringar kommer att ligga i parkeringsdäcket som med sin placering och utformning blir en del i bullerskyddet mot Vännäsvägen(E12). Bebyggelsen i kvarterets södra del inryms i det gemensamma parkeringsgaraget.

Utfarter och besöksparkering

Handikapp- och besöksparkeringar kommer att placeras på lämpliga avstånd från områdets bostadsentréer. Från den södra delen av planområdet får inte körbara utfarter anordnas.

Kvarterets utfarter kommer bli mot Sandåkersgatan. Utfartsramper bör utformas så att det tillskapas ett vilplan på minst 5 meter innan man beträder Sandåkersgatans körbana.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten bör i första hand tas om hand lokalt och infiltreras inom kvartersmark. I andra hand kan dagvattnet tas om hand via UMEVA:s nät. Receptient är i detta fall Tvärån.

Om så är möjligt rekommenderas att parkeringar/garage/parkeringsdäck kompletteras med oljeavskiljare samt någon form av flödesbegränsning.

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. Anvisningar finns i NOA 07. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

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 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 vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Konsekvenser av planens genomförande

Förändringen avseende kvarterets ökade exploateringsgrad bedöms som liten eftersom förändringen bekräftar tidigare ställningstaganden gällande kvarterets gestaltning och karaktär och förstärker kvarteretsstrukturen med bebyggelse i kvarterets södra gräns.

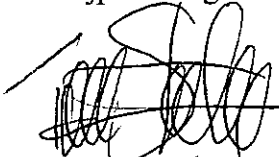
Buller

Kvarteret är utsatt för buller ifrån Vännäsvägen(E12), Backenvägens nya dragning och den nya Sandåkersgatan.

För att uppnå villkoren i detaljplanen gällande störningsskydd fodras väl genomtänkta byggnadsutformningar och planlösningar. Tyst sida gäller.

UMEÅ KOMMUN januari 2014,

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef