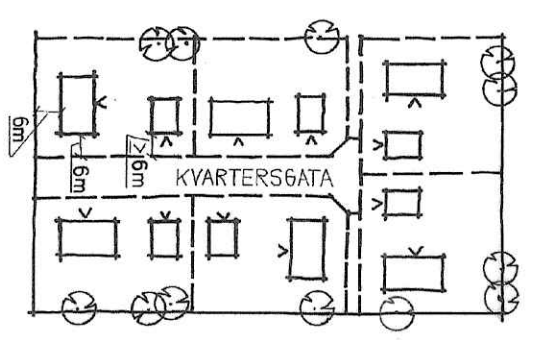


Översiktskarta, planområdet markerat med röd ring.



Ovan: Utsnitt av den större illustrationen i syfte att tydliggöra begreppet kvartersgata samt exemplifiera de placeringsbestämmelser som planen anger. Skala 1:1000.

Till vänster: Illustration över möjlig bebyggelsestruktur, med friliggande villor samt en gatustruktur som binds samman med hjälp av en gång- och cykelväg. Planförslaget möjliggör för andra gatustrukturer samt även för radhus och parhus. Illustration av Barbro Holmgren. Ej i skala.

- v₁ Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3 meter.
 - Ej källare.
 - Huvudbyggnad ska grundläggas minst 0,3 meter högre än kvartersgata.
- v₂₊₀₀₀ f₁ - Lägsta tillåtna nivå på färdigt golv.
 - Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 27 grader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

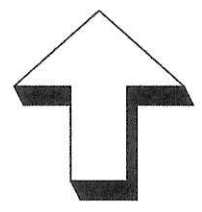
- Till planen hör:
 - plankarta
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - dagvattenutredning
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2015-05-27, § 14.0
Laga kraft 2015-06-30
Vidimeras *FB*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2015-04-16
Reviderad
Barbro Holmgren
Lantmätare
Målning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förtroendeområde)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Szwarc 99 20 15 resp RH 2000
Höjtinformation: Höjdlinjer med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digitalt primärkart
Flygfotografier år: 1963 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur selektionspunkt för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun

Skala 1:2000 (A2)



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets grän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Mindre ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad.
- E** Tekniska anläggningar

MARK OCH VEGETATION

infiltration/ fördröjning Område för infiltration av dagvatten.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Av tomt får högst 1/3 av tomtytan bebyggas
 - Största bruttoarea 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m²
 - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.
 - Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Byggnader och plank får ej uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Ej direkt tomtuffart mot Filigränd. Maximalt 6 stycken utfarter mot Filigränd.
- Befintlig vegetation skall så långt som möjligt sparas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
 - Den byggnad inom respektive tomt som placeras närmast Filigränd ska placeras i inre förgårdslinje mot gatan.
 - Huvudbyggnade ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot kvartersgata. För friliggande hus gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet.
 - Garage/carport och annan komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot kvartersgata och minst 2 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet.
 - Sophantering ska anordnas gemensamt för respektive kvartersgata i anslutning till Filigränd.

Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2

inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun detaljplanering, februari 2015
reviderad maj 2015

Tomas Strömberg
Planchef
Ändrad/Upphävd
Se plan akt nr
2480K-P16/52

Sara Bäckström
Planarkitekt



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-30

Datum: 2015-06-30

Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheten ERSMARK 22:2 "kv. Glaset" inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-05-27, § 140. Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2015-06-30**.

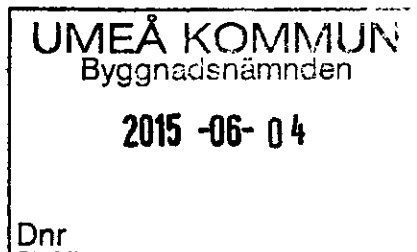
Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, juni 2015

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/15

**Beslut**

Datum
2015-06-04

Ärendebeteckning
404-4786-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten ERSMARK 22:2 (Glaset) i Ersboda i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2015-05-27 § 140 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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.

Detta beslut har godkänts i länstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Marita Alatalo
Samhällsplanerare

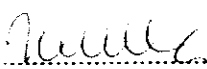
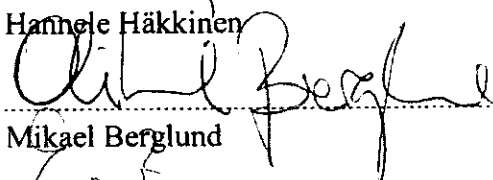
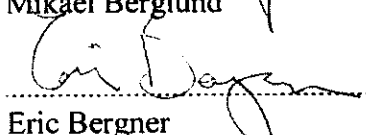
Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-05-27

Byggnadsnämnden

- Tid:** Onsdagen den 27 maj 2015 kl. 10:00-14:30,
Ajournering kl. 12:05-13:00
- Plats:** Myggan (fd KS-salen), Stadshuset
- Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 130-137
Lennart Sandström (FP), ersättare för Ulrik Berg (M) §§ 138-172
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Ola Borgström (S), ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (FP)
Eric Bergner (C)
Harald Svensson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)
Örjan Mikaelsson (V), ersättare för Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)
- Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2
- Utses att justera:** Eric Bergner
- Sekreterare:** 
..... §§ 130-137, 139-172
Hannele Häkkinen
- Ordförande:** 
.....
Mikael Berglund
- Justerare:** 
.....
Eric Bergner

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-05-27
Anslaget har satts upp: 2015-06-03
Anslaget tas ner: 2015-06-30
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift:


.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S), §§ 130–138
Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP), §§ 130–160
Lennart Sandström (FP), §§ 130–137
Lennart Persson (C)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, § 131
Lars Högberg, byggnadsinspektör, § 132
Tomas Strömberg, planchef, §§ 135, 139–149
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 136
Sandra Thomée, kartingenjör, § 137
Anders Aubry, planarkitekt, § 138
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 150–164
Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 166-171
Anders Lidman, mättningsingenjör
Ann Vidmark, kommunikatör
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Torbjörn Forsgren, kompetensledare

§ 140

ERSMARK 22:2

Diarienum: PLA 11-30

Detaljplan för Ersmark 22:2 "Glaset" – nytt småhusområde

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål och säkerställa områden för naturmark och infiltration/fördröjning av dagvatten. Ett ytterligare syfte är att bekräfta befintlig lokalgata och därigenom skapa möjligheter för anordnande av gång- och cykelsamband som gynnar det sociala livet i området.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2015 och reviderats i maj 2015.

Samråd och Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att:

- Planbestämmelsen om nyttjandegrad ändras till 300 m² per fastighet.
- Planbestämmelsen om infiltration ändras till infiltration/fördröjning.
- Bullerbestämmelserna tas bort.
- Planbeskrivningen:
 - Korrigeras angående gångbana.
 - Kompletteras angående ansvar för gång- och cykelbana inom bostadsområdet.

- Kompletteras vad gäller området för infiltration/fördröjning angående breddningslösning och reservlösning med anslutning till konventionellt dagvattensystem.
- Förtydligas angående spillvatten och dagvatten.
- Gator och parker motsätter sig att det blir deras ansvar att sköta infiltrations/fördröjningsmagasin och påpekar att den kommunala driftsbudgeten bör kompenseras för tillkommande driftskostnader. De menar även att föreslagen placering av dagvattenmagasin i planområdets norra del kommer att påverka intilliggande gator negativt.

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

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse)

- UMEVA
- Gator och parker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-05-07.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat maj 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2015, reviderad maj 2015
- Planbeskrivning daterad februari 2015, reviderad maj 2015
- Samrådsredogörelse daterad februari 2015
- Dagvattenutredning daterad december 2014, reviderad januari 2015.

Beredningsansvariga

Sara Bäckström, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tjänsteskrivelse

2015-05-07

Del av ERSMARK 22:2

Diariernr: PLA 11-30

Detaljplan för del av Ersmark 22:2 "Glaset" - nytt småhusområde

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål och säkerställa områden för naturmark och infiltration/fördröjning av dagvatten. Ett ytterligare syfte är att bekräfta befintlig lokalgata och därigenom skapa möjligheter för anordnande av gång- och cykelsamband som gynnar det sociala livet i området.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2015 och reviderats i maj 2015.

Samråd och Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att:

- Planbestämmelsen om nyttjandegrad ändras till 300m² per fastighet.
- Planbestämmelsen om infiltration ändras till infiltration/fördröjning.
- Bullerbestämmelserna tas bort.
- Planbeskrivningen:
 - korrigeras angående gångbana.
 - kompletteras angående ansvar för gång- och cykelbana inom bostadsområdet.
 - kompletteras vad gäller området för infiltration/fördröjning angående breddningslösning och reservlösning med anslutning till konventionellt dagvattensystem.

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-30

- förtydligas angående spillvatten och dagvatten.
- Gator och parker motsätter sig att det blir deras ansvar att sköta infiltrations/fördröjningsmagasin och påpekar att den kommunala driftsbudgeten bör kompenseras för tillkommande driftskostnader. De menar även att föreslagen placering av dagvattenmagasin i planområdets norra del kommer att påverka intilliggande gator negativt.

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

Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda, (underrättelse):
UMEVA
Gator och parker

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-05-07

Antagandehandlingar

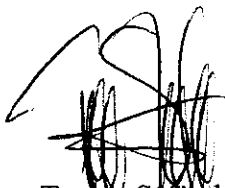
- Utlåtande daterad maj 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2015, reviderad maj 2015
- Planbeskrivning daterad februari 2015, reviderad maj 2015
- Samrådsredogörelse daterad februari 2015
- Dagvattenutredning daterad december 2014, reviderad januari 2015

Beredningsansvariga

Sara Bäckström

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Sara Bäckström
Planarkitekt



Utlåtande

Diarienummer: PLA 11-30
Datum: 2015-05-06
Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2, kvarteret Glas- set inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2015. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål och säkerställa områden för naturmark och infiltration/fördröjning av dagvatten. Ett ytterligare syfte är att bekräfta befintlig lokalgata och därigenom skapa möjligheter för anordnande av gång- och cykelsamband som gynnar det sociala livet i området.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2013-09-11 – 2013-10-03** samt granskning under tiden **2015-02-24 – 2015-03-17**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

”Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna granskningshandlingar ingen erinran.”

Trafikverket

Inget att erinra.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har inga anläggningar som berörs i eller i närheten av planområdet. Nätområdet hör till Skellefteå Kraft Elnät AB.

Kommentar

Granskningshandlingarna har även skickats till Skellefteå Kraft Elnät AB, vilka inte inkommit med några synpunkter.

Umeå Energi

Inget att erinra.

Mark och exploatering

Mark och exploatering önskar att planbestämmelse angående nyttjandegrad, som i granskningsskedet angivits till 250 m² per fastighet, ändras till 300 m². Som skäl anger de att bostadsbyggarnas urval av marknadens småhus annars begränsas i för stor utsträckning av planbestämmelsen.

Kommentar

Planbestämmelsen ändras till 300m² per fastighet.

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydds nämnden tillstyrker planförslaget. De vill dock samtidigt ta upp ett par detaljer som lämpligen kan justeras innan planen antas.

- Grundvattennivån i norra delen av planområdet är hög enligt dagvattenutredningen. Det kan göra det svårt att infiltrera vatten där, vilket är inskrivet på plankartan. En damm/svacka med delvis infiltration och delvis fördröjning av dagvatten bör dock vara möjlig.
- Buller från väg och tågtrafik som kommer från källor utanför planområdet kan inte regleras i planbestämmelse annat än med skyddsåtgärder inom planområdet. För väg verkar bullerbestämmelsen inte behövas och för järnväg kan den få oförutsägbara konsekvenser i förhållande till bostadsbyggande inom planområdet beroende på vilket av projekten som projekteras och genomförs först.

Kommentar

Planbestämmelsen om infiltration ändras till infiltration/fördröjning. Bullerbestämmelserna tas bort.

Brandförsvar och säkerhet

Inget att erinra.

Gator och parker

Trafik och gata

Utmed Filgränd byggs en gångbana och inte en gång-och cykelbana, vilket planbeskrivningen ger intryck av (sid 8, bilden med cykeltrafik).

Drift och underhåll

Föreslagen placering av dagvattenmagasin i planområdets norra del påverkar negativt intilliggande gator. Föreslagen infiltrations/fördröjningsanläggning ligger på allmän platsmark det vill säga; Umeå kommun kommer att ansvara för löpande skötsel och att anläggningen är i funktionsdugligt skick. Den kommunala driftsbudgeten bör kompenseras för tillkommande driftskostnader.

Eftersom ett 30-tal tomter planeras inom planområdet och dagvattnet från dessa skickas till planerat fördröjningsmagasin, anser Gator och parker att mängden dagvatten i norra delen av planområdet kommer att öka. Detta baseras på att hårdgjorda ytor anläggs inom planområdet och dagvattnet från dessa skickas direkt till norra delen via planerad dagvattenledning. Gator och parker anser att om ett fördröjningsmagasin/ infiltrationsanläggning ska anläggas bör dränering ingå, vilken kopplas till den 1000 mm. dagvattentrumma som finns i korsningen Ersbodavägen/Filgränd. Vidare bör en brunn anläggas i diket utmed Filgränd, även denna kopplad till samma dagvattentrumma.

Eventuell gång- och cykelväg inom bostadsområdet ansvarar samfälligheten för.

Park och natur

Den lösning som nu presenteras innebär att kostnaderna för skötsel av fördröjningsmagasinet hamnar på Gator och parker, vilket kontoret motsätter sig.

Gator och parkers samlade yttrande

Föreslagen placering av dagvattenmagasin i planområdets norra del påverkar negativt intilliggande gator. Gator och parker föreslår att dagvattenmagasinet placeras på östra sidan av Kolbäcksvägen, vilket innebär att magasinet kan användas till ytterligare avvattning i området.

Kommentar

Gångbana, inte gång- och cykelbana: Planbeskrivningen ändras i enlighet med yttrande.

Dagvattenmagasinet: Redan idag samlas dagvatten i den lågpunkt som i detaljplanen reglerats som område för infiltration, utan att det innebär olägenheter för omkringliggande gator. En infiltrations/fördröjningsanläggning ska också utformas med breddningssystem för att förhindra olägenheter vid mer extrema situationer med stora mängder dagvattenbildning. Om det trots allt skulle uppstå problem så finns det i kringliggande gator dagvattenledningar med god kapacitet som området kan anslutas till. Detta ska dock endast ses som en reservplan eftersom denna lösning skulle innebära att dagvatten leds ut till Tavleån, som är en känslig recipient, utan att dessförinnan renas. Vad gäller detaljerad utformningen av anläggningen med lösningar som exempelvis dränering och brunnar är detta inte en fråga i detaljplaneskedet, det behöver studeras vidare när områdets utformning kommit längre.

Vad gäller skötsel av anläggningen så avser planen att det som ska anläggas inte är skötselkrävande. Lösningen syftar till att nyttja den naturmark som finns i området för infiltration/fördröjning, inte till att anlägga avancerade, tekniska och underhållskrävande lösningar. Dock är det så som Gator och parker konstaterar att skötsel och underhållskostnader kommer att belasta den kommunala driftsbudgeten. Hur den kommunala budgeten fördelas är dock ingen detaljplanefråga. Ökade driftskostnader är en konsekvens av detaljplanen som behöver beaktas tillsammans med detaljplanens alla andra konsekvenser inför beslut om antagande.

Vad gäller föreslagen alternativ placering på östra sidan av Kolbäcksvägen så har en liknande placering studerats tidigare i syfte att göra nytta för ett större område; att rena dagvattnet från avrinningsområdet i denna del av östra Ersboda. Slutsatsen av den utredningen och de interna diskussioner som fördes i samband med detta är att vi inte bedömer det som lämpligt att satsa resurser i dagsläget för dagvattenåtgärder för denna delen av verksamhetsområdet. Det är oklart i dagsläget vilka områden inom verksamhetsområdet som är lämpliga att prioritera vad gäller dagvatten. De åtgärder som krävs, som exempelvis en större infiltrations/fördröjningsanläggning för denna del av Östra Ersboda, innebär stora investeringar för kommunen med efterföljande stora kostnader för kommunen för skötsel och underhåll. Dessa frågor behöver utredas på en övergripande nivå, i samband med framtagande av en dagvattenstrategi, och kan inte hanteras inom ramen för en detaljplan. Umeå kommun Detaljplanerings bedömning är därför att en mindre infiltrations-/fördröjningsanläggning för planområdet utgör en rimlig lösning i dagsläget.

Ansvar för eventuell gång- och cykelväg: Planbeskrivningen kompletteras angående ansvar för gång- och cykelbana inom bostadsområdet.

UMEVA

Vatten och avlopp

U-områden och, i samband med fastighetsreglering, ledningsrätt ska ordnas för de anläggningar (ledning o. dyl.) som UMEVA ska ansvara för. Detta avser i första hand inom fastigheter och gemensamhetsanläggningar som kommunen inte äger eller har rådighet över. Avlopp avser både spillvatten och dagvatten, ändra i texten, under teknisk försörjning, för att undvika missförstånd.

Avfall och återvinning

Säkerställ platser för uppställning av sopkärl och hämtplats för fordon, får inte krocka med trottoar/GC-väg. Förordar vändplan för tunga fordon framför denna avfallslösning.

Kommentar

Eftersom området och dess kommande bebyggelsestruktur är osäker i dagsläget är det inte möjligt att i någon större omfattning i detaljplanen låsa u-områden. När utformningen av området kommit längre, efter projektering, behöver ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar säkerställas. Detta behöver prövas i varje enskilt fall, vilket framgår av avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor".

Vad gäller uppställning av sopkärl och hämtplats för fordon är även detta frågor som behöver studeras mer i detalj när områdets utformning kommit längre. En planbestämmelse finns som reglerar att "Sophantering ska anordnas gemensamt för respektive kvartersgata i anslutning till Filgränd". Bedömningen har gjorts att det inte är aktuellt att anordna vändplan för tunga fordon. Den lösning som planförslaget reglerar bedöms vara fördelaktig ur trafiksäkerhetssynpunkt (tung trafik leds inte in på kvartersgatorna) och ur gestaltningshänseende.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen ser positivt på byggnation av fler bostäder och planförslaget över lag. Hyresgästföreningen förutsätter att förhandling sker med befintliga hyresgäster i närområdet under byggtiden om störning uppstår.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbestämmelsen om nyttjandegrad ändras till 300m² per fastighet.
- Planbestämmelsen om infiltration ändras till infiltration/fördröjning.
- Bullerbestämmelserna tas bort.
- Planbeskrivningen:
 - korrigeras angående gångbana.
 - kompletteras angående ansvar för gång- och cykelbana inom bostadsområdet.
 - kompletteras vad gäller området för infiltration/fördröjning angående breddningslösning och reservlösning med anslutning till konventionellt dagvattensystem.
 - förtydligas angående spillvatten och dagvatten.

SAMMANFATTNING

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

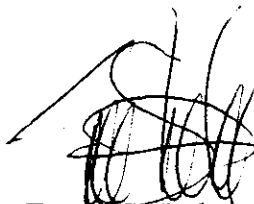
Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda (ingen underrättelse med besvärshänvisning):
Gator och parker
UMEVA

Detaljplan, Umeå kommun maj 2015



Sara Bäckström
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: PLA 11-30

Datum: 2015-05-06

Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2, kvarteret Glas- set, inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål och säkerställa områden för naturmark och infiltration/fördröjning av dagvatten. Ett ytterligare syfte är att bekräfta befintlig lokalgata och därigenom skapa möjligheter för anordnande av gång- och cykelsamband som gynnar det sociala livet i området.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Östra Ersboda, ca 7,5 km från Umeå Centrum. Planområdet avgränsas av Kolbäcksvägen i öster, Ersbodavägen i norr, Filgränd i väster respektive Mjölkvägen i söder. Området har en area på cirka 76 000 m². Fastigheten ägs av Umeå kommun.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 22 november 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 22 november 2012 till och med 13 december 2012.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, Fördjupning för Umeå

Intentionen i översiktsplanen är att den större delen av stadens tillväxt ska lokaliseras till den så kallade femkilometersstaden, alltså området med en radie 5 kilometer från stadens centrum. Det aktuella planområdet faller utanför detta område, men är på översiktsplanens plankarta markerat som område för tätortsbebyggelse och utgör en avslutande etapp av Ersbodaområdet. Planområdet ligger också inom influensområdet för ett utpekad stomstråk för kollektivtrafik och har således stöd i *Översiktsplan, Fördjupning för Umeå*.

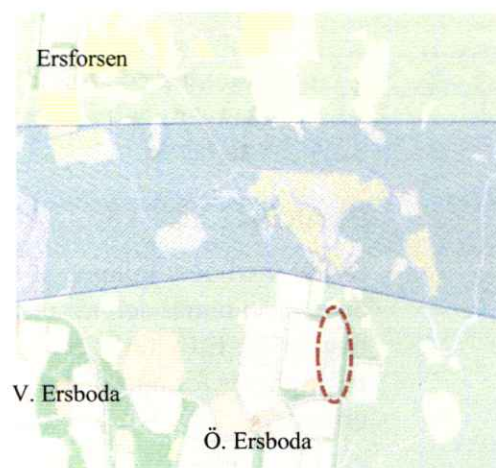
Gällande detaljplan – 2480K-P143/1983

I gällande detaljplan är området planlagt för småindustri.

Riksintressen

Mellan 130 meter och 1000 meter norr om planområdet finns en järnvägskorridor för planerad Norrbotniabana utpekad som riksintresse. Om järnvägen skulle hamna i södra delen av korridoren kan den som driver banan få krav på att vidta åtgärder för att inte störa bostäderna inom planområdet, liksom i de övriga bostadsområdena som gränsar till järnvägskorridoren.

Till höger: Blått skrafferat område markerar järnvägs-korridoren för planerad Norrbotniabana. Röd streckad ring markerar planområdet.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

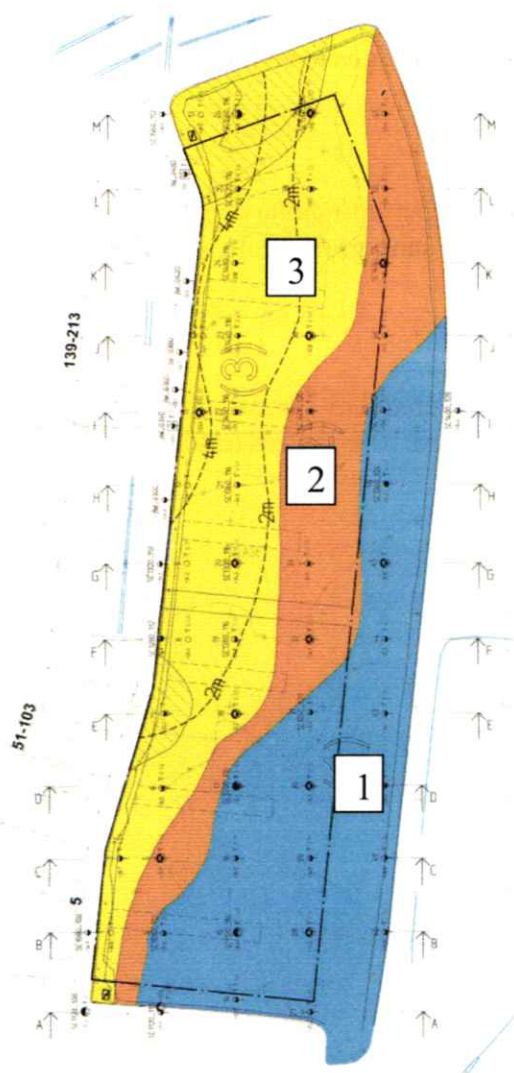
Området är låglänt och skogsbevuxet. Skogen består till största del av barrträd, tall och gran. I områdets södra del finns några större talldungar och i öster, mot Kolbäcksvägen, finns en del uppvuxna tallar som bidrar till karaktären av området och bör bibehållas. I områdets norra del, speciellt i nordväst, är marken sank. På vissa håll finns vattensamlingar och träden här är mindre till växten.

Dagvatten

Avrinning från planområdet mynnar i Tavleån som är en känslig och skyddsvärd recipient.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Utvecklingsavdelningen, Umeå kommun har WSP Samhällsbyggnad utfört en översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet daterad 2011-09-02. Denna undersökning visar att inom delar av planområdet råder svåra geotekniska förhållanden.



Jordartskarta från den geotekniska undersökningen som WSP utfört. Se stycket ovan för beskrivning av område 1-3.

Inom hela planområdet utgörs det översta jordlagret av ett 0,1-0,9 meter tjockt torvlager. Den södra samt sydvästra delen (blåa området 1 på jordartskartan till vänster) av planområdet utgörs av fast mark bestående av morän eller sand på morän. Den västra och nordvästra delen av planområdet (gula området 3 på jordartskartan till vänster) består under torven av ett cirka 0,2-1,2 meter tjockt sandlager ovan 0- cirka 2 meter lös lera/sulfidlera på morän.

Inom hela planområdet ligger grundvattenytan högt, som högst i nivå med markytan. Detta innebär att det är olämpligt med källare, vilket regleras med planbestämmelse. Området bör ges en hög höjdsättning på grund av högt grundvatten och tjällyftande jord.

I de delar av planområdet som har dåliga grundförhållanden kan omfattande åtgärder behövas. Kompletterande geotekniska undersökningar krävs.

Sökansens intention är att reservera mark med svåra grundförhållanden till bostadsföretag som bedöms kunna hantera dessa förutsättningar.

Angränsande område planlagt för industri

På andra sidan Kolbäcksvägen från planområdet är marken planlagd för industriändamål. Detta ändamål innefattar verksamheter som kan vara störande för närliggande bostäder. Etablering av bostäder inom planområdet kommer påverka förutsättningarna för vilken verksamhet som kan accepteras på andra sidan Kolbäcksvägen. Bägge områdena är i kommunens ägo.

Närhet till hästar

Inom fastigheten Ersboda 3:3 finns ett mindre stall med avståndet 220 meter mellan närmaste hage och planområdet. Inom Ersmark 19:4 finns ett lite större stall på ett avstånd av 400 meter från planområdet. Dessa avstånd bedöms som tillräckliga som skyddsavstånd för de bostäder som detaljplanen möjliggör för.

Närhet till kraftledning

På den östra sidan av Kolbäcksvägen har Umeå Energi en 10 kV ledning. Mätning av magnetfältet i anslutning till ledningen visar att de nivåer för magnetfältet som alstras

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

av ledningen inte överskrider värden enligt gällande riktlinjer inom området som planläggs för bostadsändamål. Belastningen på ledningen samt därmed även magnetfältet beräknas även minska framöver.

Offentlig samt kommersiell service

Planområdet är beläget drygt 400 meter från Östra Ersboda centrum med dess serviceutbud i form av dagligvarubutik, Folkets hus samt grundskola. Närmaste förskola angränsar till planområdet i sydväst.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget drygt 300 meter från en del av Umeås stamnät för kollektivtrafik. Här trafikeras busstrafiken i dagsläget med 10 minuters trafik.

PLANFÖRSLAG

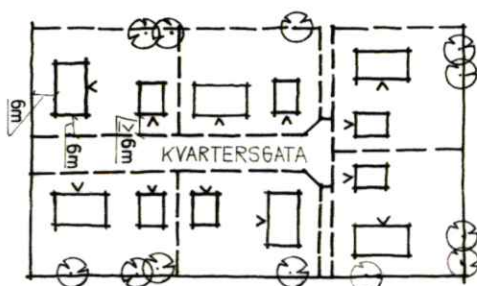


Illustration över möjlig bebyggelsestruktur inom planområdet, med friliggande villor i en gatustruktur med kvartersgator som binds samman med hjälp av en gång- och cykelväg. Planförslaget möjliggör för andra gatustrukturer samt även för radhus och parhus.

Inom Ersboda finns efterfrågan på fler småhus och äganderätter är underrepresenterade som boendeform inom nordöstra delen av Ersboda. Närheten till Östra Ersboda centrum med dess utbud av service, till kollektivtrafik med hög turtäthet samt till naturområden utgör kvaliteter som gör planområdet till ett lämpligt område för denna typ av bebyggelse. Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för nybyggnad av cirka 40 nya bostäder i form av småhus, friliggande och sammanbyggda. Planförslaget möjliggör för [B] bostäder i upp till två våningar. Mindre verksamhet som inte är störande, exempelvis genom att alstra mycket trafik, buller eller miljöstörningar, och som är samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

Bebyggelsestruktur

För kvarteret Glaset är intentionen att skapa ett småhusområde som inordnar sig i den befintliga strukturen och naturmiljön. Mot Kolbäcksvägen har på plankartan lagts ut ett område med naturmark [NATUR] i likhet med strukturen söder ut längs vägen. Även inom området för bostadsändamål, på tomtmark, är det önskvärt att en del upp vuxna träd sparas. En planbestämmelse anger att befintlig vegetation skall så långt som möjligt sparas. På grund av geotekniska skäl kommer sannorlikt krävas omfattande markarbeten, vilket försvårar förutsättningarna för bevarande av befintlig vegetation inom planområdet.



Bilden ovan utgör ett utsnitt av illustrationen över hela planområdet på sida 4 och syftar till att tydliggöra de placeringsbestämmelser som planen anger.

I likhet med Översiktsplanens intentioner utgör kvartersstaden förebild. Detta innebär att bebyggelsen ska orienteras tydligt mot Filgränd som är av offentlig karaktär. Bebyggelsestrukturen hämtar förebilder i bebyggelse i söder angränsande kvarter, så som exempelvis kvarteren Smörasken, Töreln samt Bunken. Planbestämmelser [p₁] har införts som reglerar bebyggelsens placering:

- Den byggnad inom respektive tomt som placeras närmast Filgränd ska placeras i inre förgårdslinje mot gatan.
- Huvudbyggnad ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot kvartersgata. För friliggande hus gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet.
- Garage/carport och annan komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot kvartersgata och minst 2 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet.



Exempel hämtade från kvarteret Töreln och Bunken. Till vänster: Tomter där uppvuxna träd sparats. Till höger: Den karaktär på gatumiljön som är tänkt att åstadkommas längs Filgränd.

Gestaltning

Planområdet ligger relativt avskild från omgivande befintlig bebyggelse. Detta innebär att området kan gestaltas med relativt stor frihet. Några planbestämmelser som reglerar gestaltningen inom planområdet har införts i syfte att ge området en sammanhållen karaktär. En viktig utgångspunkt är att hålla ungefär samma skala inom området, de bestämmelser som reglerar gestaltningen har detta syfte. Dessa planbestämmelser innebär att bostadshus får uppföras i 1-2 våningar [II]. Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3 meter [v₁]. Huvudbyggnader som uppförs i två våningar får maximalt ges en takvinkel på 27 grader [f₁]. Inom ramen för dessa bestämmelser finns dock stor frihet vad gäller val av gestaltning av bostäderna, vilket också kan ge området en välgörande variation. Även planbestämmelser som reglerar utnyttjandegraden [e₁] syftar till att hålla ungefär samma skala inom området:

- Av tomt får högst 1/3 av tomtytan bebyggas.
- Största bruttoarea 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

Utöver det som planen reglerar rekommenderas för att inte få så långa husfasader att garage/carport byggs fristående eller att komplementbyggnader åtminstone åtskiljs med länk och placeras vinkelrätt mot huvudbyggnaden.

Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskompement och friytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Bostadsentréer skall inom 25 meters avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Friytor

Översiktsplanen anger vad gäller friyta att dess storlek ska vara minst en tredjedel av bostadens totala yta (BTA). Det ställs även krav vad gäller friytans kvalitet. Den ska bland annat:

- ha ett skyddat läge från buller och avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas

Detaljplanen reglerar andelen friyta genom att med planbestämmelse begränsa andelen tomtmark som får bebyggas till en tredjedel [e₁]. Inom planområdet har också reservrats ett område centralt i öst-västlig riktning som är tänkt att fungera som naturmiljö för barn att leka i och boende att vistas i samt som ska innehålla en gång- och cykelväg. Detta naturområde sammanfaller även med ett reservat för underjordiska ledningar [u]. U-området är avsatt för att göra det möjligt att i samband med utbyggnad av området koppla ihop vattenledningsnät som finns på vardera sida om området.

Dagvatten

Avrinning från planområdet mynnar i Tavleån som är en känslig och skyddsvärd recipient. I första hand bör dagvatten tas om hand lokalt och infiltreras/fördröjas inom kvartermark. Hållbar dagvattenhantering kräver också en noggrann höjdsättning av gator, byggnader med mera. Detta för att ytlig fördröjning, eventuell infiltration och avledning ska fungera på ett tillfredsställande sätt. Höjdsättning och grundkonstruktioner bör väljas så att dränvatten inte behöver avledas via ledningar.

Om det blir aktuellt med parkeringar med mer än 12 platser utan tak bör dessa kompletteras med oljeavskiljare. För större öppna ytor som avvattnas till Tavleån bör flödet utjämnas med någon form av utjämnings-/fördröjningsmagasin.

Sweco har på uppdrag av Umeå kommun Mark och exploatering tagit fram en dagvattenutredning som visar att det är möjligt att fördröja dagvatten från hela planområdet i områdets norra del. Område för detta ändamål har avsatts med planbestämmelse på plankartan [infiltration/fördröjning]. En infiltrations/fördröjningsanläggning ska utformas med breddningssystem för att förhindra olägenheter vid mer extrema situationer med stora mängder dagvattenbildning. Om det trots detta skulle uppstå problem finns det i kringliggande gator dagvattenledningar med god kapacitet som området kan anslutas till. Detta ska dock endast ses som en reservplan eftersom denna lösning skulle innebära att dagvatten leds ut till Tavleån, som är en känslig recipient, utan att dessförinnan renas. Med hänsyn till dagvattenutredningen har även införts planbestämmelser som

reglerar lägsta tillåtna nivå på färdigt golv [v₂] samt att huvudbyggnader grundläggs minst 0,3 meter högre än kvartersgata [v₁]. Det har inte bedömts som lämpligt med källare i detta område. Detta regleras med en planbestämmelse [v₁].

För drift och underhåll av anläggningar avsedda för avvattnings av vägarna inom kvarteret ansvarar väghållaren, i detta fall fastigheterna ingående i planerad gemensamhetsanläggning.

Gator och trafik

Filgränd

I detaljplanen har Filgränd med planbestämmelse bekräftas som lokalgata [LOKALGATA]. I samband med utbyggnaden av planområdet kommer Filgränd iordningställas så att en trottoar skapas åt öster, gränsande till planområdet. Trottoaren blir en viktig länk för boende inom planområdet att använda sig av när de besöker sina grannar. Om möjligt vore det önskvärt att man även inom planområdet skapade gång- och cykelsamband, vilket skulle gynna den sociala samhörigheten inom området (se illustration på sida 5).

Kvartersgator



Bilden ovan utgör ett utsnitt av illustrationen över hela planområdet på sida 4 och syftar till att tydliggöra begreppet kvartersgata.

Kvartersgator med infarter till respektive fastighet bildas på kvartersmark. Eftersom kvartersgatorna inte kommer ha kommunal huvudman bildas lämpligen gemensamhetsanläggningar för dessa. Maximalt sex kvartersgator får anslutas med utfart mot Filgränd. Det är inte tillåtet att anordna direktutfart från fastighet gränsande till Filgränd utan dessa ska anordnas samlade. Både antalet utfarter samt förbud mot direkt tomtutfart mot Filgränd regleras med planbestämmelse.

Gång- och cykeltrafik



I Översiktsplanen lyfts cykeltrafik fram som ett av de prioriterade trafikslagen tillsammans med gångtrafik och kollektivtrafik. Där illustreras en strategi för framtida huvudvägnät för cykeltrafik. Planområdet angränsar till ett framtida huvudstråk som sträcker sig längs Nydalasjön, Ålidhem och vidare över Kolbäckensbron. Planförslaget gör det möjligt att ansluta med en gång- och cykelväg till detta framtida huvudstråk. Längs Filgränd blir det möjligt att anordna en gångbana. Det blir även möjligt att anlägga interna gång- och cykelvägar på kvartersmark inom planområdet. Ansvar för eventuell gång- och cykelväg inom bostadsområdet kommer ligga på väghållaren, i detta fall fastigheterna ingående i planerad gemensamhetsanläggning.

Till vänster: Karta som visar hur planområdet är tänkt att anslutas (röda linjer) till befintligt (blå linjer) gång- och cykelvägnät.

Parkering

Parkeringsförbud råder på gatumark och all parkering ska ske på fastighetsmark.

Teknisk försörjning



Förbindelsepunkter från UMEVA:s vatten- och avloppsnät till planområdet markerat i blått.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till UMEVA:s vatten- och avloppsnät. Vid utbyggnad av området bör anpassning av områdets höjdsättning göras till dragningsavloppsledning (här avses både spill- och dagvatten), så att avlopp inte ska behöva pumpas. Eventuell pumpning kommer att ligga på fastighetsägarens ansvar. Det finns redan iordningställda förbindelsepunkter i anslutning till Filgränd vilka med fördel kommande kvartersgator kan anpassas efter.

Ett område [u] som korsar planområdet i öst-västlig riktning i mitten av planområdet har reserverats för planerad vattenledning.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Sophantering ska anordnas gemensamt för respektive kvartersgata i anslutning till Filgränd. Detta regleras med planbestämmelse [p1].

E1

Umeå Energi Elnät AB (UEEN) har en transformatorstation i norra delen och en i södra delen av planområdet. Område för dessa transformatorstationer har reserverats med en planbestämmelse [E]. Stationerna har tillräcklig kapacitet för att elförsörja det nya planområdet. UEEN ska ges möjlighet att, utan ersättning till exploitören, förlägga kabel och sätta upp kabelskåp längs kvartersgatorna.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

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

Buller

Det finns inga fastställda lagkrav avseende trafikbuller men riktlinjer som genom prövning i domstol fungerar som praxis. Dessa rekommendationer grundar sig i riktvärden från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och tolkas i Boverkets Allmänna råd 2008:1 ”Buller i planeringen” och i byggreglerna. Riktvärdena är följande:

- o 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- o 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- o 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- o 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

I dagsläget överskrids inte riktvärdena för de delar av planområdet där denna detaljplan möjliggör för bostadsbyggande. Inte heller med beaktande av den utveckling i närområdet som Översiktsplanen anger, med bland annat ett nytt villaområde i sydöst, bedöms bullersituationen förändras i någon större utsträckning. Hur en framtida Norrbotniabana skulle påverka bullersituationen är svårt att ta ställning till i dagsläget eftersom den utpekade järnvägskorridoren är bred och banans sträckning är osäker. Även banans höjdläge är oklart. Om järnvägen skulle hamna i södra delen av korridoren kan den som driver banan få krav på att vidta åtgärder för att inte störa bostäderna inom planområdet, liksom i de övriga bostadsområdena som gränsar till järnvägskorridoren.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Inom planområdet gäller idag stadsplan 2480K-P143/1983 i vilken området är utlagd för industriändamål. Vägarna är fortsatt allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, inga planekonomiska skador uppkommer härav.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar såväl kvartersmark som allmänplatsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder inom kvartersmark exempelvis utbyggnad och kvalitetsförbättringar av kvartersgator och gemensamma ytor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen möjliggör att bilda nya fastigheter för bostadsändamål inom kvarteret Glaset. Inom planområdet finns även två områden för tekniska anläggningar [E] vilka kan bilda egna fastigheter.

Detaljplanen ligger i sin helhet inom Ersmark 22:2 vilken ägs av Umeå kommun. Då det inom kvartersmarken ej är utlagt några markreservat för vägar, lekplatser, gång- och cykelbanor mm. blir lokalisering av dessa upp till exploatören(-erna) i dialog med Umeå kommun. Utfart till Filgränd ska enligt planbestämmelser lösas gemensamt för flera fastigheter. Vägarnas standard kommer regleras i genomförandeavtal. Förvaltningen av

vägarna inom kvarteret bör lösas genom bildande av gemensamhetsanläggning. Inrättande av gemensamhetsanläggning är även att rekommendera för de funktioner som är erforderliga för flera fastigheter gemensamt.

Mellan Filgränd och Kolbäcksvägen går ett u-område där ledningsrätt kan upplåtas för befintliga och nya ledningar. Upplåtelse av rättigheter i övrigt kan komma att upplåtas inom kvartersmark efter prövning i vart enskilt fall.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

WSP Samhällsbyggnad har på uppdrag av Umeå kommun utfört en översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet daterad 2011-09-02.

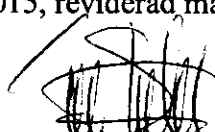
SWECO har på uppdrag av Umeå kommun tagit fram en dagvattenutredning för planområdet 2014-12-19 rev 2015-01-15.

Genomförandefrågorna har behandlats av den kommunala Lantmäterimyndigheten av Christian Marklund.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2015, reviderad maj 2015.



Sara Bäckström
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-30

Datum: 2015-02-03

Handläggare: Sara Bäckström

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

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2013. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att skapa möjligheter för anordnande av gång- och cykelsamband som gynnar det sociala livet i området.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-09-11 – 2013-10-03. 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. (hela yttrandet)

”Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 22:2 (Kv Glaset) inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län. (PLA 11-30)

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att skapa möjligheter för anordnande av gång- och cykelsamband som gynnar det sociala livet i området.

Ärendet avses handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

Övrigt

Störningsskydd: Länsstyrelsen rekommenderar att ingen dubbelreglering ska förekomma då reglering om tillåtna bullervärden inomhus regleras via andra regelverk. Vidare omnämns att ingen fasad får bl.a. exponeras för mer än 55 dB A (ekvivalent). Då inga bullervärden omnämns i planbeskrivningen rekommenderar länsstyrelsen att beskrivningen kompletteras med förväntade bullervärden från vägtrafiken för att öka förståelsen och innebörden av bestämmelsen. Bl.a. underlättas framtida bygglovprövning. Planförslaget ger utrymme för olika husutformningar i paritet med de söderliggande kvarteren Töreln och Bunken. I likhet med dessa kvarter rekommenderar Länsstyrelsen att en bestämmelse införs om enhetlig takkulör i syfte att det ska finnas en sammanhållande gestaltningsfaktor för planområdet.”

Kommentar

Planbestämmelser som reglerar bullervärden inomhus tas bort. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av bullersituationen inom planområdet samt syftet med planbestämmelserna som reglerar buller.

Vad gäller en sammanhållen gestaltning inom planområdet bedöms det inte som nödvändigt att för detta område reglera mer.

Skanova

Skanova har inga synpunkter.

MYNDIGHETER**Trafikverket**

”Detaljplanen berör ingen befintlig infrastruktur av statligt intresse men ligger strax söder om utredningskorridoren för Norrbotniabanan som utgör riksintresse för kommunikationer.

I planbestämmelserna anges bestämmelser för störningsskydd med avseende på vägtrafikbuller. Även bullerpåverkan från en framtida Norrbotniabana bör beaktas vid placering och utformning.”

Kommentar

Planbestämmelser med avseende på tågbuller införs. Syftet med dessa beskrivs i planbeskrivningen.

UMEÅ KOMMUN**Umeå energi**

”Umeå Energi Elnät AB (UEEN) har en transformatorstation i norra delen och en i södra delen av planområdet stationerna har tillräcklig kapacitet för att elförsörja det nya planområdet UEEN ska ges möjlighet att, utan ersättning till exploatören, förlägga kabel och sätta upp kabelskåp utefter kvartersgatorna.”

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

Miljö- och hälsoskydd

”Planområdets disponering ger förutsättningar att omhänderta en stor del av dagvattnet lokalt. *Miljö- och hälsoskydd rekommenderar en planbestämmelse om att dagvatten ska hanteras lokalt inom planområdet.* Orsaken är att avrinning från planområdet mynnar i Tavleån som är en känslig och skyddsvärd recipient.”

Kommentar

Planförslaget kompletteras med några olika planbestämmelser med syfte att fördröja dagvatten inom planområdet.

Umeva

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde får vatten och spillvatten men utanför verksamhetsområdet för dagvatten. I planbeskrivningen betonas vikten av genomtänkt höjdsättning, på grund av höga grundvattennivåer och jordartsförhållanden samt för att undvika pumpning av spillvattnet, det senare skulle bli fastighetsägarens ansvar. Hållbar dagvattenhantering kräver också en noggrann höjdsättning av gator, byggnader mm för att ytlig fördröjning, eventuell infiltration och evapotranspiration samt avledning ska fungera på ett tillfredställande sätt. Konventionell dagvattenhantering, avledning via ledningar, ska naturligtvis inte tillämpas i ett område som detta, intill stora naturytor. Detta gäller i första hand dagvatten som kan antas vara mest förorenat, det vill säga från trafikerade hårdgjorda ytor. Öppningar mot naturmarken bör skapas för avledning mot naturmarken och framgå av planbestämmelserna.

Höjdsättning och grundkonstruktioner bör också väljas så att dränvatten inte behöver avledas via ledningar. För drift och underhåll av anläggningar avsedda för avvattning av vägarna inom kvarteret ansvarar väghållaren, i detta fall fastigheterna ingående i planerad gemensamhetsanläggning. U-området avser plats för planerad vattenledning.

Avfall och återvinning

Med denna planlösning kommer hushållsavfall att hämtas efter lokalgatan Filgränd.

Kommentar

Två planbestämmelser införs som anger förutsättningar för höjdsättningen av planområdet. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas i enlighet med yttrandet. Vad gäller öppningar mot naturmark är det inget som direkt regleras med planbestämmelse. Dock regleras andelen friyta samt i vilken omfattning tomterna får exploateras, vilket också innebär att ytor utan byggnation kommer att finnas ut mot naturmark.

Vad gäller avfallshantering införs en planbestämmelse som säkerställer att detta hanteras i anslutning till Filgränd.

Gator och parker

Har inga synpunkter.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

”Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.”

”Planområdet ligger utanför det som av översiktsplanen pekats ut som femkilometerstaden men ligger dock inom influensområdet för ett utpekat stomstråk för kollektivtrafik. Planen har således stöd i den fördjupade översiktsplanen för Umeå.

Planen möjliggör ett flexibelt bostadsområde där både friliggande småhus och gruppbyggda småhus tillåts. Området omfattar ca 40 småhus. Utbyggnaden av området kommer att få strategisk betydelse ur bostadsförsörjningssynpunkt då äganderätter som upplåtelseform är underrepresenterad i nordöstra Ersboda.

Inom planområdet råder delvis besvärliga geotekniska förhållanden. Av denna anledning kommer sådan mark att reserveras för bostadsföretag som bedöms kunna bemästra problemen. Övrig mark kan fördelas via kommunal tomtförsäljning.”

Kommentar

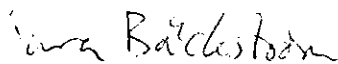
Yttrandet föranleder inga förändringar.

Ändringar efter samråd

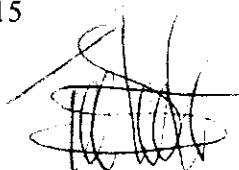
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbestämmelser som reglerar bullervärden inomhus tas bort.
- Planbestämmelser avseende störningsskydd mot tågbuller införs.
- Planbestämmelser som anger förutsättningar för markens höjdsättning införs, med hänsyn till dagvattenhanteringen. I planområdets norra del införs en planbestämmelse med avseende på infiltration av dagvatten.
- Planbestämmelse som reglerar att sophantering ska anordnas gemensamt för respektive kvartersgata i anslutning till Filgränd införs.
- Planbeskrivningen kompletteras med:
 - tydligare beskrivning av syftet avseende naturmark och infiltration av dagvatten
 - beskrivning av bullersituationen inom planområdet
 - syftet med planbestämmelserna som reglerar buller
 - tydligare beskrivning av försörjning för området med el
 - beskrivning av syftet med att reglera dagvattenhanteringen
 - tydligare beskrivning av avfallshantering

Detaljplan, Umeå kommun februari 2015



Sara Bäckström
Planarkitekt



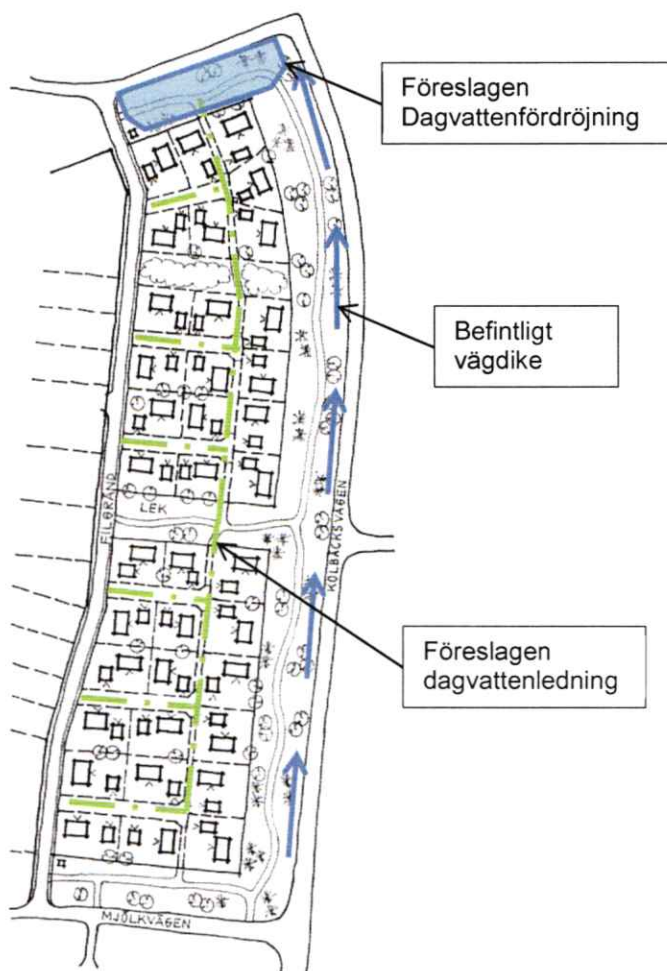
Tomas Strömberg
Planchef

PM

2014-12-19 Rev 2015-01-15

Utökad dagvattenutredning Kv Glaset

Efter ett förslag från Umeå kommuns Mark- och exploateringsavdelning har Sweco gjort en kompletterande dagvattenutredning för Kv Glaset. Tanken är att samla upp dagvattnet på konventionellt sett och leda så mycket som möjligt till ett magasin i norra änden av Kv Glaset i stället för att, som tidigare var tänkt, magasinera vattnet i drändiken utmed de planerade gatorna inom kvarteret.



Figur 1: Kvarteret Glaset med förslag på dagvattenavledningar (gröna linjer) till fördröjning i norra änden.

1 (3)

Sweco
Västra Norrlandsgatan 10 B
Box 110
SE-901 03 Umeå, Sverige
Telefon +46 (0)90 715200
Fax +46 (0)90 715279
www.sweco.se

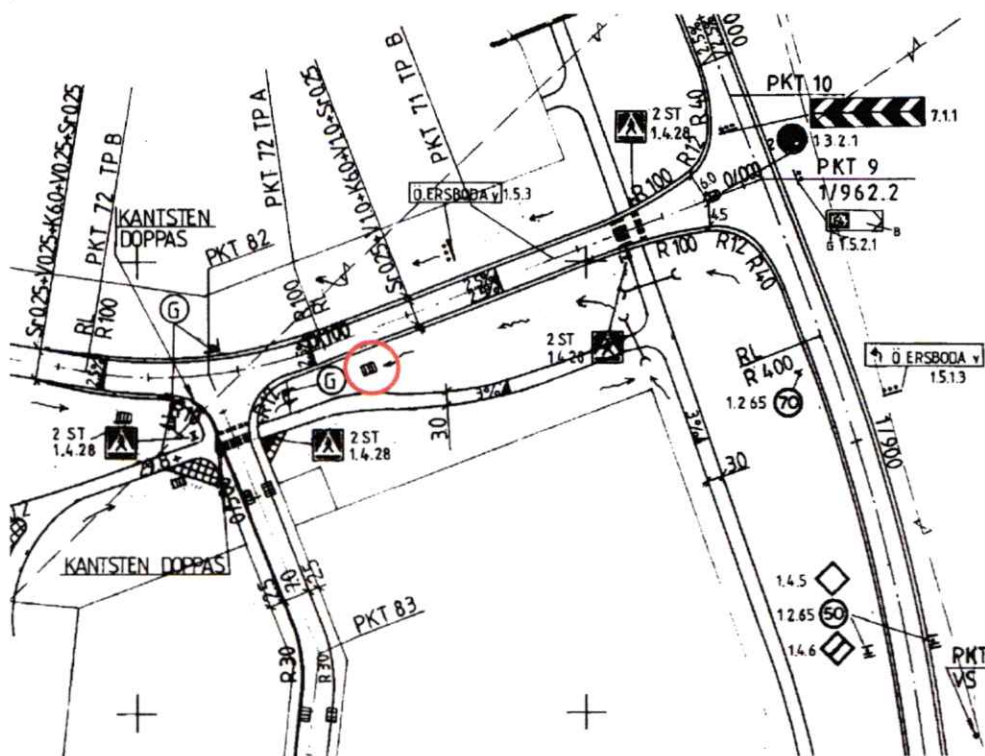
Sweco Environment AB
Org.nr 556346-0327
Styrelsens säte: Stockholm

Daniel Blomquist
Civilingenjör
Umeå
Telefon direkt +46 (0)90715265
Mobil +46 (0)761037191
daniel.blomquist@sweco.se

BD p:\1631\1634298_kv_glaset_utökad_dagvattenutr\000\10_arbetsmtrl_dok\lpm_utökad_dagvattenutredning rev b 2015-01-15.docx

Möjligheterna att avleda dagvattnet till den norra änden av området har utretts genom att studera profiler längs med de planerade gatorna och GC-vägarna samt det befintliga diket utmed Kolbäcksvägen. Om en uppsamlande huvudledning byggs utmed den planerade GC-vägen norrut genom området erhålls ett system som följer markens lutning väl. I områdets planerade gator läggs dagvattenledningar som kopplas till huvudledningen. På det sättet kan ett dagvattensystem byggas med normalt schaktdjup och en genomsnittlig ledningslutning på ca 9 ‰ och ändå avvattna hela kvarteret. I norra änden av kvarteret anläggs ett magasin i anslutning till diket utmed Ö. Ersbodavägen. Magasinet skall ha en regleringsvolym på ca 300 m³ och en högsta nivå lägre än +31,0. Utloppet skall regleras så att flödet inte överstiger 22 l/s. Det motsvarar den naturliga avrinningen vid ett dimensionerande regn med 2 års återkomsttid.

I dagsläget avvattnas området troligen via en rännstensbrunn i diket utmed Ö. Ersbodavägen där det framtida magasinet skall placeras. Brunnen återfanns dock inte vid något av platsbesöken.



Figur 2: Gatuplan från 1988 med rännstensbrunn i diket

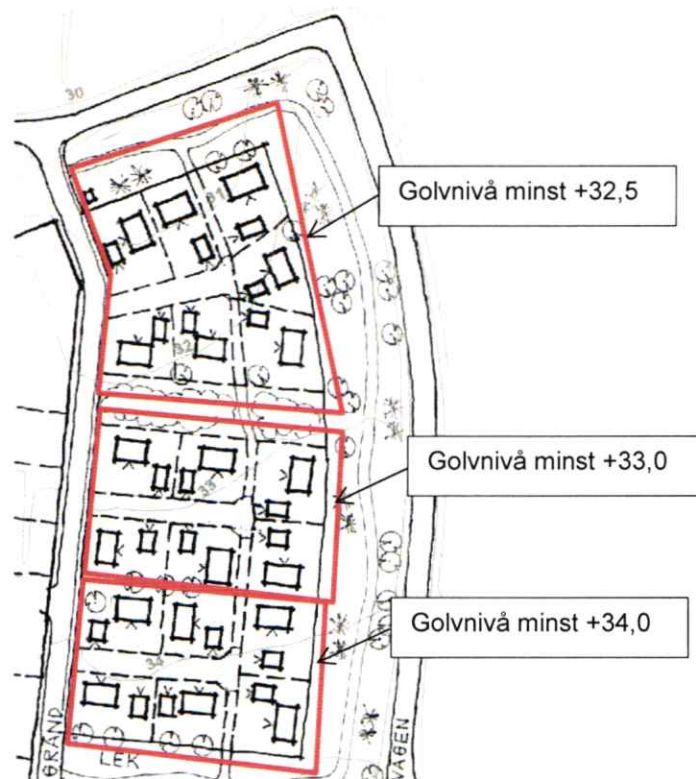
Om rännstensbrunnen finns och ledningen har tillräcklig kapacitet och en tillräckligt låg vattengång kan brunnen ersättas av en brunn med flödesreglering som fungerar som utlopp från magasinet. Det reglerade flödet avleds då till det befintliga dagvattensystemet i korsningen mellan Filgränd och Ö. Ersbodavägen.

2 (3)

PM
2014-12-19 REV 2015-01-15

Om det visar sig att brunnen inte finns eller kan användas måste en ny ledning läggas för att avleda det reglerade flödet.

I figuren nedan redovisas lägsta möjliga golvnivå med hänsyn till dagvattennivåer i norra delen av området. Längre söder ut i området stiger marknivån så att dagvattennivån inte längre är dimensionerande.



Figur 3: Lägsta golvnivå med hänsyn till vattennivåer i dagvattensystemet

Tomterna måste höjsättas så att marken lutar från husen, så som anges i Boverkets byggregler kap 6. Husen skall även ligga högre än omgivande vägar och GC-vägar så att vattnet ges möjlighet att avrinna på ytan utan att någon byggnad översvämmas.

Sweco Environment AB
Umeå Vatten


Daniel Blomquist