

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
- Vård inclusive förskoleverksamhet med maximal area 1000 m² BTA (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
- Detaljhandel (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
- Kontor (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- Friytans storlek ska vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (m² BTA) (PBL 2 kap 7§ punkt 4)

UTNYTTJANDEGRAD/EXPLOATERING

- Planens exploatering ska läsas in med detaljplan 2480K-P11/37 och 2480K-P13/11 (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11§ punkt 1)
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap § 21)

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
- planbeskrivning
- bullerrapport

BESLUT

Antagen BN 2015-08-19
Laga kraft 2015-09-22
Vidimeras

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-03-23
Reviderad

Ida Hellman

Mätning:
Kartkonstruktion: AH

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (inne i stan)
- Aktualitetsstandard: Kartinnehållet är ej kontrollerat beträffande aktualitet

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation:
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Pångränsor och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Illustration vy från Kungsgatan
BIG arkitekter

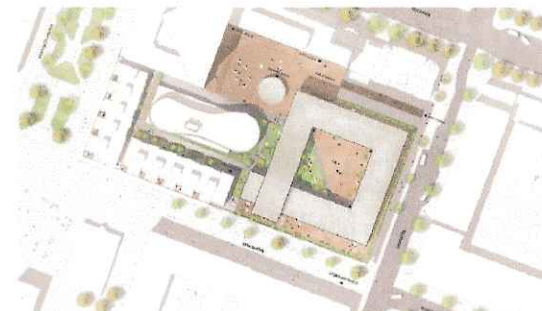


Illustration / Översiktsbild
BIG arkitekter

Detaljplan för fastigheten

FORSETE 5

inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, augusti 2015

Thomas Strömberg
Thomas Strömberg
Planchef

Ida Hellman
Ida Hellman
Planarkitekt

CL

2480K-P15/22



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/01959

Datum: 2015-09-23

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Forsete 5 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

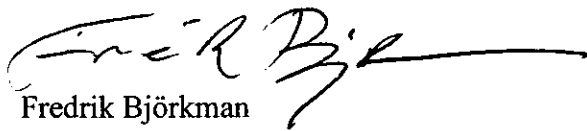
Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-08-19, § 205. Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-09-22.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, september 2015


Fredrik Björkman
Kartingenjör

2480K-P15/22



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2015-09-01

Ärendebeteckning
404-6865-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten FORSETE 5 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2014/01959)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2015-08-19, § 205 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.

Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-08-19

Byggnadsnämnden

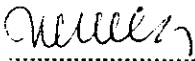
Tid: Onsdagen den 19 augusti 2015 kl. 10:00-14:50
 Ajournering kl. 11:55-13:00, § 219 kl. 13:23-13:28

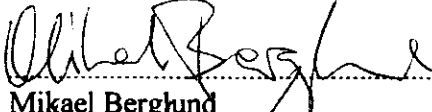
Plats: Esplanaden, Stadshuset 2 tr

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Anders Sellström (KD)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)

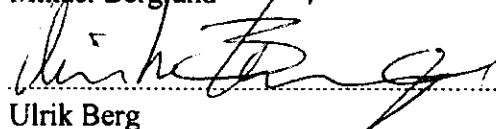
Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
 §§ 200-233
 Hannele Häkkinen

Ordförande: 

 Mikael Berglund

Justerare: 

 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2015-08-19
 Anslaget har satts upp: 2015-08-28
 Anslaget tas ner: 2015-09-22
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:



 Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2015-08-19

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Emma Vigren (S)

Stefan Hagström (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (FP)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Sandra Thomée, karttekniker, § 203

Ulrika Sundin Bonnedahl, koncernjurist, § 203

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 204

Tomas Strömberg, planchef, §§ 205-210, 226-228

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 211-224

Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 229-233

Ann Vidmark, kommunikatör

Elias Larsson, praktikant

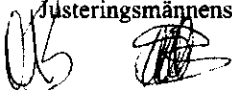
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Lillian Önerlöv, karttekniker

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Peter Jönsson, planhandläggare

Försteringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:

§ 205

Forsete 5

Diariernr: BN-2014/01959

Detaljplan för del av Forsete 5 – ändring av planbestämmelse

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Forsete 5 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändring av gällande plan i berörd del.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti 2015.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådtiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av granskningsutlåtandet framgår bl.a. att Länsstyrelsen samt Gator och parker vill att vi förtydligar vad som gäller för cykel- och bilparkering.

Länsstyrelsen tillsammans med Miljö- och hälsoskydd vill att vi förtydligar huruvida friytan uppnås då antalet boende som ska dela på friytorna ökar. Detta är reviderat i planbeskrivningen samt med en bestämmelse på plankartan.

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2015-08-19

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-08-03

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande, daterad augusti 2015
- Plankarta med planbestämmelser, daterad juni 2015, reviderad augusti 2015
- Planbeskrivning, daterad juni 2015, reviderad augusti 2015.

Beredningsansvariga

Ida Hellman, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet ska skickas till

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

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2015-08-03

Byggnadsnämnden

FORSETE 5

Diariernr: BN-2014/01959

Detaljplan för del av Forsete 5 - Antagande

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Forsete 5 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändring av gällande plan i berörd del.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti 2015.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådtiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av granskningsutlåtandet framgår bl.a. att Länsstyrelsen samt Gator och parker vill att vi förtydligar vad som gäller för cykel- och bilparkering. Länsstyrelsen tillsammans med Miljö- och hälsoskydd vill att vi förtydligar huruvida friytan uppnås då antalet boende som ska dela på friytorna ökar. Detta är reviderat i planbeskrivningen samt med en bestämmelse på plankartan.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-08-03

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterad augusti 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2015, reviderad augusti 2015
- Planbeskrivning daterad juni 2015, reviderad augusti 2015.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/01959

Beredningsansvariga

Ida Hellman, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Ida Hellman
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: BN-2014/01959

Datum: 2015-08-03

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Forsete 5 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerrapport

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändring av gällande plan i berörd del.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala stan. Kvarteret avgränsas av Kungsgatan och Skolgatan samt Rådhusplanaden och Vasagatan. Hela kvarteret har en area på cirka 10 000 m² varav planområdet har en area på ca 2860 m². Fastigheten är privatägd av en ägare. Byggnadsnämnden har 2015-02-25 beslutat att upprätta ett förslag till en detaljplan. Planen handläggs därför enligt PBL 2010:900 med lydelse från 2 januari 2015. Planen handläggs med standardförfarande.

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. *standardförfarande*. 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

Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

I Översiktsplan, fördjupning för Umeå (2011) är planområdet utpekad för detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Planområdet berörs även av fördjupad översiktsplan för Centrala stan (2011).

Gällande detaljplaner

Fastigheten Forsete 5 omfattas av gällande detaljplan för kvarteret Forsete, 2480K-P11/37 samt tillägg till detaljplan 2480K-P13/11.

Planprogram (sammanfattning)

Planprogrammet berör gator och viktiga platser som ligger i närheten av kvarteret Forsete, bland annat Rådhusorget, Rådhusplanaden, Vasaplan, Kungsgatan,

Vasagatan samt Skolgatan. Planprogrammet redovisar den förestående planläggningen och huvuddragen i denna och förutsättningarna för den idag gällande detaljplanen (2480K- P11/37).

Riksintressen

Kvarteret Forsete ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintresseområdets värdekärnor redovisas och beskrivs. Där anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset: "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia". En sådan värdekärna är Rådhusplanen, som avgränsar kvarteret Forsete västerut. I anslutning till kvarteret ligger ytterligare en värdekärna, trähusbebyggelsen i kvarteret Höder efter Kungsgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kvarteret Forsete är ett av de mest centrala kvarteren i Centrala stan. Det finns en gällande detaljplan för kvarteret (laga kraft 2011-09-17), som syftar till att möjliggöra handel, bostäder, konferens samt hotell. Det har senare gjorts ett tillägg som möjliggör gymnasial och eftergymnasial utbildning samt vård och förskoleverksamhet.

Åldern på kvarterets byggander omfattar nästan 100 år från sent 1800-tal (Blå huset) till 1980-tal (byggnaderna mot Vasaplan). Runt kvarteret, utom för Blå huset, planeras takvåningar i ett till två plan. Takvåningarna är indragna för att inte bli påtagliga från gatan. Kvarterets inre förändras när nuvarande parkeringsplatser tas bort och ersätts med dels nya byggander och dels ny innergård.

Som en del i detaljplanearbetet för gällande detaljplan togs ett gestaltungsprogram fram. Programmets syfte är i huvudsak att förtydliga planhandlingarna med konkreta beskrivningar och ge exempel på planbestämmelsernas inriktning.

Förändringar - planförslaget

Bostäder

Den föreslagna tillbyggnaden blir en överlappning i den östra delen i den gällande detaljplanen (2480K- P13/11), och uppförs i två våningar vilket möjliggör för cirka 35 lägenheter samt möjlighet till förskoleverksamhet. Lägenheternas storlek varierar i allt från mindre tvåor till större treor. För att uppnå önskad flexibilitet och samordning med underliggande detaljplan ger planområdet bestämmelsen [BKHD¹: **Bostäder, kontor, inklusive gymnasial och eftergymnasial utbildning, (hotell), handel samt vård, inklusive förskoleverksamhet med maximal area 1000 m² BTA**]. Den tillkommande bebyggelsen planeras till en maximal höjd av 24,5 meter och detta har säkerställts i plankartan.

¹ PBL 4 kap 5§ punkt 3



Illustration från BIG arkitekter

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det blir ingen förändring avseende arbetsplatserna i den nya detaljplaneändringen.

Skolor och förskolor

Enligt den gällande detaljplanen samt tillägg till den möjliggörs förskoleverksamhet och detta förblir oförändrat i den nya detaljplaneändringen. Man bör dock beakta Boverkets allmänna råd vad gäller friytor för lek och utevistelse för förskolor och skolor. Boverkets allmänna råd bör bland annat tillämpas vid bygglovprövning vilket anger att:

"Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor och skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningar att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör vara så rymlig att den utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet"

Tillgänglighet

Lägenheter 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. Detta tillgänglighetskrav ska lösas på fastighetsmark. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringsplatser skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Gestaltning

Nya byggnader i riksintressets närhet föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde (se gestaltungsprogram för detaljplan 2480K- P11/37).

Friytor

För friytor för bostäder inom centrumfyrcanten gäller enligt den fördjupade översiktsplanen:

- ha ett skyddat läge från buller och avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstids-växlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas.
- I centrumfyrkanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostadens totala yta (m² BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder.

Planförslaget innebär att antalet boende som ska dela på friytan ökar. Detta ställer högre krav på gestaltningen av de kvarvarande friytorna så att dessa blir attraktiva som vistelseytor för de boende på fastigheten. Planförslagets utformning skapar förutsättningar för tyst eller åtminstone ljuddämpad sida i och med genomgående lägenheter och den avskärmade friytan på innergården. Friytans storlek regleras i plankartan under användning av kvartersmark².

Gällande detaljplan möjliggör cirka 5000 m² BTA bostäder. För dessa skulle det behövas en friyta på minst cirka 830 m². Tillgänglig total friyta på den uppbyggda gården är knappt 2600 m², således finns minst drygt 1700 m² att tillgå för andra verksamheter som exempelvis skola. Totalt får man bygga 60 000 m² inom hela fastigheten.



Illustration från BIG arkitekter

Trafik, angöring och parkering

Trafik

Vasagatan fungerar som angöringsgata till kvarteret och garage samt inlastning. Biltrafiken är förbjuden till/från Skolgatan. Viss biltrafik som taxi och varutransporter använder dock gatan som smitväg vilket upplevs av bussföretagen som ett problem.

Skolgatan trafikeras i övrigt av ca 200 fordon utöver linjebustrafiken. Vasagatan bedöms trafikeras av ca 500 fordon per dygn.

² PBL 2 kap 7§ punkt 4

Korttidsparkering

Efter Skolgatan i anslutning till kvarteret finns en korttidsparkering där fordon får stanna högst 5 minuter. Behovet av angöring kvarstår även efter en utbyggnad av kvarteret.

Bilparkering

Idag finns det parkeringsplatser såväl inom kvarteret som i angränsande kvarter. Kvarterets totala exploatering innebär dels att ca 135 parkeringsplatser försvinner från takplanet och dels att de nya verksamheterna skapar ett ökat behov av ca 390 parkeringsplatser med gällande parkeringsnorm. Ombyggnad av garageplanet tillskapar ca 40 nya platser. Sammantaget innebär att ca 480 parkeringsplatser saknas.

För kvarteret kommer friköp av parkeringsplatser att tillämpas. Detta kommer att ske i enlighet med parkeringsstrategin som redovisas i den nya fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. För bostadsändamål ska parkering anordnas inom fastigheten.

Cykelparkering

Cykelparkering ska i första hand lösas inom den aktuella fastigheten, men i vissa fall är inte detta lämpligt. I de centrala stadsdelarna kan det vara svårt att inrymma cykelparkering med hänsyn till att kvarteren är tätt bebyggda och att det råder brist på ytor lämpliga för cykeluppställning för besökande och i extrema fall, även för anställda.

Den planerade exploateringen innebär att behovet av cykelparkeringar kommer att öka såväl för besökare som för de som arbetar och bor inom kvarteret.

Cykelparkeringsplatser behöver också säkerställas inom den egna fastigheten för tillkommande bostadsrätter. Cykelparkeringsnormen framgår i tabell nedan (utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Centrala stadsdelarna). När man utformar cykelparkeringar bör man utgå från tabellen.

Behovstal för cykelparkering inklusive besöksparkering. Behovstalen redovisas per lägenhet respektive för 1 000 m² BTA. Cpl= cykelplatser per lägenhet. Per 1 000 m² avser bruttoarean, BTA. Behovstalen har inte tagit hänsyn till eventuellt samnyttjande.

Typ	Inom Umeå tätort	Övriga kommunen	Enbostadshus -gemensam parkering
Bostäder			
Flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5	2,2	2,1 boende/lägenhet
Studentrum (cpl/lgh)	1,5	1,2	1 boende/lägenhet
Småhus (cpl/lgh)	4	4	3-4 boende/lägenhet
Gruppboende			Särskild utredning
Verksamheter			
Förskola (cpl/elev)	0,3	0,2	10 anställda per 1 000 m ² BTA
Grundskola (cpl/elev)	0,6 (0,3-0,7)	0,6 (0,3-0,7)	Endast lågstadium lägre intervall, enbart högstadium högre intervallet.
Gymnasium, högskola (cpl/elev)	0,7-0,8	0,4-0,6	
Kontor (cpl/1 000 m ²)	13-20	7-10	0,4-0,6 resp. 0,2-0,3 per anställd + besökare beroende av läge, 30 anställda per 1 000 m ² BTA
Industri (cpl/1 000 m ²)	6	3	0,4 respektiv 0,2 per anställd, 15 anställda per 1 000 m ² BTA
Dagligvarubutiker i centrum och stadsdelscentrum (cpl/lgh)	12	8	13 anställda respektive 60 besökande per 1 000 m ² BTA
Sällanköpsvaror och övrig service i centrum (cpl/1 000 m ²)	20	(8)	10 anställda + 45 besökare per 1 000 m ² BTA
Hotell (cpl/1 000 m ²)	4-5	2	5 anställda per 1 000 m ² . Högre intervallet med lånecyklar i centrala staden.
Restauranger (cpl/1 000 m ²)	10-20	5	Högre intervallet i centrala staden.
Vårdinstitut (cpl/besökande)	0,2-0,3	0,1	Särskild utredning rekommenderas.
Bibliotek, idrottsanläggningar, nöjen (cpl/besökare)	0,2-0,6	0,2-0,4	Särskild utredning rekommenderas.
Kollektivtrafik (cpl/100) påstigande	5-20		

Buller

Enligt den nya vägledningen från Boverket och Naturvårdsverket får buller från installationer uppgå till 45 dBA under natt, alternativt om bullernivån är 45-50 dBA så ska en bullerdämpad sida tillskapas. På ljuddämpad sida ska nivån högst vara 40 dBA.

Genom att tillämpa vägledningen från Boverket finns möjlighet att tillskapa en ljuddämpad sida om högst 40 dBA. Befintliga bullerkällor på Forsete ska byggas om och ventilationsanläggning ersätts med en ny. I samband med detta bör bullret från den nya anläggningen kunna hanteras så att bullerkrav uppnås. Med hänsyn till den befintliga planen och möjligheten att bygga bostäder mot Vasagatan och Kungsgatan anser Umeå kommun även dessa bullerkällor på intilliggande fastigheter bör bullerdämpas. Vad gäller bullerriktvärden nattetid regleras dessa enligt BBR och hanteras vid bygglovprövning. Om förskola byggs bör värdena i tabell 1 klaras dagtid.

Tabell 1 Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A' Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullerpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA

Tabell 2 Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på luddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp utökas till att omfatta eventuellt tillkommande fastigheter. Befintliga förbindelsepunkter i allmän gatumark gäller.

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 11) ska följas.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

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

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år.

För området gäller detaljplanen 2480K-P11/37 samt tillägget 2480K-P13/11 för vilka genomförandetiden löper fram till år 2021. Tre fastighetsägare påverkas då nämnda planer ändras under löpande genomförandetid.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen syftar till att skapa ytterligare byggrätter för bostäder på taket inom Forsete 5. Möjlighet att upplåta bostäderna som hyresrätter, bostadsrätter eller som ägarlägenheter finns. I det fall någon av de två senare upplåtelseformerna aktualiseras måste fastighetsbildning ske för att genomföra planen.

Gemensamhetsanläggningen för angränsande radhusfastigheter kan komma att behöva utökas om anläggningar tillskapas vilka blir gemensamma för kvarteret. Samtidigt kan nya gemensamhetsanläggningar komma behöva inrättas i den mån nya faciliteter eller anläggningar ska nyttjas av flera fastigheter gemensamt inom den tillkommande bebyggelsen.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Forsete 5	Möjlighet att avstå ett eller flera tredimensionella utrymmen för de i planen angivna ändamålen. Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten.

EXPLOATERINGSAVTAL

Något exploateringsavtal avseende kostnader som härrör till exploateringen påverkan utanför planområdet har inte tecknats.

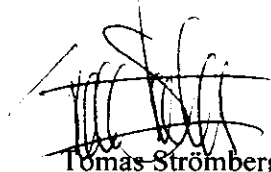
MEDVERKANDE

I planarbetet har från Detaljplanering Ida Hellman och Carina Larsson medverkat. Genomförandefrågorna har behandlats av Kommunala Lantmäterimyndigheten genom Christian Marklund. Övriga medverkande under planarbetets gång har varit Per Hänström (Miljö- och hälsoskydd).

Detaljplan, Umeå kommun augusti 2015

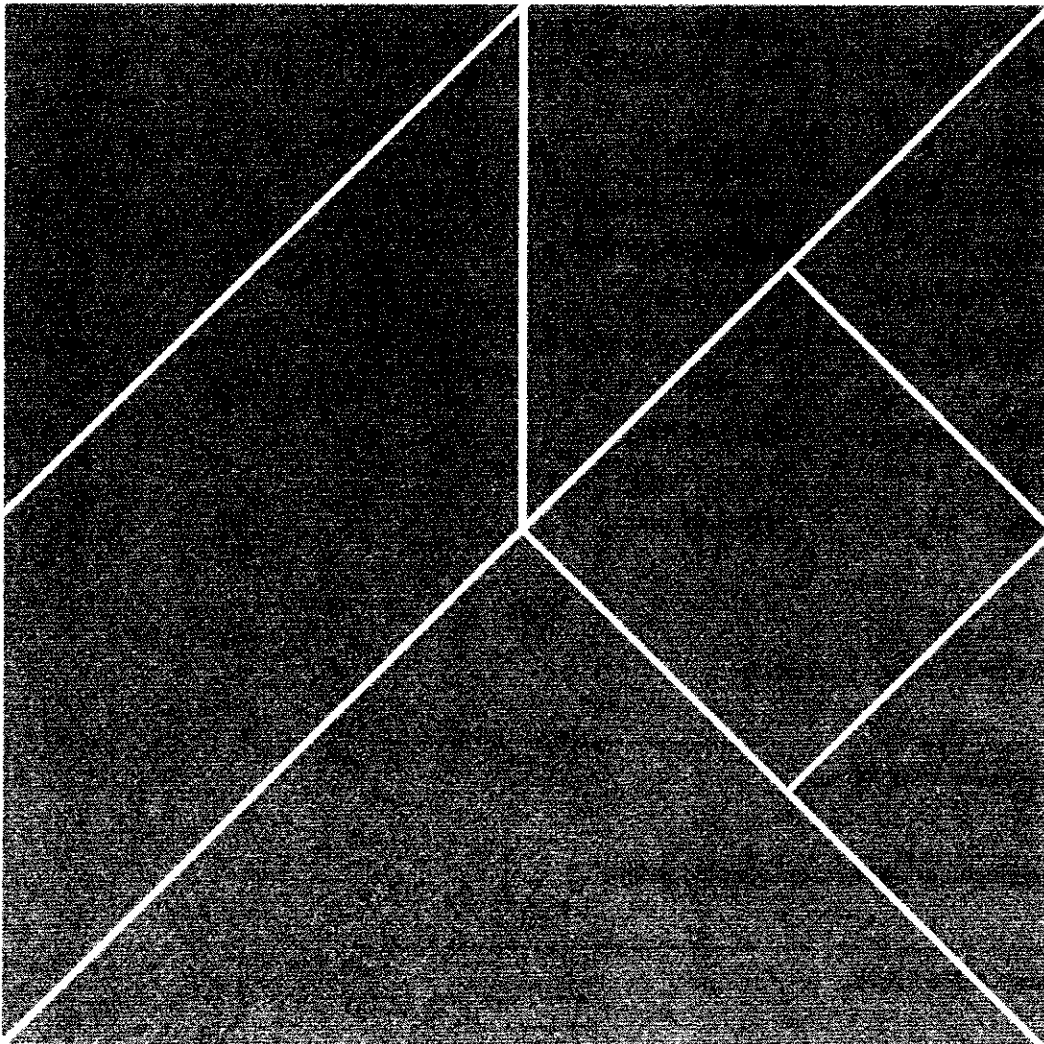


Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

RAPPORT
**KV FORSETE, UMEÅ. UNDERLAG FÖR
DETALJPLANEÄNDRING**



SLUTRAPPORT
2015-05-18



Uppdrag 262430, Kv Forsete, Umeå. Planändring. Buller

Titel på rapport: Underlag för detaljplaneändring

Status: Slutrapport

Datum: 2015-05-18

Medverkande

Beställare: Balticgruppen Projekt AB

Kontaktperson: Björn Johansson

Konsult: Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

Handläggare: Melker Johansson

Kvalitetsgranskare: Örjan Lindholm

Revideringar

Revideringsdatum ÅR-MÅN-DAG

Version: Namn, Företag

Initialer: Namn, Företag

Författare: Melker Johansson

Datum: 2015-05-18

Handlingen granskad av: Örjan Lindholm

Datum: 2015-05-18

Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

www.tyrens.se

Säte: Stockholm

Org.Nr: 556194-7986



Sammanfattning

Enligt den nya vägledningen från Boverket och Naturvårdsverket får buller från installationer uppgå till 45 dBA under natt, alternativt om bullernivån är 45 - 50 dBA så ska en bullerdämpad sida tillskapas. På ljuddämpad sida ska nivån högst vara 40 dBA.

Genom att tillämpa vägledningen från Boverket finns möjlighet att tillskapa en ljuddämpad sida om högst 40 dBA.

Befintliga bullerkällor på Forsete ska byggas om och ventilationsanläggning ersättas med en ny. I samband med detta bör bullret från den nya anläggningen kunna hanteras så att bullerkrav uppnås.

Med hänsyn till den befintliga planen och möjligheten att bygga bostäder mot Vasagatan och Kungsgatan anser vi även dessa bullerkällor på intilliggande fastigheter bör bullerdämpas.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	5
2	Riktvärden	5
2.1	Trafikbuller	5
2.2	Industribuller – buller från installationer.....	5
2.3	Kommentarer	6
3	Omgivningsbuller	6
3.1	Kommentarer	7

1 Inledning

I PBL 4 kap 33a§ anges att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Till omgivningsbuller hänförs buller från trafik, tåg, flyg, industri med flera. På aktuellt område, del av taket på kv Forsete, belastas området även av buller från ventilationsanläggningar både från egna fastigheten och intilliggande fastigheter.

2 Riktvärden

2.1 Trafikbuller

Om den ekvivalenta trafikbullernivån högst är 55 dBA och den maximala nivån högst är 70 dBA fordras inga åtgärder. Dock får motsvarande nivåer på uteplats högst vara 50 resp 70 dBA. Detta enligt trafikbullerförordningen.

2.2 Industribuller – buller från installationer

I Naturvårdsverkets rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller" från April 2015 anges följande. Samma riktvärden anges även av Boverket i rapport 2015:21 "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bugglovsprövning av bostäder".

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar		
	L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A*	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.			
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullerpassas.			
Zon C Bostadsbyggnader	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
bör inte accepteras.			

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

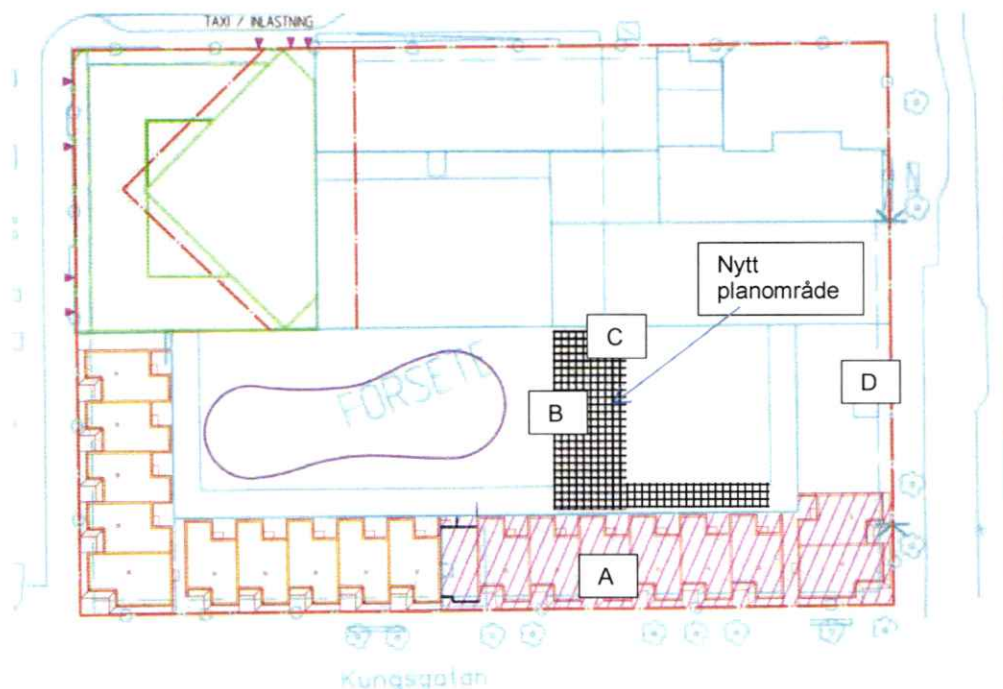
Detta medför att buller från installationer får uppgå till 45 dBA under natt, alternativt om bullernivån är 45 - 50 dBA så ska en bullerdämpad sida tillskapas. På ljuddämpad sida ska nivån högst vara 40 dBA.

2.3 Kommentarer

Det anges att buller ska beräknas. Buller från befintliga ventilations- och kylanläggningar kan dock inte beräknas. Vi har därför utfört mätning under dagtid.

3 Omgivningsbuller

För den del som avses av planändringen, se i figur 1, erhålls beräkningsmässigt ekvivalenta trafikbullernivåer som är lägre än 50 dBA och maximala nivåer som är lägre än 70 dBA.



Figur 1. Situationsplan med område för detaljplaneändring.

Omgivningsbuller från installationer har uppmätts och mätpunkter redovisas i figur 1. I tabell 1 redovisas uppmätta resultat.

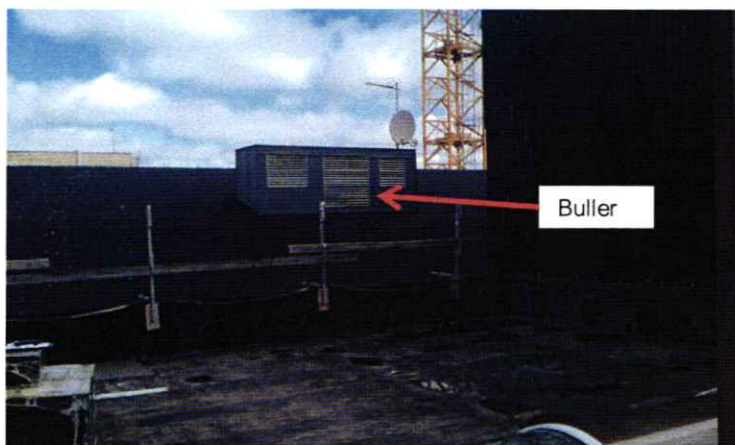
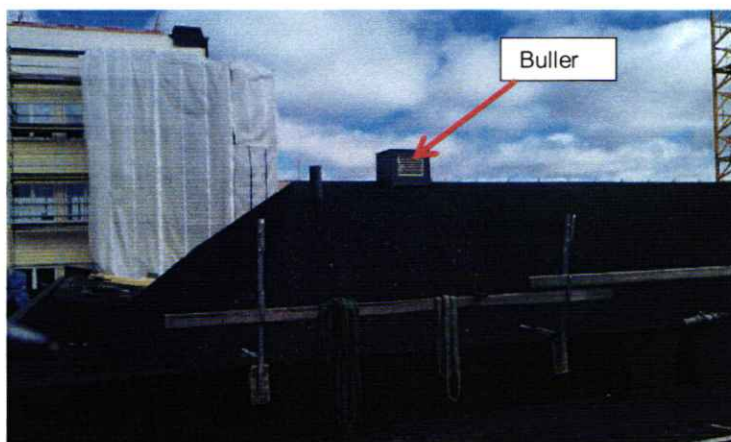
Tabell 1. Mätresultat

Mätpunkt	Ekvivalent ljudtrycksnivå, dBA
A	50
B	50
C	54
D	50

3.1 Kommentarer

I Punkten A dominerar buller från fastigheten på andra sidan av Kungsgatan. På närmaste del som omfattas av planområdesändringen erhålls ca 48 dBA.

I punkterna B och C domineras bullret från ventilationsöppningar på intilliggande byggnadskropp i kv Forsete, se foton. Enligtuppgift från fastighetsägaren - som är samma för hela kvarteret – ska denna del byggas om och ventilationsanläggning ersättas med en ny. I samband med detta bör bullret från den nya anläggningen kunna hanteras så att bullerkrav uppnås.



Bullret från fastighet på andra sidan Vasagatan beräknas att bli lägre än 40 dBA vid den del som omfattas av planändringen.

Om byggrätten att uppföra bostäder längs Kungsgatan utnyttjas kommer även bidraget från bullerkällor från andra sidan Kungsgatan att bli lägre än 40 dBA vid den del som omfattas av planändringen.

Bullerkällorna på kv Forsete dämpas till högst 40 dBA vid planområdets gräns, alternativt tillskapas ljuddämpad sida för de lägenheter som ska uppföras.