

Illustration ej skalenlig



Översiktskarta

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

- B Bostäder (PBL 4 kap. 5§ punkt 3)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Största exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 1,2 (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
- Största tillåtna byggnadsarea för enplans bostadshus är 875 m². (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
- Största tillåtna byggnadsarea för tvåplans bostadshus är 665 m². (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
- Största taklutning i grader (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

MARKENS ANORDNANDE

- Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean inom respektive fastighet inom planområdet (PBL 4 kap. 11§ punkt 1).
- Högst två in- och utfarter får anordnas mot Enbärsvägen (PBL 4 kap. 9§).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap. 21§)

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
- planbeskrivning
- bullerutredning
- samrådsredogörelse
- utlåtande granskning

BESLUT

Antagen BN 2015-10-21
Laga kraft 2015-11-20
Vidimeras *FB*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-04-07 BN-2015/00550

Reviderad

Carina Larsson

Lantmäteri

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

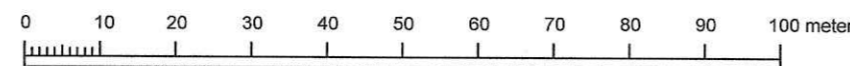
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller terrastermätning (inriktning)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjddata med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

BN-2014/02121 Plankarta ritad av
Carina Larsson

Skala: 1:1000 (A2)



Detaljplan för fastigheten
BLADET 1
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering, augusti 2015
Reviderad oktober 2015

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Maria Norstedt
Maria Norstedt
Planarkitekt

2480K-P15/28



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/02121

Datum: 2015-11-20

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten Bladet 1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-10-21 § 282. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-11-20.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplan, november 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fredrik Björkman".

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/28



Länsstyrelsen
Västerbotten

<p>UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden</p> <p>2015 -11- 05</p> <p>Dnr. BN-2014/02121</p>
--

Beslut

Datum

2015-11-03

Ärendebeteckning

404-8579-2015

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun

Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten BLADET 1 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2014/02121)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2015-10-21, § 282 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

2015-10-21

Byggnadsnämnden

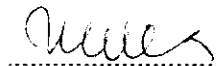
Tid: Onsdagen den 21 oktober 2015 kl. 10:00-15:40
Ajournering kl. 11:55-13:05

Plats: Esplanaden, Stadshuset 2tr

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 272-311
 Lennart Sandström (FP), ersättare för Ulrik Berg (M) § 312
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordf. §§ 272-304, 306-312
 Ola Borgström (S), ersättare för Alireza Mosahafi (MP) § 305
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Anders Sellström (KD), §§ 272-308
 Harald Svensson (M), ers. Anders Sellström (KD) §§ 309-312
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg och Alireza Mosahafi

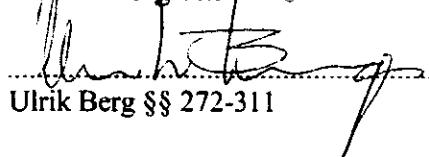
Sekreterare:  §§ 272-312

Hannele Häkkinen

Ordförande:


 Mikael Berglund

Justerare:


 Ulrik Berg §§ 272-311

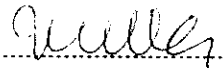

 Alireza Mosahafi § 312

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-10-21
Anslaget har satts upp: 2015-10-28
Anslaget tas ner: 2015-11-19
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S), §§ 272-304, 306-312

Emma Vigren (S)

Stefan Hagström (S)

Gabriel Farrysson (MP), §§ 272-304, 306-312

Harald Svensson (M), §§ 272-308

Lennart Sandström (FP), §§ 272-311

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 273

Jonas Andersson, bygglovchef, § 274

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 278

Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 278-280, 282-295

Johan Sjöström, mark- och exploateringsingenjör (planarkitekt), § 281

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 296-306, 311-312

Emma Lundström, kommunjurist, § 308-309

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nelli Florens Nilsson, planarkitekt

Niklas Forsgren, kommunikatör

Åke Möhring, byggnadsinspektör

§ 282

Bladet 1

Diariernr: BN-2014/02121

Detaljplan för Bladet 1 – bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Bladet 1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa förutsättningar för en ändring i detaljplan gällande markanvändning från vård till bostäder.

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

Samråd och Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats och av de synpunkter som har kommit in under granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Av granskningsutlåtandet framgår bl.a. att plankartan revideras med bestämmelse *Marken får inte förses med byggnad* istället för *Mark får inte bebyggas*. Planbeskrivningen har kompletterats med att utförlig bullerberäkning ska redovisas i samband med bygglovsprövning. Planbeskrivningen har justerats efter Umevas förtydligande angående vatten och avlopp i sitt granskningsyttrande. Trafikverket ansåg i sitt yttrande under granskningen att beslutsunderlaget om buller inte var tillfredsställande eftersom de ansåg att utredningen endast utgick från bullerkällor på Enbärsvägen. Buller från Riksvägen finns redovisat i den bifogade bullerutredningen, likväl har bullerrapporten och planbeskrivningen inför antagande kompletterats med utredning som utgår från en hypotetisk ökning av trafiken med 10 % på Riksvägen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-07.

Antagandehandlingar

- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.
- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.
- Utlåtande granskning daterad oktober 2015.
- Samrådsredogörelse daterad september 2015.
- Bullerutredning daterad juni 2015, reviderad oktober 2015.


Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, planchef

Maria Norstedt, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

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

MS 



Tjänsteskrivelse

2015-10-07

Byggnadsnämnden

BLADET 1

Diarienum: BN-2014/02121

Detaljplan för Bladet 1 - bostäder

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa förutsättningar för en ändring i detaljplan gällande markanvändning från vård till bostäder.

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

Samråd och Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats och av de synpunkter som har kommit in under granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av granskningsutlåtandet framgår bl.a. att plankartan revideras med bestämmelse *Marken får inte försees med byggnad* istället för *Mark får inte bebyggas*. Planbeskrivningen har kompletterats med att utförlig bullerberäkning ska redovisas i samband med bygglovsprövning. Planbeskrivningen har justerats efter Umevas förtydligande angående vatten och avlopp i sitt granskningsyttrande. Trafikverket ansåg i sitt yttrande under granskningen att beslutsunderlaget om buller inte var tillfredsställande eftersom de ansåg att utredningen endast utgick från bullerkällor på Enbärsvägen. Buller från Riksvägen finns redovisat i den bifogade bullerutredningen, likväl har bullerrapporten och planbeskrivningen inför antagande kompletterats med utredning som utgår från en hypotetisk ökning av trafiken med 10 % på Riksvägen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/02121

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-07.

Antagandehandlingar

- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015
- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.
- Utlåtande granskning daterad oktober 2015
- Samrådsredogörelse daterad september 2015
- Bullerutredning daterad juni 2015, reviderad oktober 2015.


Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Maria Norstedt

Beslutet ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Maria Norstedt
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/02121

Datum: 2015-10-07

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten BLADET 1 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerutredning
- Utlåtande granskning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa förutsättningar för en ändring i detaljplan gällande markanvändning från vård till bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget i området Böleäng på Teg ca 3 km från Umeå Centrum, som i huvudsak består av en och tvåbostadshus. Planen omfattar fastigheten Bladet 1 samt en del av fastigheten Böleå 7:18 och avgränsas av en grönyta i norr, fastigheten Bladet 2 med bilförsäljning i söder, Enbärsvägen i öst och en gång- och cykelväg i väst. Planområdet har en area på ca 4200 m². Fastigheten Bladet 1 ägs av Västerbottens läns landsting och fastigheten Böleå 7:18 ägs av Umeå kommun.



Översiktskarta, röd markering visar planområde.

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

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

BEHOVSBEDÖMNING

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 16 mars 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 17 mars 2015 till och med 7 april 2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Gällande översiktsplan är *Fördjupning för Umeå* antagen år 2011. I denna fördjupning presenteras strategiska överväganden för Umeås tillväxt där en viktig utgångspunkt är att förtäta staden inom en fem kilometers radie från stadskärnan.

Enligt översiktsplanen ska kommunen planera för att komplettera staden genom att lägga nya stadskvarter intill gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet. Komplettering med ny bebyggelse ger en mer sammanhållen struktur samtidigt som befintlig infrastruktur, som till exempel gator, Va-system, skolor, daghem och kommersiell service, kan nyttjas. Genom att bygga på redan bebyggd mark uppnås en lägre markkonsumtion.

Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är 2480K-P00/209 antagen 2000-10-23. Detaljplanen reglerar fastigheten Bladet 1 och del av Böle 7:18. Markanvändning inom planområdet är vård och våningsantalet är reglerat till en våning. Mot Enbärsvägen är större delen av den västra sidan av fastigheten reglerad med utfartförbud, med undantag för två utfarter. I planen finns bestämmelsen att staket skall omgärda planområdet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse. I närområdet i söder på andra sidan Riksvägen finns riksintresse Natura 2000.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Inom planområdet finns en envåningsbyggnad som använts som Böleängs vårdcentral samt en parkering. Vårdcentralen som ursprungligen uppfördes på 1980-talet byggdes på mark som i tidigare stadsplan haft användningen garage- och småindustriändamål samt bensinstations- och bilvårdsanläggning. År 2000 bestämdes att vårdcentralen skulle få stå kvar som en permanent lösning och byggnaden fick då en tillbyggnad i fastighetens norra del. Den södra delen av planområdet innefattar idag ytterligare en

byggnad och viss verksamhet som tillhör den angränsande fastigheten Bladet 2. Planområdet har två in- och utfarter mot Enbärsvägen. Omkringliggande bebyggelse består av enbostadshus i 1-2 våningar med flertalet 1,5-plans friliggande villor.



Bilden ovan visar befintlig byggnad och parkering inom planområdet.

Mark och vegetation

Planområdet angränsar i norr till en gräsyta längs med Enbärsvägen samt en björkallé längs med gång- och cykelvägen väster om fastigheten. Inom fastigheten finns ett antal uppväxta björkar.

Förorenad mark

På fastigheten Bladet 2 som Bladet 1 angränsar till i söder finns ett företag med bilförsäljning. Enligt detaljplan är den angränsande fastigheten ett område för garage- och småindustriändamål samt för bensin och bilvårdsanläggning. Den angränsande fastigheten är identifierad som förorenat område, men den är ej klassad. Viss verksamhet tillhörande bilfirman på Bladet 2 finns i södra delen av planområdet.

Enligt ägare till angränsande fastighet har fastigheten Bladet 2 tidigare använts till bensinstation och bilprovning. En utredning påbörjades år 2005 av teknikkonsultföretaget Tyréns på grannfastigheten Bladet 2. I bedömningen som upprättades av Samhällsbyggnadskontoret Miljö och hälsoskydd beskrivs hur det på fastigheten Bladet 2 av företaget Caltex/Texaco bedrevs drivmedelsförsäljning från ca år 1960 och som längst till 1978. Den dåvarande bensinstationen hade två cisterner för bensin och i anslutning till bensinstationen fanns en verkstad med smörjbrygga. I verksamheten hanterades under denna tid blyhaltig bensin, smöroljor och spillolja. De markundersökningar som genomfördes år 2005 visade dock endast låga halter av föroreningar i marken. Grundvattnet prövades aldrig.

Eftersom det fortfarande fanns osäkerhet kring den slutgiltiga hanteringen av cisternerna genomfördes en kontrollschaktning på fastigheten Bladet 2 under maj 2006. Schaktningen utfördes av företaget Soilrem MB Envirotech och vid schaktningen påträffades två cisternplattor men ingen cistern. Cisternplattorna revs

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

och betongen transporterades till en behandlingsanläggning. Ur marken schaktades ca 150 ton massor upp, men eftersom massorna inte bedömdes som förorenade användes de till återfyllnad av schakten.

Resultatet av utredningen som genomfördes 2005 visade att uppmätta halter av petroleumämnen understiger de generella riktvärdena för både MKM och känslig markanvändning (KM). Tillsynsmyndigheten bedömde utifrån dåvarande kunskapsläge att inga ytterligare åtgärder krävs avseende Bladet 2 och att ärendet kunde avslutas.

Radon

Fastigheten Bladet 1 ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet är inte beläget inom område med risk för skred/höga vattenstånd.

Fornlämningar

Planområdet innefattar inte några kända fornlämningar.

Förändringar - planförslaget

Detaljplanen syftar till att inom fastigheten Bladet 1 ändra markanvändning från vård till bostäder [B]¹. Planområdet har utökats till att omfatta en del av grönytan 11 meter in på fastigheten Böleå 7:18 av anledningen att möjliggöra för större friyta i den norra delen av planområdet. Inom planområdet är största exploateringsgrad i bruttoarea 1,2 per fastighetsarea². För att säkerställa en bebyggelse som inte upplevs som alltför storskalig i proportion till befintlig bebyggelse begränsas största byggnadsarea för enplans bostadshus till 875 kvadratmeter³. Största tillåtna byggnadsarea för tvåplans bostadshus är 665 kvadratmeter⁴. Inom planområdet regleras högsta byggnadshöjd⁵ och högsta takvinkel⁶. Mark tre meter in från planområdesgränsen är reglerad genom prickmark⁷ med bestämmelse marken får inte förses med byggnad. Skälet till prickmark tre meter närmast planområdesgränsen mot Enbärsvägen och den angränsande gång- och cykelvägen är för att underlätta för gatuhållning samt för att ge ett fysiskt mellanrum mellan Enbärsvägen och dess trafikbuller. Prickmark tre meter från fastighetsgräns mot Bladet 2 samt mot grönytan i norr underlättar för uppförande av byggnad på den egna fastigheten utan större påverkan på angränsande fastighet.

Bostäder

Förslag på bebyggelse inom planområdet har inkommit från en exploatör som visat intresse för att bygga om den befintliga vårdcentralen till mindre längdenheter. I den södra delen av planområdet finns möjlighet till förtätning med bostäder i form av

¹ PBL 4 kap. 5 § punkt 3

² PBL 4 kap. 11 § punkt 1

³ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

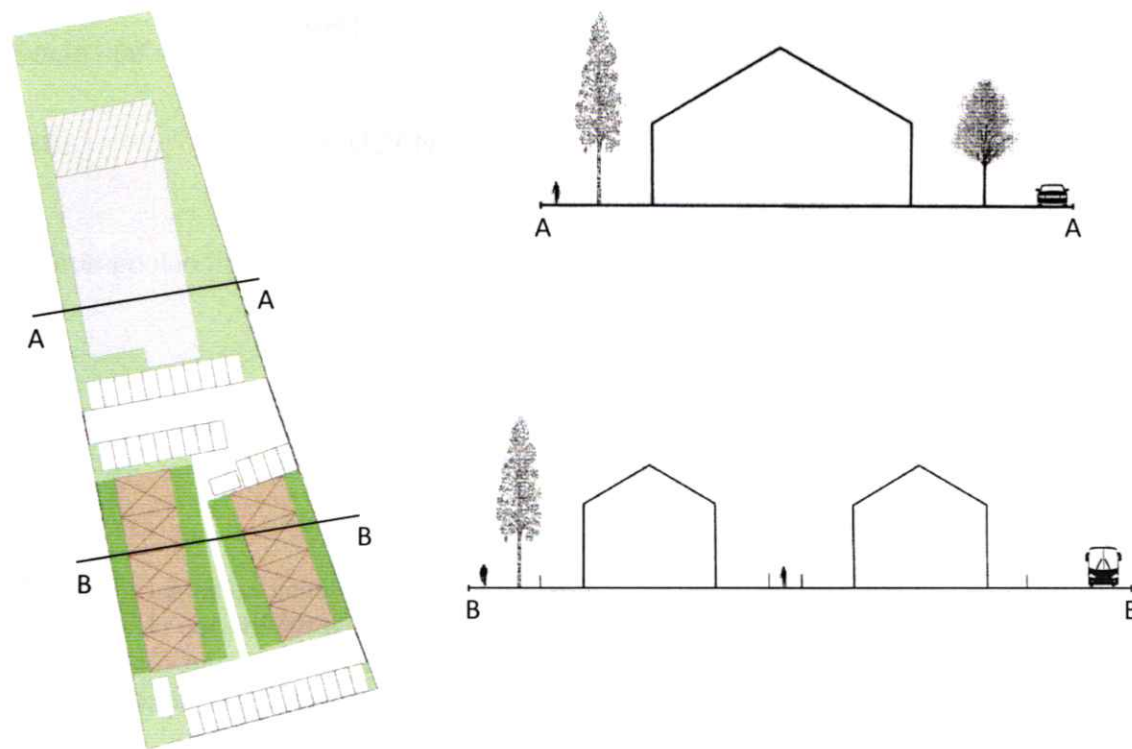
⁴ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

⁵ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

⁶ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

⁷ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

exempelvis parhus, radhus eller lägenheter. I skissat förslag är boendeformen radhus i två våningar. Exemplet nedan visar planområdet utifrån fallet att vårdcentralen byggs om till lägenheter och att det byggs radhus i den södra delen.



Bilden ovan visar ett exempel på att bygga om vårdcentralen till mindre lägenheter samt bygga nya tvåvåningars radhus i södra delen av planområdet. I detta exempel utökas fastigheten och planområdet 11 meter in på grönytan norr om fastigheten Bladet 1. Sektionen ovan till höger visar ett exempel på volym utifrån fallet att en del av vårdcentralen rivs (delen markerad med gröna streck) och att den resterande delen byggs i två våningar. Sektionen nere till höger visar exempel på de föreslagna radhusens volymer.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger centralt på Teg med närhet till arbetsplatser och övrig bebyggelse. Området är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Offentlig service och Kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns tillgänglig på Teg och i Umeå centrum.

Tillgänglighet

Området har små höjdskillnader, vilket innebär möjlighet till god tillgänglighet.

Friytor

Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean inom respektive fastighet inom planområdet⁸. Detta regleras som bestämmelse.

⁸ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

Lek och rekreation

Böleängsparken med bollplan, sittplatser och större gräsytor finns ca 150 meter från planområdet.

Naturmiljö

Naturyta med skog och motionsspår är belägen ca 300 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Enbärsvägen med bil och busstrafik. Väster om planområdet finns en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

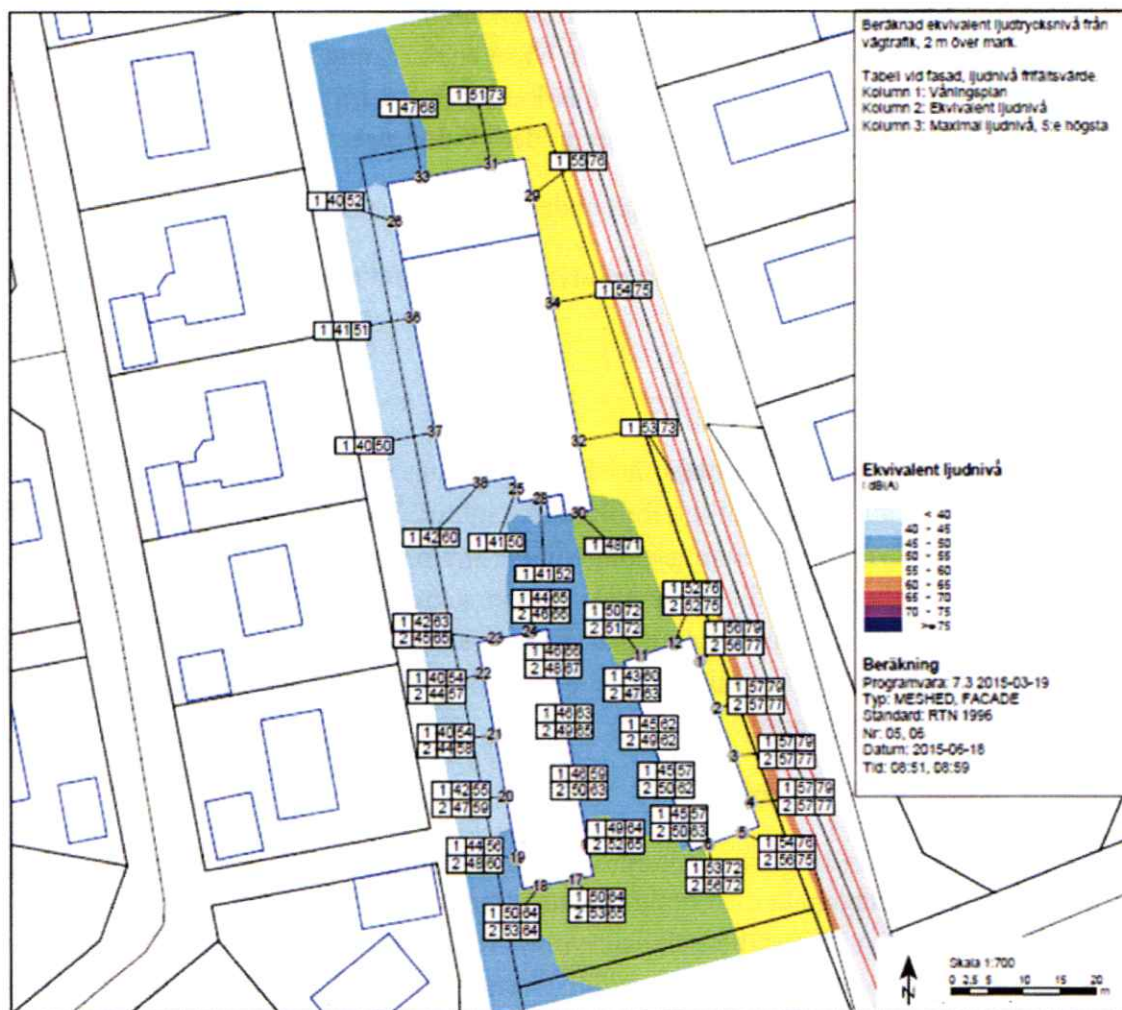
Teg trafikeras av kollektivtrafik i ritning mot centrala Umeå och Röbbäck. Närmaste busshållplats ligger ca 100 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering anordnas inom planområdet och dimensioneras enligt angiven parkeringsnorm i gällande översiktsplan. Högst två in- och utfarter får angöras mot Enbärsvägen⁹. För att möjliggöra samordnad in- och utfart för flera fastigheter kan en eller flera gemensamhetsanläggningar skapas inom planområdet.

⁹ PBL 4 kap. 9 §

Buller



Bullerutredning är utförd av Tyréns 2015-06-02 (bilaga). I rapporten redovisas beräknade ljudnivåer från vägtrafik till byggnader vid Kv Bladet 1 på Böleäng i Umeå. En av byggnaderna är en befintlig byggnad som ska byggas om till bostäder, men även två nya bostadsbyggnader planeras. Beräkningarna visar att riktvärdet för trafikbuller klaras för den befintliga byggnaden som ska byggas om, förutom vid eventuella uteplatser mot Enbärsvägen eller de 5 meter på gavlarna som ligger närmast Enbärsvägen. Om uteplatser planeras där ska dessa ha bullerskydd. Inomhus klaras riktvärdet genom att sätta in ljudklassade fönster på fasad mot Enbärsvägen och gavlarna.

För de två nya planerade bostadsbyggnaderna är det östra bostadshuset utsatt för trafikbuller över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, därmed bör minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot sida vänd från Enbärsvägen (väster). Bullerskyddad uteplats måste tillämpas om ekvivalent ljudnivå är över 55 dBA eller maximal ljudnivå är över 70 dBA på uteplats. Även här krävs det ljudklassade fönster för att klara av riktvärdet inomhus.

Bullervärden från Riksvägen beräknas ligga under riktvärdena inom planområdet och i ett framtidsperspektiv beräknas trafiken längs Riksvägen minska som följd av utbyggnaden av Västra länken. En hypotetisk ökning av trafiken med 10 % som följd av fler bostäder på Teg och Aspgården innan Västra länken är klar påverkar inte beräkningsresultatet inom planområdet i bullerutredningen.

Buller från flyg beräknas ligga under riktvärdena.

Utförlig bullerberäkning ska redovisas i samband med bygglovsprövning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt va-nät. Planområdet kan anslutas till befintliga förbindelsepunkter. Vid placering av byggnader och dylikt ska hänsyn tas till ledningsanläggningar inom planområdet. Vid eventuell avstyckning av fastigheter kan försörjning ske genom gemensamt va-ledningsnät, med gemensam mätning av vattenförbrukningen. Källare ska undvikas, bl.a. för att minska risken för behov av enskilda spillvattenpumpstationer. Hållbar dagvattenhantering bör tillämpas så långt som möjligt.

Avfall och återvinning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvattengata med befintlig anslutning till vatten- och avloppsledningsnätet. Ett gemensamt hämtställe/avfallsutrymme för samtliga byggnader på fastigheten rekommenderas. Eventuellt avfallsutrymme med tillhörande transportväg måste uppfylla anvisningarna i NOA 11.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Serviskabel till fastighet Bladet 2 går genom den södra delen av planområdet och måste flyttas, detta bekostas av fastighetsägaren. Umeå Energi Elnät AB skall utan ersättning till fastighetsägaren få förlägga kabel och sätta kabelskåp för kommande bebyggelse. Skanova har kopparkabel som berörs inom fastigheten.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Bladet 1 som idag ägs av Västerbottens Läns Landsting. Fastigheten är bebyggd med en vårdbyggnad. Ett mindre område av den kommunala fastigheten Böleå 7:18 ingår i planområdets norra del.

Syftet med planen är att ändra markanvändningen för fastigheten från vård till bostäder. Planen möjliggör avstyckningar av mindre bostadsfastigheter från Bladet 1. Den del av Böleå 7:18 som ingår i planområdet kan regleras till Bladet 1. Markanvändningen för området övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

För funktioner som är till nytta för flera fastigheter gemensamt kan gemensamhetsanläggning bildas, här avses exempelvis utfart, parkering, ledningar mm.

Vid bildandet av nya fastigheter kan friytekravet bli styrande för fastigheternas utformning. I övrigt finns inga bestämmelser som styr hur marken kan indelas.

Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

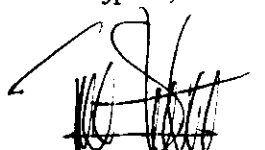
Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Västerbottens läns landsting. Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Detaljplanering Maria Norstedt, Carina Larsson och Fredrik Björkman medverkat.

Detaljplan, Umeå kommun augusti 2015, reviderad oktober 2015



Tomas Strömberg

Planchef

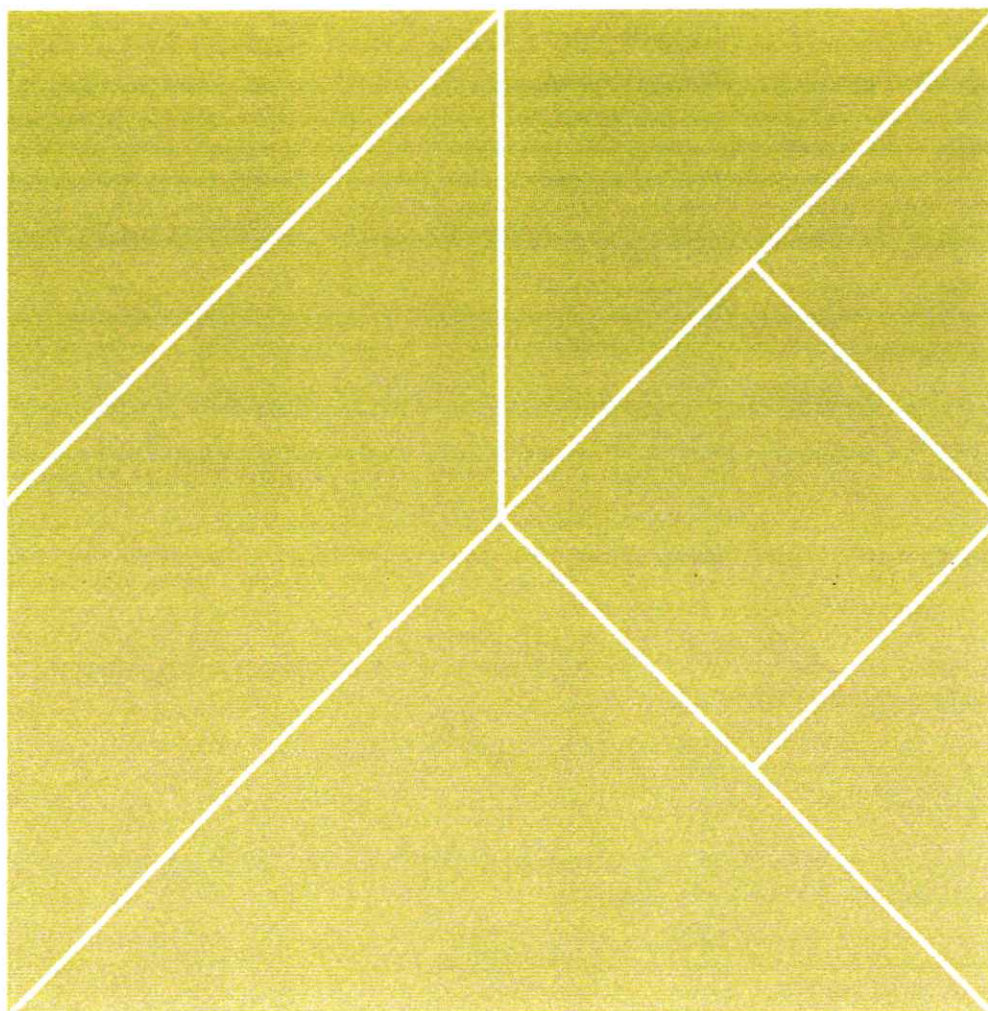


Maria Norstedt

Planarkitekt



RAPPORT
KV BLADET 1, BÖLEÄNG UMEÅ
TRAFIKBULLER



SLUTRAPPORT
2015-06-03



Uppdrag 263055, Kv Bladet 1, Böleäng
Titel på rapport: Kv Bladet 1, Böleäng Umeå Trafikbuller
Status: Slutrapport
Datum: 2015-06-03

Medverkande

Beställare: Västerbottens läns landsting
Kontaktperson: Christer Nordlund

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Örjan Lindholm
Handläggare: Örjan Lindholm
Kvalitetsgranskare: Melker Johansson

Revideringar

Revideringsdatum 2015-10-07
Version: Revidering 2. Beräkning med 10 % ökning av trafiken på Riksvägen .
Revidering 1. Lagt till nya hus.
Initialer: Örjan Lindholm

Författare: Örjan Lindholm

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Örjan Lindholm", written over a horizontal line.

Datum: 2015-10-07

Handlingen granskad av: Melker Johansson

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Melker Johansson", written over a horizontal line.

Datum: 2015-10-07



Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 108
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte: Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

Sammanfattning

I denna rapport redovisas beräknade ljudnivåer från vägtrafik till byggnader vid Kv Bladet 1 på Böleäng i Umeå. En av byggnaderna är en befintlig byggnad som ska byggas om till bostäder, men även två nya bostadsbyggnader planeras (rev 1). Beräkningarna visar att riktvärdet för trafikbuller klaras för den befintliga byggnaden som ska byggas om, förutom vid eventuella uteplatser mot Enbärsvägen eller de 5 meter på gavlarna som ligger närmast Enbärsvägen. Om uteplatser planeras där ska dessa ha bullerskydd. Inomhus klaras riktvärdet genom att sätta in ljudklassade fönster på fasad mot Enbärsvägen och gavlarna.

Rev 1: För de två nya planerade bostadsbyggnaderna är det östra bostadshuset utsatt för trafikbuller över riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid fasad, därmed bör minst hälften av bostadsrummen vara mot sida vänd från Enbärsvägen (väster). Bullerskyddad uteplats måste tillämpas om ekvivalent ljudnivå är över 55 dBA eller maximal ljudnivå är över 70 dBA på uteplats. Även här krävs det ljudklassade fönster för att klara riktvärdet inomhus.

Rev 2. En ökning av trafiken på Riksvägen med 10 % påverkar inte beräkningsresultatet.

Buller från flyg beräknas ligga under riktvärdena.

Innehållsförteckning

1	Inledning	4
2	Riktvärden trafikbuller vid bostäder	4
2.1	Riktvärden utomhus för buller från spårtrafik och vägar	4
2.2	Riktvärden utomhus för buller från flygplatser	5
2.3	Riktvärden för bostäder inomhus	5
3	Beräkningar	5
3.1	Beräkningsprogram	5
3.2	Indata i beräkningarna	6
3.2.1	Källdata vägtrafik.....	6
4	Beräkningsresultat	6
5	Kommentarer	8
5.1	Fönster	8

1 Inledning

Denna trafikbullerutredning är ett underlag till detaljplanen för Kv Bladet 1, gällande ombyggnad av befintlig byggnad för vård till bostäder. Rev 1: Utredningen har kompletterats med fler bostadshus.

2 Riktvärden trafikbuller vid bostäder

Riktvärden för buller anges ofta i bullermåtten ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. För flyg används även flygbullernivå, FBN.

Ekvivalent ljudnivå avser en medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. under ett dygn för buller från infrastruktur.

FBN avser en medelljudnivå för flygtrafik, för årsmedeldygn som utgörs av årsmedeldag, årsmedelkväll och årsmedelnatt med ett tillägg om 5 dBA på ljudnivå för kväll och 10 dBA på ljudnivå för natt.

Maximal ljudnivå avser den högsta ljudnivån under en viss period, exempelvis för en serie fordonspassager. Denna mäts vanligtvis med tidskonstanten F (Fast), vilket innebär att integrationstiden för instrumentet är 125 ms. För maximal ljudnivå från flygtrafik används istället tidskonstanten S (Slow), vilket innebär att integrationstiden för instrumentet är 1 s.

2.1 Riktvärden utomhus för buller från spårtrafik och vägar

Regeringen har 2015 antagit nya riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dessa redovisas i trafikbullerförordningen SFS 2015:216. De riktvärden som anges är frifältsvärden, d.v.s. ljudnivåer som inte påverkas av reflexer vid egen fasad. I trafikbullerförordningen anges att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör

3. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
4. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA som anges i första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.

2.2 Riktvärden utomhus för buller från flygplatser

I trafikbullerförordningen SFS 2015:216 anges även att buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan 06:00 och 22:00 och tre gånger mellan 22:00 och 06:00.

2.3 Riktvärden för bostäder inomhus

Riktvärden för ljudnivåer inomhus i bostäder p.g.a. ljud från yttre ljudkällor redovisas i *Boverkets författningssamling, BFS 2014:3 BBR21*, se tabell 1. Tabellens värden gäller för normal standard. Om bättre ljudförhållanden önskas kan ljudklass A eller B väljas enligt SS 25267 för bostäder.

Tabell 1. Dimensionering av byggnadens ljudisolering mot yttre ljudkällor.

Ljudisolering bestäms utifrån fastställda ljudnivåer utomhus så att följande ljudnivåer inomhus inte överskrider i	Ekvivalent ljudnivå från trafik eller annan yttre ljudkälla, L_{pAeq} [dBA]	Maximal ljudnivå nattetid, L_{pAFmax} [dBA] ¹⁾
utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
utrymme för matlagning eller personlig hygien	35	-

¹⁾ Avser dimensionerande maximal ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt. Med natt menas perioden kl. 22:00 till kl 06:00. Dimensioneringen ska göras för de mest bullrande vägfördrans-, tåg- och flygplanstyper, samt övrigt yttre ljud, exempelvis från verksamheter eller höga röster och skrik, så att angivet värde inte överstigs oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dBA.

3 Beräkningar

3.1 Beräkningsprogram

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 7.3. Programmet följer denna beräkningsmodell:

- Naturvårdsverkets rapport 4653, "Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", för vägtrafikbuller.

Metoden antar ett svagt medvindsfall från källa till mottagare. Beräkningsgången kan kort beskrivas enligt följande:

- En topografisk karta över området har använts som grunddata i programmet. På markkartan placeras sedan vattendrag, byggnader, skärmar, vägar mm.
- Utgående från markkartan har samtliga bullerkällor av betydelse matats in i modellen.
- Beräkningsprogrammet tar hänsyn till de ytor och den topografi som befinner sig i närheten av källorna. Detta innebär att eventuella ljudreflektioner eller skärmningar som påverkar ljudutbredningen från respektive källa räknas in automatiskt.
- Övriga dämpparametrar som ingår i beräkningen är t.ex. dämpning p.g.a. avståndet och markdämpning (hård eller mjuk mark).

3.2 Indata i beräkningarna

Höjddata med 2 m grid används för markmodellen. Marktytor har satts till mjuka förutom vägarna i beräkningen som är hårda. För maximal ljudnivå från vägtrafik är inställningen i programmet att ljudnivån för den 5:e högsta ljudnivån beräknas, här har schablonvärdet att 13 % av dygnets totala tunga trafik går under natt hämtats från Svensk Standard SS:25267.

3.2.1 Källdata vägtrafik

I tabell 2 redovisas trafikdata för vägar som ligger närmast Kv Bladet 1 och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik. VaDT är något högre, ca 10 %, än ADT som egentligen ska användas för trafikbullerberäkningar. Därmed får man en liten marginal i beräkningarna om trafiken skulle öka.

Tabell 2. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen.

Vägsträcka	Skyltad hastighet, km/h	Vardagsdygnstrafik (VaDT)	Andel tung trafik, %
Enbärsvägen	40	1600	4
Riksvägen	60	11 000 ^{*)}	8

*) Rev 2. Ökat trafiken med 10 %.

4 Beräkningsresultat

Tabell 3 visar vilka bilagor med resultat från bullerutredningen som medföljer denna rapport.

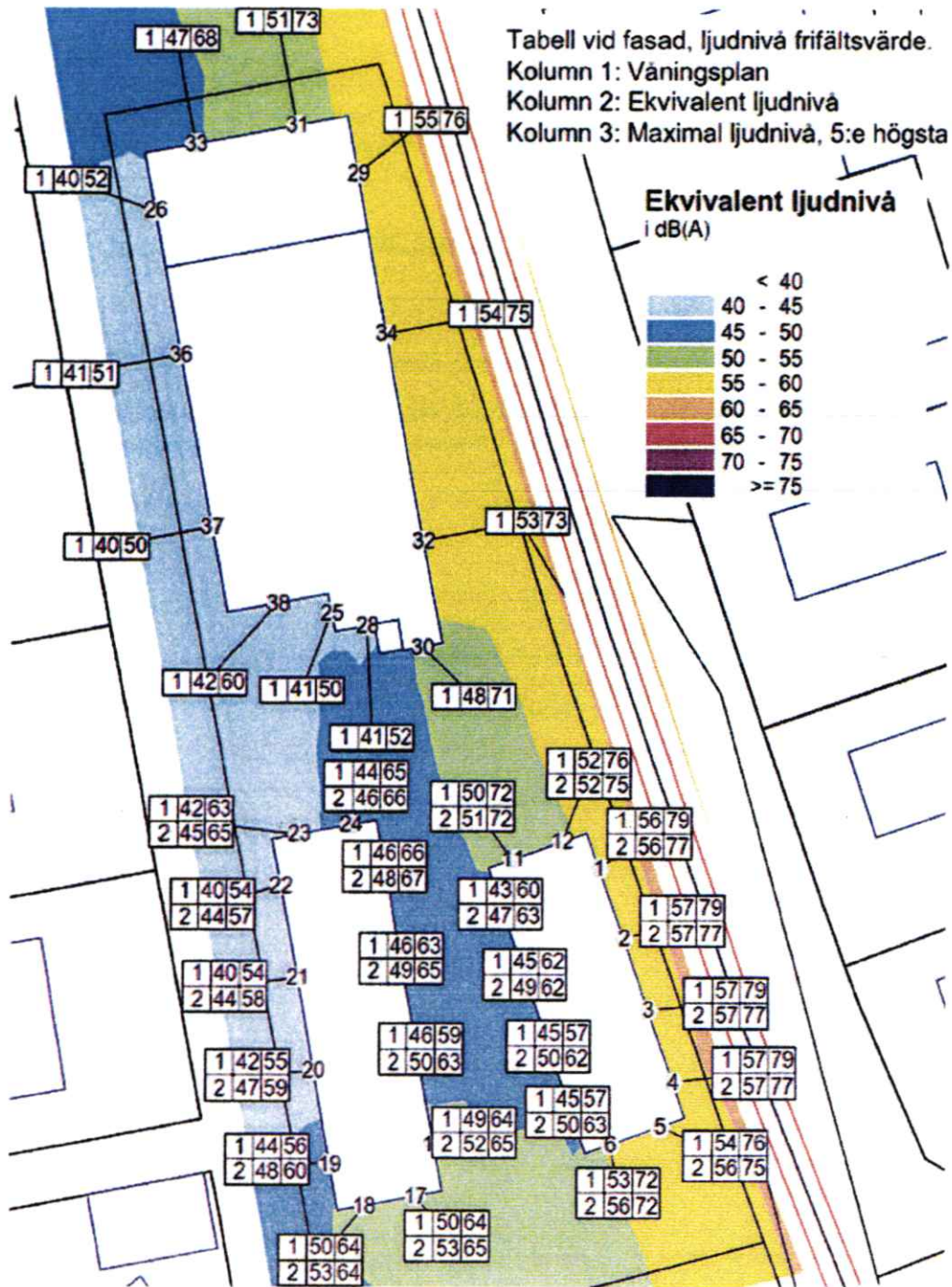
Tabell 3. Bilagor som medföljer denna rapport.

Bilaga	Kommentar
AK01	Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, 2 m över mark samt tabell med beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde.
AK02	Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik, 2 m över mark.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är under eller lika med 55 dBA på alla sidor på det övre huset i figur 1, d.v.s. den ombyggda vårdbyggnaden. För de två nedre planerade byggnaderna i figur 1 är ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad över riktvärdena för byggnaden närmast vägen, för byggnaden som ligger längre från vägen beräknas ljudnivåerna vara under riktvärdena. Observera att beräkningen 2 m över mark är inkluderande reflex från fasad vilket ger något högre värden närmast fasad. Tabellerna vid fasad, se figur 1, samt riktvärdena är frifältsvärden, d.v.s. utan reflex. Den maximala ljudnivån är över 70 dBA, riktvärdet för uteplats, för fasad mot Enbärsvägen samt på gavlarna.

I de nya riktvärdena för buller från flygplatser anges att den maximala ljudnivån 70 dBA får överskridas max sexton gånger mellan 06:00 och 22:00 och högst tre gånger under natt 22:00 till 06:00. De bullerberäkningar som tidigare gjorts för Umeå flygplats visar en maximal ljudnivå på strax under 70 dBA vid Kv Bladet 1. Då dessa beräkningar byggde på max tre överskridanden borde en ny beräkning med 16 överskridanden ge lägre värden. Även flygbullernivån, FBN, är långt under riktvärdet 55 dBA vid Kv Bladet 1.

Rev 2: En ökad trafik med 10 % på Riksvägen påverkar inte beräkningsresultatet. För två beräkningspunkter, 17 och 18 i figur 1 avrundas den beräknade ekvivalenta ljudnivån till 54 dBA istället för 53 dBA på andra våningen, detta är dock under riktvärdet.



Figur 1. Figuren visar urklipp från bilaga AK01.

5 Kommentarer

Beräkningarna visar att för den ombyggda vårdbyggnaden (övre byggnaden i figur 1) klaras riktvärdena utomhus om uteplatserna inte är placerad på sidan mot Enbärsvägen eller några meter in på gavlarna. Om uteplatser planeras på gavlarna närmast Enbärsvägen uppförs ett bullerskydd med ytvikt minst 15 kg/m² och med höjden minst 2,2 m över mark på sidan mot Enbärsvägen.

Rev 1: För den av de två nya byggnaderna som ligger närmast Enbärsvägen (nedre högra byggnaden i figur 1) överskrider riktvärdet 55 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Enbärsvägen. För den byggnaden bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Detta uppnås om minst hälften av rummen är vända mot sida vänd från Enbärsvägen (väster).

För de nya husen placeras lämpligen uteplatser på baksidan vänd från Enbärsvägen. Vid andra placeringar av uteplatser, där den beräknade ljudnivån ligger över 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå, måste bullerskydd med en ytvikt på minst 15 kg/m² användas.

5.1 Fönster

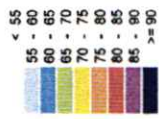
För att klara riktvärdena inomhus för buller från vägtrafik i den ombyggda vårdlokalen krävs det fönster och fönsterdörrar med ett vägt reduktionstal på minst $R_w + C_{tr} = 34$ dB eller, om inte $R_w + C_{tr}$ finns angivet av fönstertillverkaren, $R_w = 38$ dB för fönster mot Enbärsvägen. För fönster 5 m in på gavlarna väljs fönster med ett vägt reduktionstal på minst $R_w + C_{tr} = 31$ dB eller, om inte $R_w + C_{tr}$ finns angivet av fönstertillverkaren, $R_w = 35$ dB.

Rev 1: För den av de nya byggnaderna som ligger närmast Enbärsvägen krävs det fönster och fönsterdörrar med ett vägt reduktionstal på minst $R_w + C_{tr} = 37$ dB eller, om inte $R_w + C_{tr}$ finns angivet av fönstertillverkaren, $R_w = 42$ dB för fönster mot Enbärsvägen. För fönster på gavlarna väljs fönster och fönsterdörrar med ett vägt reduktionstal på minst $R_w + C_{tr} = 34$ dB eller, om inte $R_w + C_{tr}$ finns angivet av fönstertillverkaren, $R_w = 38$ dB.

Objekt: Kv Bladet 1, Böleång

Beställare: Västerbottens läns landsting

Beräknad maximal ljudtrycksnivå från vägtrafik, 2 m över mark.

Maximal ljudnivå, 5:e högsta
L_d(A)**Beräkning**

Programvara: 7.3 2015-03-19

Typ: MESHED, FACADE

Standard: RTN 1996

Nr: 05

Datum: 2015-06-18

Tid: 08:51

**TYRÉNS**

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B

903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

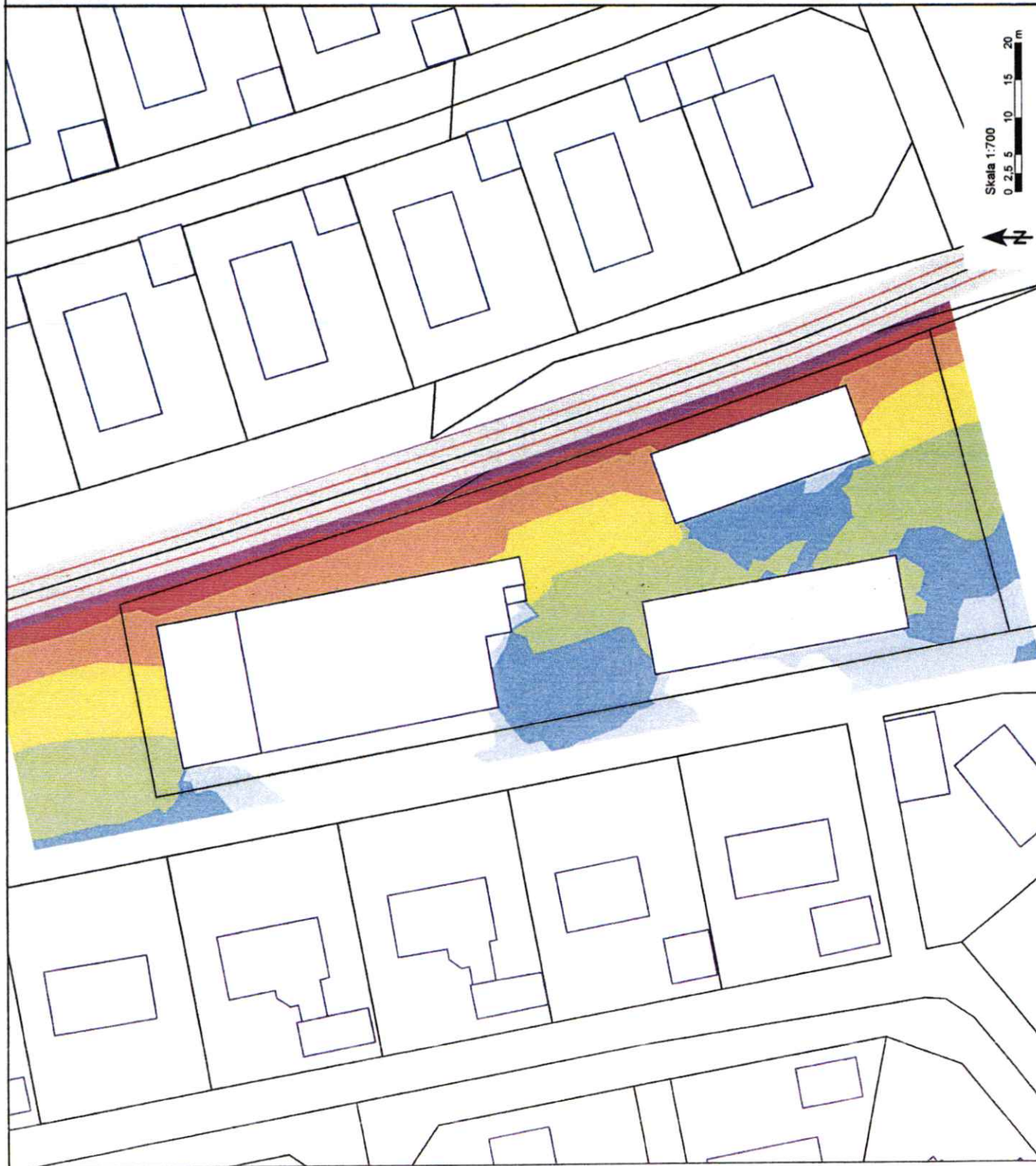
Handläggare: Örjan Lindholm

Uppdrag Nr: 263055

Nummer: AK02

Storlek: A4

Datum: 2015-06-18





Objekt: Kv Bladet 1, Böleäng

Beställare: Västerbottens läns landsting

Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från vägtrafik, 2 m över mark.

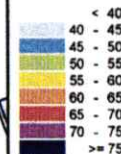
Tabell vid fasad, ljudnivå frifältsvärde.

Kolumn 1: Våningsplan

Kolumn 2: Ekvivalent ljudnivå

Kolumn 3: Maximal ljudnivå, 5:e högsta

Ekvivalent ljudnivå
i dB(A)



Beräkning

Programvara: 7.3 2015-03-19

Typ: MESHED, FACADE

Standard: RTN 1996

Nr: 05, 06

Datum: 2015-06-18

Tid: 08:51, 08:59



Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm

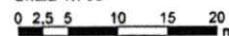
Uppdrag Nr: 263055

Nummer: AK01

Storlek: A4

Datum: 2015-06-18

Skala 1:700



1A



Utlåtande granskning

Diarienummer: BN-2014/02121

Datum: 2015-10-06

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten Bladet 1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bladet 1 och del av fastigheten Böleå 7:18 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en ändring i detaljplan gällande markanvändning från vård till bostäder.

Planen handläggs med standardförfarande, d.v.s. med endast ett samrådsskede och ett granskningsskede, enligt PBL 2015. Planen har varit föremål för granskning under tiden 2015-09-16 – 2015-10-02. Sakägare, statliga och kommunala instanser m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en ändring i detaljplan gällande markanvändningen från vård till bostäder.

Länsstyrelsen har 2015-08-28 yttrat sig under samrådet. Synpunkter framfördes bland annat på hälsa och säkerhet beträffande buller och föroreningar.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Bullerutredningen visar att det är möjligt att klara riktvärdena för de illustrerade radhuslängorna om minst hälften av bostadsrummen i dessa bostäder vänds in mot kvarteret. Planförslaget ger dock möjlighet att utforma kommande bebyggelse på annat sätt, vilket bullerutredningen inte har tagit höjd för.

För att förordningen ska kunna tillämpas i bygglovskedet förutsätts att detta regleras med planbestämmelse. Då bullerexponeringen vid annan utformning inte är redovisad i detaljplanen/bullerutredningen måste i dessa fall en utförligare bullerberäkning redovisas i samband med bygglovsprövningen.

Övrigt

Plankartan redovisar område med prickmark mot fastigheten Bladet 2 och illustrationen visar parkering inom denna prickmark. I bestämmelsen anges

Marken får inte bebyggas. Länsstyrelsen vill påpeka att det är viktigt att observera att den tidigare betydelsen av prickmark: *Marken får ej bebyggas* har ändrats till: *Byggnad får inte uppföras.* Orsaken är att bebygga har fått en ny definition i plan- och bygglagen (2010:900) och nu även omfattar anläggningar som till exempel parkering. Om syftet med prickmarken är att tillåta parkering är det därför viktigt att prickmarken benämns som *Byggnad får inte uppföras.*

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att utförlig bullerberäkning ska redovisas i samband med bygglovsprövning. Planhandlingarna revideras med bestämmelse *Marken får*

inte förses med byggnad istället för bestämmelse *Marken får ej bebyggas*, vilket är enligt Boverkets allmänna råd (2014:5).

TRAFIKVERKET

Trafikverket förutsätter att de planerade bostäderna byggs för att klara gällande riktvärden både vad gäller dagens och kommande trafik och vägutformningar för samtliga närliggande vägar. Trafikverket anser att beslutsunderlaget inte är tillfredsställande då bullerutredningen enbart utgår ifrån bullerkällor på Enbärsvägen.

Kommentar

I bifogad bullerutredning finns beskrivet trafiken på Riksvägen. Eftersom det i yttranden har kommit in synpunkter på att bullerutredningen bör ha ett framtidsperspektiv på Riksvägen, även om trafiken beräknas minska med utbyggnad av Västra länken, kompletteras bullerutredningen och planbeskrivningen med beräkning som utgår från en hypotetisk ökning av trafiken med 10 % på Riksvägen. Den hypotetiska trafikökningen skulle i det fallet möjligen kunna bero på tillkommande trafik från nya bostäder på Teg och Aspgården. En ökning med 10 % påverkar dock inte beräkningsresultatet inom planområdet i bullerutredningen.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Berörs ej.

Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

UMEA ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA

Vatten och avlopp

Följande förtydligande lämnas med hänvisning till samrådsyttrandet: Umeva avser inte anlägga va-ledningar inom planområdet, befintliga förbindelsepunkter bibehålls om inte Umeva efter förfrågan från fastighetsägaren kan godkänna en flytt enligt bestämmelser i va-taxa och ABVA. För gemensamma va-anläggningar inom området som betjänar ev. avstyckade radhusfastigheter och fastigheter med flerfamiljshus gäller att gemensamhetsanläggningar ska bildas i en lantmäteriförrättning. Gemensam mätning av vattenförbrukningen ska likaså ordnas.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras och förtydligas i enlighet med Umevas yttrande.


Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med att utförlig bullerberäkning ska redovisas i samband med bygglovsprövning.
- Planhandlingarna revideras med bestämmelse *Marken får inte förses med byggnad* istället för bestämmelse *Marken får ej bebyggas*.
- Planbeskrivningen justeras och förtydligas i enlighet med Umevas yttrande.
- Bullerutredning och planbeskrivning kompletteras med bullerberäkning som utgår från en hypotetisk ökning av trafiken med 10 % på Riksvägen.
- Mindre redaktionella justeringar har även gjorts.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2015



Tomas Strömberg
Planchef



Maria Norstedt
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2014/02121

Datum: 2015-09-09

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheten Bladet 1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bladet 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar fören ändring i detaljplan gällande markanvändning från vård till bostäder. Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2015 och har varit föremål för samråd under tiden 2015-08-14 – 2015-08-30. Sakägare, statliga och kommunala instanser m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERBOTTEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar en ändring i detaljplan gällande markanvändningen från vård till bostäder.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan – och bygglagen 2010:900 (efter 2 januari 2015).

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Föreningar

Enligt planbeskrivningen har en markutredning påbörjats 2005 och en kontrollschaktning utfördes i 2006 inom fastigheten Bladet 2. Provtagningen i utredningen som Tyréns utförde 2005-2006 och schaktning av undersökt område utfördes i den södra delen av fastigheten Bladet 2 och inte inom eller i närheten av planområdet. I planbeskrivningen anger man att delar av planområdet och Bladet 2 tidigare har använts till bensinstation och bilprovning och idag finns en bilfirma som också har en del av sin verksamhet inom planområdet. Med anledning av detta anser länsstyrelsen att en översiktlig markutredning ska utföras inom det område inom planområdet som berörs eller har berörts av tidigare och nuvarande verksamhet för att säkerställa att eventuella föreningar inte kommer att utgöra en risk för framtida markanvändning

Övrigt

Buller

Från den 1 juni 2015 gäller *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216) som ska följas vid bygglovprövningen Sammanfattningsvis nämner den att 55 dBA ekvivalent är den bullernivå på fasad som inte bör överskridas. Vid överskridande gäller att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida av högst 55dBA. Undantag gäller bostad om högst 35 kvm som får exponeras för högst 60 dBA ekvivalent.

Emellertid är det av yttersta vikt att en planbeskrivning redovisar de trafikbullervärden som finns, både nu och i en framtid samt bullrets konsekvenser för den önskade exploateringen för att påvisa att PBL 2 kap 6a § uppfylls.

I planhandlingarna saknas en redovisning av framtida trafikbullervärden och konsekvenser för planförslaget, vilket länsstyrelsen anser ska kompletteras handlingarna. Speciellt torde det vara av stor vikt med tanke på Riksvägens anslutning till den kommande närbelägna Västra länken.

Kommentar

Markföroringar

Kommunens uppfattning är att det inom planområdet inte erfodras en djupare markutredning. Enligt Miljö och hälsa bedöms utredningen som genomfördes år 2006 med schaktning på Bladet 2, som är det fastighet som har haft miljöfarlig verksamhet, vara tillräckligt underlag för att fortskrida med planförslaget. Bladet 1 är i kommunens underlag inte utpekad som förorenat område. Om man i byggfasen skulle schakta och finna att det kan finnas risk för förorenad mark finns det lagstiftning som kräver viss hantering av detta.

Buller

Planbeskrivningen kompletteras med hänvisning till Samrådshandling för Västra länken där det på sid. 56 beskrivs följande:

”Delar av Röbbäck berörs av buller från Västra länken som kräver åtgärd. Trafiken på Riksvägen minskar vilket ger lägre buller på Teg och Böleäng.”

Framtida bullervärden inom planområdet med ursprung från Riksvägen bedöms därmed att minska som följd av arbetet med Västra länken. Detta kompletteras i planbeskrivningen.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och Planeringsutskottet har valt att inte lämna in yttrande och har därför ingen erinran på planförslaget.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö - och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget

UMEÅ KOMMUN, FASTIGHET

Umeå kommun, Fastighet har tagit del av detaljplaneförslaget gällande fastigheten Bladet 1 och del av fastigheten Böleå 7:18 inom Teg i Umeå kommun (Dnr: BN-2014/02121). Förslaget är upprättat av Detaljplanering som handlägger ärendet med standardförfarande, genom ett samrådsskede.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en ändring i detaljplan gällande markanvändning från vård till bostäder.

Efter hörande med Socialtjänsten har Fastighet inga synpunkter i detta ärende.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

Om inte framkomligheten på Enbärsvägen äventyras har vi inga synpunkter.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Brandförsvaret och säkerheten har inget att erinra mot planförslaget Bladet 1 och del av Böleå 7:18.

UMEÅ ENERGI

Serviskabel till fastighet Bladet 2 går genom den södra delen av planområdet och måste flyttas, detta bekostas av fastighetsägaren.

Umeå Energi Elnät AB skall utan ersättning till fastighetsägaren få förlägga kabel och sätta kabelskåp för kommande bebyggelse.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Umeå Energis yttrande kompletteras i planbeskrivningen.

SKANOVA

Skanova har kopparkabel som berörs inom fastigheten.

Kommentar

Yttrandet erfordrar inte några kompletteringar om förhållningssätt i planbeskrivningen. Att kopparkabeln finns inom den berörda fastigheten kommer att läggas till i planbeskrivningen.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har tagit emot remissen gällande detaljplan för fastigheten Bladet 1 inom stadsdelen Teg. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändrad markanvändning från vård till bostäder och komplettera med ytterligare bostäder på fastigheten.

En bullerutredning finns bilagd. Den bedömer buller som härrör från sidogatan Enbärsvägen. Trafikverket är kritiskt till att buller från Riksvägen och den framtida E12 inte har beaktats i bullerutredningen. Trafikverket bedömer dock att den nya E12 inte kommer innebära överskridande av riktvärdena för buller. Trafikverket förutsätter att den planerade bebyggelsen byggs för att klara riktvärden för buller från samtliga nutida och framtida bullerkällor.

Kommentar

Gällande buller på Riksvägen hänvisar vi, precis som i kommentaren på Länsstyrelsens yttrande, till att framtida bullervärden beräknas minska längs Riksvägen. Detta kompletteras i planbeskrivningen. Dock noterar vi att en bedömning angående E12 och Riksvägen borde ha beskrivits i bullerutredningen.

SWEDAVIA

Swedavia, Umeå Airport vill meddela att vi inget har att erinra på detaljplanen för fastigheten Bladet 1 inom Umeå kommun. Flygplatsen förutsätter att kommunen tar hänsyn till att eventuell bebyggelse inte genomtränger aktuell hinderyta för området.

GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Berörs ej.

Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

UMEVA**Vatten och avlopp**

Det framgår av planbeskrivningen att gemensamhetsanläggningar för bl.a. va-ledningar kan bli aktuellt inom området. Avstyckas fastigheter från Bladet 1 till enskilda radhus eller parhustomter kommer Umeva att studera möjligheten till att lämna separata förbindelsepunkter till delen som ska byggas om till flerfamiljshus. Det vill säga lägga ledningar i gång- och cykelvägen väster om planområdet. De övriga kan försörjas genom gemensamt va-ledningsnät, med gemensam mätning av vattenförbrukningen, alternativt separata förbindelsepunkter. Det senare kräver ett omfattande u-område till respektive fastighet. Till granskningsomgången ska Umeva lämna besked om valt alternativ. Källare ska undvikas, bl.a. för att minska risken för anläggande av enskilda spillvattenpumpstationer. Hållbar dagvattenhantering bör tillämpas så långt som möjligt.

Avfall och återvinning

Ett gemensamt hämtställe/avfallsutrymme för samtliga byggnader på fastigheten rekommenderas. Eventuellt avfallsutrymme med tillhörande transportväg måste uppfylla anvisningarna i NOA 11.

Kommentar

Umevas yttrande kompletteras i planbeskrivningen.

YTTRANDE FRÅN FASTIGHETSÄGARE TÖRNET 9

Husets planlösning innebär att köket med matplats, vilket är den del av huset jag vistas i mest, har utsikt mot Bladet 1. Av planen jag fått mig tillsänd kan jag inte avgöra, det är kanske inte bestämt, om det är fram- eller baksidan av radhusen som vetter mot Törnet 9. Entrén vill de flesta ska ge ett bra intryck, medan baksidan kan eventuellt bli det motsatta beroende på hur den utformas. Förråd? Bara vägg? Trivsam uteplats? Det har naturligtvis betydelse hur närmiljön förändras och kan bli något positivt. Jag vore tacksam om ägaren till marken kontaktar mig för samråd.

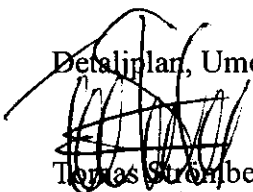
Kommentar

I detta skede är illustrationen av radhusen i planbeskrivningen endast en illustration som ger ett exempel på hur byggrätten som planförslaget medger kan användas. Med de bestämmelser som finns på plankartan kan dock det som byggs se annorlunda ut så länge som det följer planbestämmelserna. Därav ger denna detaljplan en endast rätt att bygga bostäder inom planområdet samt ett antal bestämmelser för fastighetsägaren att förhålla sig till. Byggnaders utformning med alla detaljer fastställs först med bygglov.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Umeå Energis yttrande kompletteras i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med att kopparkabel finns inom planområdet.
- Umevas yttrande kompletteras i planbeskrivningen.

Detaljplan, Umeå kommun september 2015


Tomas Strömberg
Planchef


Maria Norstedt
Planarkitekt