

Plankarta
 Område där detaljplanen är upphävd enligt Mark- och miljööverdomstolens beslut 2016-05-16 (mål nr P 851-15)

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-06-25
 Reviderad
 LAN 12-160

Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AMR
 Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 Lägeprogrammet: Objektet är avskildt genom stadsbebyggelse eller terraster inmätning (innerstan)
 Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförskjutning: Höjdhöjningar med 1 meters ekvivalens
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 2000 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänt ur sakområdespunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - butlerutredning
 - skuggstudie
 - gestaltungsprogram
 - samrådsredogörelse
 - utlåtande

BESLUT

Antagen KF 2014-10-27 § 131
 Laga kraft 2016-07-25
 Vidimeras

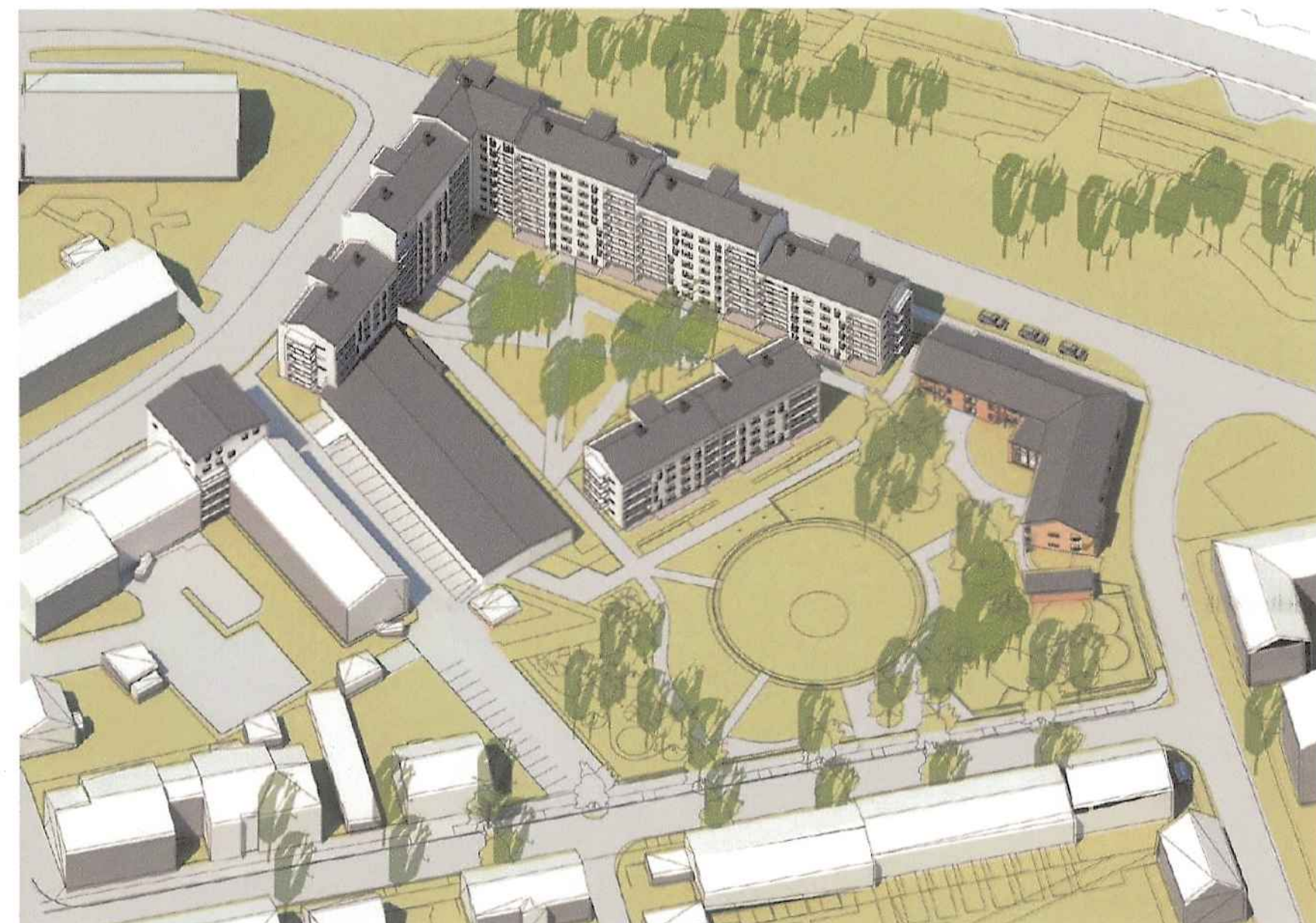
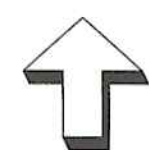
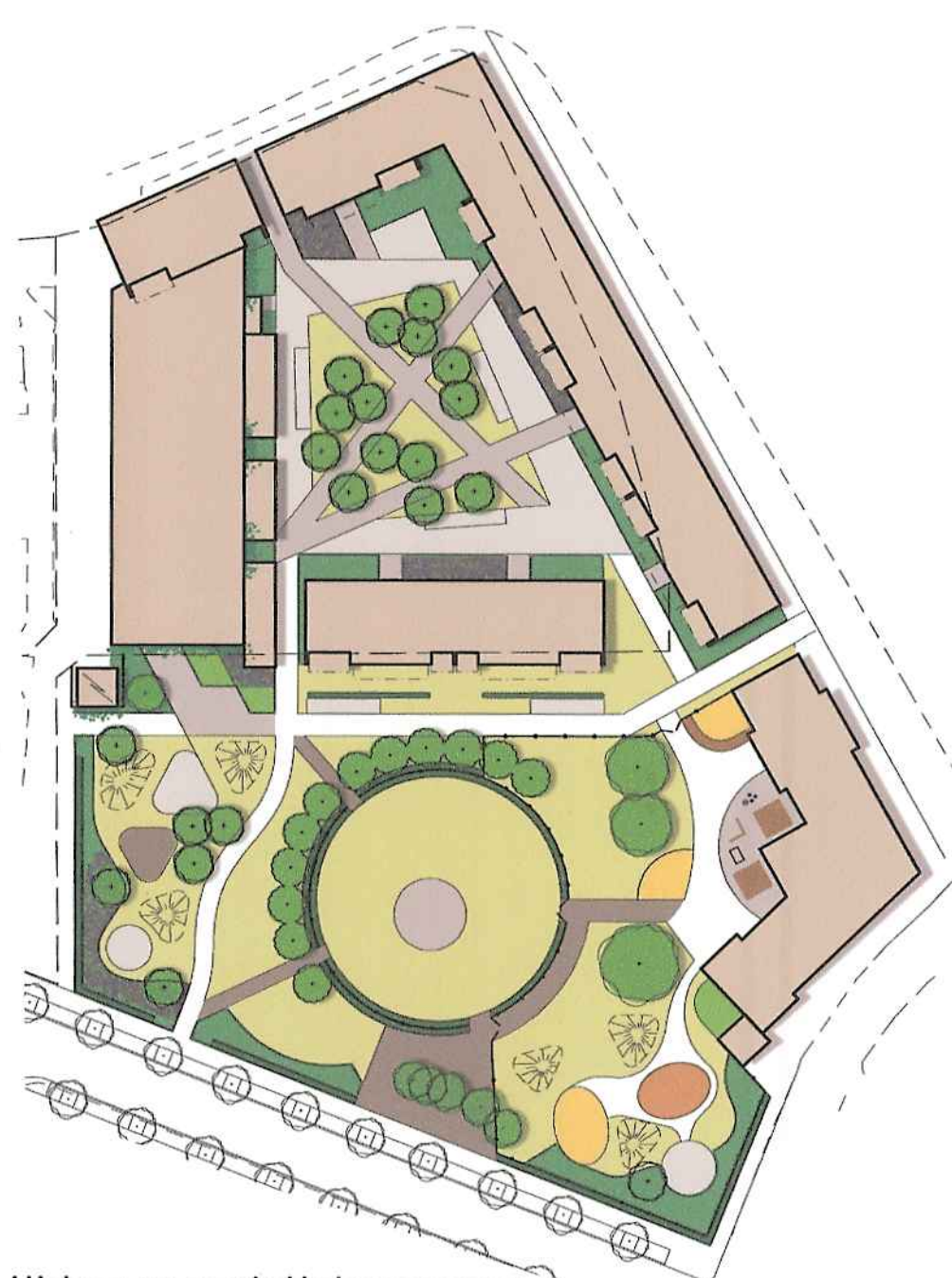


Illustration alt 1



Översiktsskarta



Utdrag ur gestaltungsprogram



Illustration alt 2

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 gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNN PLATS

- LOKALGATA Lokalgata
- PARK Park
- gång Gångväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Förskola
- E Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Högsta exploateringsgrad är 13 000 m² BTA. Utöver angiven exploatering får balkonger inglasas
- e₂ 500 m² avser förråd och andra komplementbyggnader inklusive skärmtak.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får ej uppföras
- Parkeringsdäck
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken ska vara tillgänglig för utfart för angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Friyta ordnas efter tillhörande gestaltungsprogram.
- n₂ Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader så som förråd, miljöhus, kvartersgård m.m. Balkonger får uppföras 2,5 meter över mark.
- parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 5,0 Högsta byggnadshöjd i meter.
- f₁ Byggnad utförs med sadeltak.
- f₂ Översta våningsplanet dras tillbaka minst 1,5 m ut mot gata. (Undantaget hörnbyggnad vid Östra Norrlandsgatan/Östermalmsgatan.)
- f₃ Förgårdsmark skall finnas ut mot allmän platsmark. Balkong eller burspråk får ej finnas lägre än 3,5 meter över mark.
- f₄ Portik ska finnas i bottenplan ut mot Östra Norrlandsgatan.
- f₅ Byggnader ut mot gata ordnas med genomgående entreér.
- f₆ Byggnader ordnas med växtbektat tak, ex. Sedum.
- f₇ Fasaden mot öster ska minst delas i tre och brytningen ska markeras genom fasadindragning eller färgsättning.
- f₈ Minst en öppning/passage eller portik skall ordnas mellan parken och bostadsgården.
- III Högsta antal våningar (inklusive installationsvåning).
- (X) Antal våningar (inklusive installationsvåning) ska avtrappas från den högsta angivna punkten. Våningstallet får ej överstiga angivet antal.
- p₁ Parkeringsdäck ska sammanbyggas med bostadsdelen.

STÖRNINGSSKYDD

- m₁ Insynsskydd/störningsskydd ska finnas
- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna skall utformas så att:
 - Hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå vid fasad.
 - Maximal nivå 70 dB(A) vid utplats får inte överskridas.
- För förskolans gård får inte trafikbullernivån överstiga 55 dB(A) ekvivalent samt 70 dB(A) maximal nivå.
- Bostadshus skall förses med nödstopp för ventilation

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Upplysning

Planförslaget innebär att:
 Fastighetsindelingsbestämmelser (tidigare tomtindelning) för Mården 1956-12-17 upphör att gälla.

Detaljplan för del av fastigheten
Mården 11 m.fl.
 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering, maj 2014
 reviderad september 2014

Tomas Strömberg
 Planchef

Johan Sjöström
 Planarkitekt

BH



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 10-72
Datum: 2016-08-08
Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten MÅRDEN 11 m.fl. inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är godkänd av Byggnadsnämnden 2014-09-24 § 189 och antagen av Kommunfullmäktige 2014-10-27 § 131

Länsstyrelsen beslutar 2014-11-05 att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Beslutet om att anta detaljplanen är överklagat till Länsstyrelsen som 2015-03-11 beslutade att avvisa och avslå överklagandena.

Med ändring av Länsstyrelsens beslut upphäver Mark- och miljödomstolen 2016-05-16 kommunens antagande av detaljplanen för det område inom fastigheten Mården 13 i detaljplanens nordvästra del som betecknats med planbestämmelser B, f1, f3 och VI. Överklagandena avslås i övriga delar.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd som klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-07-25

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, augusti 2016


Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/33



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060104

PROTOKOLL
2016-07-21
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 5
Mål nr P 4809-16

1

RÄTTEN

Hovrättsråden Anna Tiberg och Eywor Helmenius samt tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Ulrika Agerskans

KLAGANDE

1. Sofia Lundgren, Fabriksgatan 20, 903 31 Umeå
2. Fredrik Nilsson, Fabriksgatan 20, 903 31 Umeå
3. Lena Nylander, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå
4. Mats Nylander, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

SAKEN

Antagande av detaljplan för fastigheterna Mården 11 m.fl. i Umeå kommun m.m; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-05-16 i mål nr P 851-15

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2016-07-25)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

KOMMUNLEDNINGSTABEN NÄMNSKANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2016 -07- 2 6	
Dnr:	Dpl:
Aktbil:	Bil:

Dok.Id 1291524

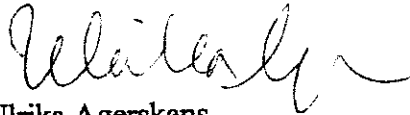
Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 59	Expeditionstid måndag – fredag 09:00-15:00
---	---	--	---------------------------------	---

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.



Ulrika Agerskans

Protokollet uppvisat ATi

EHP
LAK



KLAGANDE

1. Gun Isaksson, Östra Norrlandsgatan 61, 903 31 Umeå
2. Alma Lundgren, Fabriksgatan 20, 903 31 Umeå
3. August Lundgren, samma adress som 2
4. Sofia Lundgren, samma adress som 2
5. Fredrik Nilsson, samma adress som 2
6. Lena Nylander, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå
7. Mats Nylander, samma adress som 6

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 11 mars 2015 i ärende nr 403-8747-2014, se bilaga 1

SAKEN

Antagande av detaljplan för del av fastigheten Mården 11 m.fl. inom stadsdelen Öst på stan i Umeå kommun

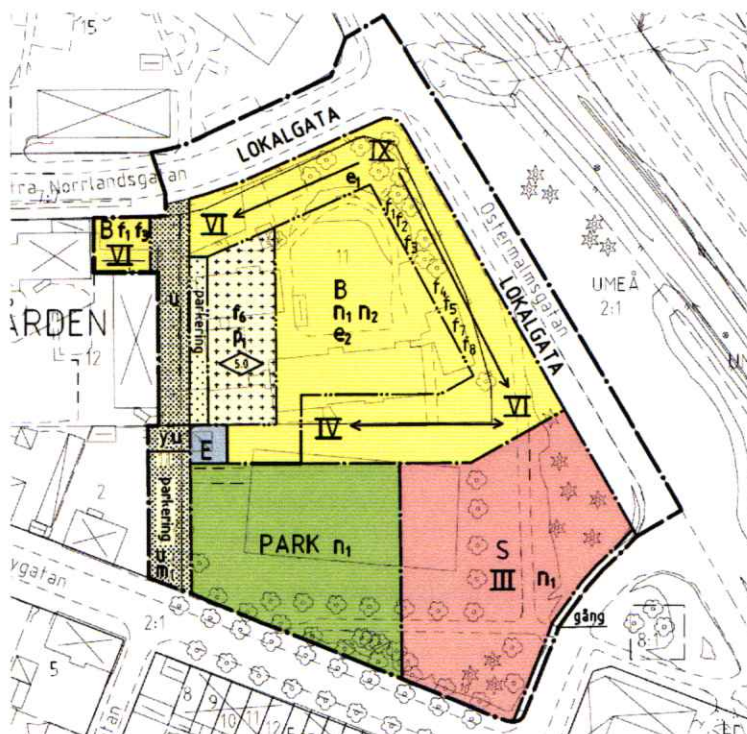
DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avvisar Alma Lundgrens, August Lundgrens, Sofia Lundsgrens och Fredrik Nilssons överklaganden.

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver domstolen kommunens antagande av detaljplanen för det område inom fastigheten Mården 13 i detaljplanens nordvästra del som betecknats med planbestämmelser B, f₁, f₃ och VI. Överklagandena avslås i övriga delar.

BAKGRUND

Den 27 oktober 2014 antog kommunfullmäktige i Umeå kommun en detaljplan för fastigheterna Umeå Mården 11 m.fl.

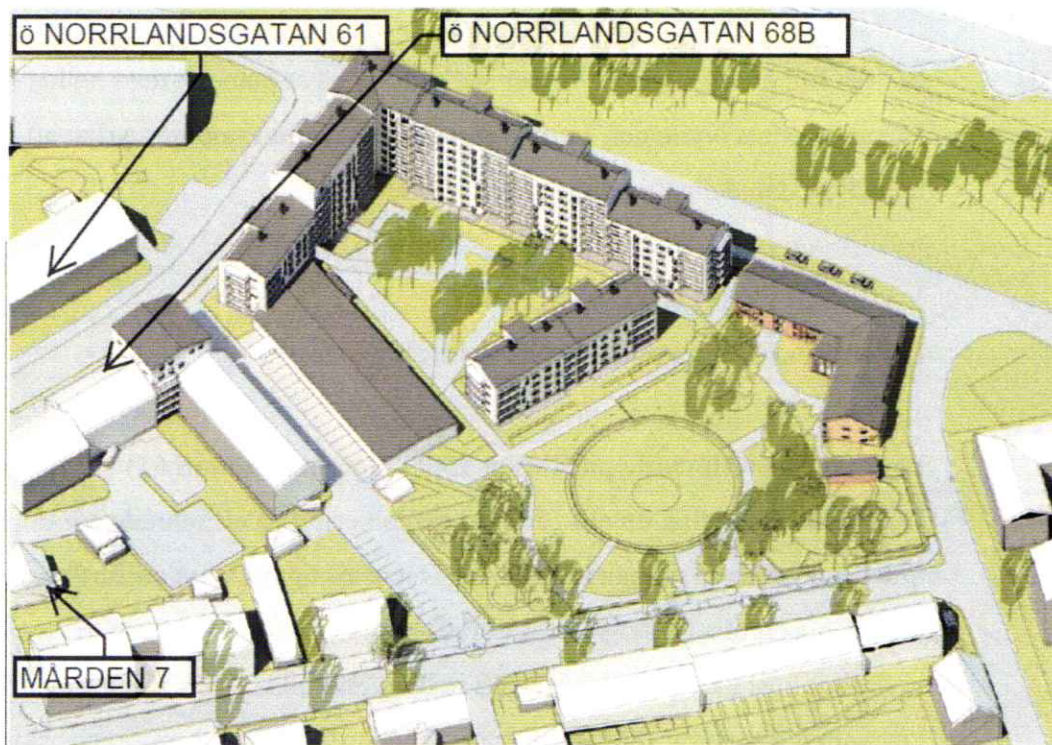


Ur detaljplanekartan

Detaljplanen möjliggör uppförande av flerbostadshus med ca 170-200 lägenheter, alla tänkta som hyresrätter. Flerbostadshusen placeras dels som sammanhängande långa huskroppar med 6-9 våningars höjd längs yttergränserna av Mården 11 mot gatorna i norr (Östra Norrlandsgatan) och öster (Östermalmsgatan). Planen medger även flerbostadshus med 4-6 våningars höjd längs södra sidan av Mården 11 i mitten av kvarteret. Huskropparna omgärdar en gårdsyta för de boende i de nya husen. I planområdets västra del, mot Mården 12 medges ett delvis nedsänkt parkeringsgarage i två plan för ca 70 bilar. Inom angränsande fastighet Mården 13 medger planen dessutom ett punkthus med sex våningar, sammanbyggt mot gavlarna på två befintliga trevånings bostadshus i fastighetens nordöstra hörn. Planen medger totalt ca 13 000 m² bruttoarea (BTA) för bostadsändamål vilket ger ett exploateringsstal på 1,6 m² BTA per m² tomtyta. Befintlig förskola på Mården 11 avses rivas och istället ersättas av en ny förskola på en tomt i kvarterets sydöstra hörn. Detaljplanen om-

fattar även ett parkområde på kvarterets södra sida intill förskoletomten.

Parkområdet ska delvis även utgöra vistelseyta för förskolebarnen.



En av detaljplanens två alternativa (relativt likartade) illustrationer. På illustrationen har även markerats var klagandena bor.

Kommunens antagande av detaljplanen överklagades till länsstyrelsen av 44 personer. Länsstyrelsen avvisade 33 av de klagande och avslog återstående 11 överklaganden. Länsstyrelsens beslut att avslå överklagandena har överklagats till mark- och miljödomstolen av 7 av de 11 personer vilkas överklaganden avslogs.

YRKANDEN

Gun Isaksson, Mats Nylander, Lena Nylander, Sofia Lundgren, Alma Lundgren, August Lundgren och Fredrik Nilsson har yrkat att domstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäver kommunens beslut att anta detaljplanen.

Umeå kommun har yrkat att Alma Lundgrens, August Lundgrens, Fredrik Nilssons och Sofia Lundgrens överklaganden ska avvisas och att övriga överklaganden ska

avslås. Kommunen har dock medgett att domstolen upphäver antagandet av detaljplanen i den del som avser byggnaden som utgör en kompletterande byggnad inom fastigheten Mården 13.

För det fall domstolen inte finner skäl att upphäva planen i dess helhet har Gun Isaksson, Mats Nylander, Lena Nylander och Sofia Lundgren yrkat att detaljplanen upphävs i den del som kommunen medgett.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Parterna har sammanfattningsvis anfört följande.

Gun Isaksson (boende på Höken 15, Ö Norrlandsgatan 61)

Detaljplanen innebär en allt för hård exploatering på ett område där det rimligtvis inte bör byggas så många lägenheter. Det är riktigt och bra att förtäta, men de planerade husen blir för höga. Framförallt kommer det hus som ska byggas ihop med befintligt bostadshus på Mården 12 helt att ändra karaktären och skapa trängsel. Utrymmet för cyklar och annan trafik blir för litet, dessutom skapas skugga för henne och andra som bor mittemot. Huset som planeras i hörnet och som ska byggas i vinkel kommer på grund av sin höjd och slutna karaktär att bilda en otrivsamt borg. Planen tar inte hänsyn till befintlig bebyggelse. Det blivande grönområdet kommer endast att kunna användas kvällstid eftersom det måste hägnas in på grund av förskolan. Grönytor är viktiga eftersom det finns en brist på det i centrala staden. Detaljplanen medför också att trafiken ökar och det blir ett parkeringshus mitt utanför ett av hyreshusen.

Mats Nylander (boende på Mården 13, Ö Norrlandsgatan 68B)

Detaljplanen innebär för hård exploatering och fyller inte rimliga krav på ett flertal punkter. Den innebär inte en ”försiktig förtätning”. Portarna med tillhörande cykelparkering i huset med adress Östra Norrlandsgatan 70 A-B blir i planen belägna mot en parkeringsplats. Länsstyrelsen uttrycker i sitt beslut att detta inte utgör något problem då gångvägen framför huset inte är avsedd för genomfartstrafik. Man får

inte bortse från att biltrafik kommer att pågå där när bilar ska ta sig in och ut från den parkeringen. Planen tar inte hänsyn till befintlig bebyggelse.

Lena Nylander (boende på Mården 13, Östra Norrlandsgatan 68B)

Detaljplanen innebär allt för hög exploateringsgrad. Det får konsekvenser för de som redan bor på och runt kvarteret, för förskolan, närliggande skolor samt för de eventuellt tillkommande hyresgästerna.

Detaljplanen avviker starkt från den år 2011 antagna översiktsplanen och dess utgångspunkter för Öst på stan: "området tål en försiktig förtätning", "Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen", "god balans mellan det gamla och det nya", "enstaka nyexploateringar" samt "Nya byggnader gestaltas på ett sådant sätt att de upplevs som ett tillskott".

I detaljplanen säger man sig vilja skapa en god boendemiljö, men ingen hänsyn tas till att den nuvarande boendemiljön på många sätt skulle kraftigt försämrats om planen fullföljs. De befintliga husen på Östra Norrlandsgatan 68-70 är helt osynliggjorda i detaljplanen. Om de två trevåningshusen byggs till med ett sexvåningshus får det till konsekvens att ett soprum, två bilgarage och ett kombinerat cykel-/barnvagnsförråd försvinner. Soprummet är för övrigt gemensamt för flera av lägenheterna på kvarteret Höken. De boende på Östra Norrlandsgatan 70 A-B kommer att få sina portar ut mot en bilparkering och parkeringsgarage med all den trafik som det innebär. Cykelparkeringarna för dessa båda befintliga hus blir kraftigt beskurna. Möjligheterna till cykelparkering är redan idag begränsade och kommunens parkeringsnorm på 92,5 cyklar för de befintliga husen på Östra Norrlandsgatan 68 och 70 uppfylls inte idag.

Att bygga på kvarteren kräver pålning på grund av markens beskaffenhet, vilket omöjliggör att byggnationerna blir varsamma. Redan idag förekommer rikligt med sprickbildning i ytterväggarna på Bostadens fastigheter på kvarteren Höken och Mården.

I detaljplanen anges att för de nya husen på Mården behövs 110-120 parkeringsplatser. Man redovisar därefter att 85 platser kommer att finnas inom fastigheten. Det är svävande hur resterande 30-35 platser ska anordnas. Man tänker sig 15-20 platser inom kvarteret Höken. Idag är parkerings- och garageplatserna gemensamma för kvarteren Höken och Mården. På den senare fastigheten, som består av 37 lägenheter, finns endast 14 parkeringsplatser och två garageplatser. Det medför att många av de boende har sin parkeringsplats eller sitt garage inom kvarteret Höken. Det betyder att den övertalighet på parkeringsplatser som omtalas i detaljplanen inte existerar.

Kvarteren Höken och Mården är byggda i slutet av 50-talet och i början av 60-talet. Den långvariga samhörigheten mellan dessa två kvarter som bland annat innebär gemensam kvarterslokal, snickerilokal, gemensam kvartersförening, gemensamma parkeringsplatser och gemensamt soprum är helt osynliggjord i planen.

Infarterna till området har karaktären av flaskhalsar. Det är gott om fastigheter i närheten av kvarteret som har bristfälliga parkeringsmöjligheter. Nygatan har varit en flitigt använd parkeringsplats för en mängd bilar. Dessa bilar kommer nu antagligen att flyttas till närliggande tvärgator vilket försvårar framkomligheten. Östra Norrlandsgatan går mellan Östermalmsgatan och Nytorrgsgatan och består endast av fyra kvarter. I detaljplanen anges att det på denna korta sträcka idag sker 3 200 trafikrörelser per dygn vilket redan det är en oerhörd belastning. I detaljplanen gissar man att trafiken på Östra Norrlandsgatan kommer att öka med cirka 300 ytterligare trafikrörelser. Den kvoten kanske fylls upp enbart av Nygatans enkelriktning då denna tidigare hade cirka 600 trafikrörelser per dygn. Därtill kommer ytterligare en dagisavdelning med mer personal och ännu fler barn som ska lämnas och hämtas samt dessutom nya lägenhetsinnehavare som kör sina 120 parkerade bilar in och ut från området. Alla dessa trafikrörelser leder till ökat trafikbuller och ökade mängder avgaser. När Umeå växer kan man dessutom anta att trafiken kommer att bli än mer intensiv på den närliggande Blå vägen vilket ytterligare kommer att utgöra en belastning på luftkvalitén Öst på stan. Hon är orolig över vad som händer med luften, miljön och trafiken. Redan nu är det ganska smutsigt där de bor.

På kvarteret Mården är tre hyreshusfastigheter och två privata villor belägna på Östra Norrlandsgatan, Fabriksgatan samt på Nygatan. Hyreshusen består av 25 respektive 37 lägenheter. Enligt detaljplanen för Mården 11 m.fl. planerar man att bygga 170-230 lägenheter. Detta skulle inte utgöra en ”god balans mellan det gamla och det nya” som fastslagits i översiktsplanen från 2011 utan är ytterligare ett exempel på den hårda exploateringen.

Förutom att Rosendals fotbolls-/hockeyplan används flitigt året runt på olika tider på dygnet av privatpersoner i olika åldrar så används den även på skoltid av skolklasser från åtminstone Minervaskolan, Östermalmsskolan samt Fridhems-gymnasiet. Den lilla parkytan som är inritad på detaljplanen kan omöjligt fylla samma funktion och omöjliggör t.ex. skolelevernas skridskoträning på gymnastik-timmar.

Kommunen har gett sken av att det har förekommit en demokratisk process. Man har bjudit in till samrådsmöte, men den rätta beteckningen för sammankomsterna är snarare informationsmöte. Man har informerat utan att någon större hänsyn har tagits till åsikter från henne och andra som är nära berörda av planen. Det enda som verkar viktigt är förtätning, trots att översiktsplanen från 2011 lyfter fram andra viktiga faktorer som ska beaktas.

På en översiktskarta över Öst på stan kan man se att de fria ytor som finns inom Öst på stan är Döbelns park, ett inhägnat område som hör till Minervaskolan samt Rosendals fotbolls-/hockeyplan. Hon uppmanar till att inte bygga bort denna sista fria yta och upprepa misstagen som begicks under 60- och 70-talen när miljonprogrammen byggdes med vantrivsel som konsekvens.

När det gäller talerätsfrågan är hyresgäster att anse som sakägare enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) såväl vid frågor om byggnadslov som vid detaljplaner. Regeringsbeslut den 25 september 2003 M2003/2137/F/P och den 18 december 2013 M2003/548/F/P åberopas. Hon bor på adressen Östra Norrlandsgatan 68 B,

vilket är den vänstra porten på det hyreshuset. De enda två sovrummen i hennes lägenhet angränsar till den låga byggnad som bl.a. innehåller ett soprum samt tre garage, varav ett är avsett för fastigheten Östra Norrlandsgatan 68-70:s enda barnvagns- och cykelförvaring. Om punkthuset som är inritat på detaljplanen byggs kommer det att vara beläget vägg i vägg med hennes sovrum. Hon och hennes make är därför direkt berörda av detaljplanen.

En av invändningarna mot planen har varit de parkeringsplatser som planeras utanför entréerna till adresserna Östra Norrlandsgatan 70 A och B. Länsstyrelsen konstaterade att det endast är parkering och inte genomfartstrafik som ska förekomma där. Detta betyder i alla fall att bilarna kör för att komma in på parkeringen, vilket blir ett riskmoment. Hon och andra boende delar inte länsstyrelsens uppfattning att parkeringsplatserna inte utgör en sådan betydande olägenhet eller fara för omgivningen som avses i PBL. Länsstyrelsen har samtidigt konstaterat att ”det vore fördelaktigare med ytterligare avstånd mellan entréerna och dessa p-platser”.

Lena Nylander och Mats Nylander gemensamt

Detaljplanen avviker mycket kraftigt från översiktsplanen och innebär en väldigt kraftig exploatering. Även länsstyrelsen medger att planen endast har ”visst stöd av översiktsplanen”.

Planen betyder att området får en mycket hög trafikbelastning med försämring av den redan dåliga luften. Kommunen har redan från Mården 11 tagit bort flera stora sembrattallar. Om detaljplanen genomförs försvinner kvarterets återstående stora träd vilket betyder att den luftrenande effekten upphör. Det har inte heller varit möjligt att planera för tillräckligt med parkeringsplatser för vare sig bilar eller cyklar.

Avståndet mellan ytterdörrarna på Östra Norrlandsgatan 70 A och 70 B och parkeringsplatserna och parkeringsgaraget på Mården 11 är för kort, vilket även länsstyrelsen medger och uttalar att ”det vore fördelaktigare med ytterligare avstånd mellan entréerna och dessa p-platser”. Länsstyrelsen förnekar inte heller de negativa

effekterna, men anser att de inte är större än att de får tålas. De negativa effekterna skulle bli permanenta.

En park kan inte ersätta en idrottsplan. De fyller helt olika funktion då de har helt olika användningsområdet. Tillgängligheten för allmänheten blir kraftigt beskuren då en eventuell park främst skulle vara till för att öka uteutrymmet för den tilltänkta förskolan. Rosendalsplanen är av allmänt intresse för fler än de som bor på stadsdelen Öst på stan.

**Sofia Lundgren, Fredrik Nilsson, Alma Lundgren och August Lundgren,
samtliga boende i Mården 7, Fabriksgatan 20:**

Området ligger inom Riksintresset i Centrala Umeå där ett viktigt inslag är att "de vanliga enkla husen och miljöerna, inte bara de ståndsmässiga delarna av staden ska bevaras." Det är viktigt att betona att "Riksintresset redovisar mark- och vattenområden som i ett nationellt perspektiv är särskilt skyddsvärda". Det är mycket tveksamt om planen följer Riksintresset och det kan ifrågasättas hur Västerbottens Museum och Länsstyrelsen bevakat Riksintresset i området.

Detaljplanen innebär en allt för hög exploateringsgrad och kommer att ge redan närboende ett allt för skuggigt läge till följd av den nya bebyggelsens höjd och långa utsträckning.

Ökade trafikrörelser i ett redan "trafikansträngt" område kommer att drabba deras barns säkerhet då trottoarer och cykelvägar ska korsas av bilister. Förslaget klarar inte ens kommunens egen norm för bilar eller ens cyklar. Den betydande ökningen av biltrafik samt behov av parkeringar/parkeringsgarage kommer starkt påverka idag säkra trottoarer för deras barn. Det är mycket oroande för dem som boende. Dessutom ska Nygatan enkelriktas, vilket naturligt innebär ännu mer trafik utmed t.ex. Östra Norrlandsgatan genom denna detaljplan. Alla utförda beräkningar avseende trafikmängden i området synes mycket optimistiska. Likaså möjlighet till parkeringsplatser. Redan nu saknas parkeringsplatser till de boende i området. De

platser som planeras för de nya lägenheterna räcker inte till då beräkningen om hur många som kommer behöva en parkering är uppenbart för låg.

Luftmiljön ligger redan nu på gränsvärden med stor risk för att deras hälsa kommer påverkas negativt av ännu högre värden. Med den optimistiska biltrafikberäkningen är det inte frågan *om*, utan *hur* mycket sämre deras luftmiljö kommer att bli. Luftmiljön kommer också påverkas av att det inte finns mataffär eller busshållplats i närheten varför boende av lättja tyvärr kommer att välja att ta bilen. Under den långa byggperioden kommer partikelhalterna att öka markant och under tiden påverka allas lungor. Det är framförallt lungorna hos de små barnen som är mest utsatta för bestående skador. Både för utvecklande av astma och KOL (Kronisk obstruktiv lungsjukdom) spelar luftföroreningar och partiklar en stor roll. Befintliga stora björkar och andra "luftrenande" träd i området är tänkta att avverkas för att byggnationen ska kunna genomföras. Nya träd kan visserligen planteras, men det tar många år att få tillbaka den luftrenande effekten av dessa stora träd.

Detaljplanen ger kraftig påverkan på i området redan boende men ingen hänsyn har tagits till detta. Rosendals fotbollsplan är den enda stora friyta som kvarstår Öst på Stan. Det anges att "Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation SKA tillgodoses." Det står "ska" och inte "bör". Dessutom finns ett allmänt intresse av att behålla denna enda friyta i centrala Umeå utan att den ska delas med förskolans krav på inhägnad och tillträde för oss övriga först efter förskolans stängning.

Umeå kommun har inte visat hur Regeringsuppdraget (pressmeddelande 8/1-15 från Näringsdepartementet) om "Stadsmiljöavtalet" följas vid förtätning av detta centralt belägna område när det gäller utformning och infrastruktur för gående, cyklister och kollektivtrafik. Regeringsuppdraget har tillkommit för att många städer idag bara ser enkelsidigt på att bygga fler bostäder/förtäta utan att tänka på hur de som bor i området ska kunna leva där, t.ex. i fråga om trafiksäkerheten för barn och ungdomar enligt ovan.

Kommunens uppfattning att de inte är "sakägare" då deras fastighet inte gränsar "direkt till" planområdet och inte berörs "direkt" av planen bestrids. Alla som bor i ett område som utsätts för förtätning kommer få en markant försämrad livskvalitet både under den långa byggnadstiden och av det efterföljande resultatet. Det innebär ökade trafikrörelser, förlust av "spontan" grönområde, ökade "riskvägar" för deras barn och ungdomar m.m.

Sofia Lundgren har tillagt i huvudsak följande

Hon är frustrerad över beteendet att på bekostnad av barns och ungdomars säkerhet bygga ett så högexploaterat område på den sista kvarvarande grönytan i området och inom område som är inlåst av järnvägsspåret. Redan nu korsar bilar över cykelvägar och trottoarer, vilket gör henne bekymrad för barnens skull. Det finns mycket forskning som pågår om barn och ungdomars behov av ytor, ljus och växtlighet med naturlig skuggning. FN:s barnkonvention ställer krav på att barns behov av miljö och utemiljö ska tillgodoses. Barn och ungdomar är de som blir lidande när städer väljer att förtäta. I det här fallet blir det både en osäkerhet genom att barn utsätts för trafik och en grönyta som försvinner. Det är viktigt att grönområdet är en fri yta som inte styr vilka aktiviteter som ska utföras där. I närheten finns lekparken i Herrgårdan där endast onyktra vuxna leker eftersom barn inte gillar att leka där då de inte förstår vad de förväntas göra. Man vill ta sin boll eller cykel och göra en fri lek, vilket är otroligt viktigt. Att då planlägga ett inhägnat område som till följd av kompromisser är instängslat stora delar av dygnet omöjliggör för barn att leka på det sättet. Barnen kommer då att söka sig till andra områden, där de får vara fria. Det går inte att göra en friyta om området stängslas in.

Detaljplanen medför en direkt påverkan för hennes del eftersom hon ser ett samband med ökad trafik, det finns inga tydliga planer för säkerhet, det finns ingen trafik- eller parkeringsstrategi utan bara förslag till hur det ska lösas. Det finns ingen tydlig bild för hur området ska tas om hand till följd av ökat antal bilar, bussförbindelser och matvaruaffärer. Boende kommer av lättja att transportera sig med bil. Hon anser att de är direkt berörda av vad som händer i området, även om de bor ett stenkast ifrån.

Umeå kommunTalerätsfrågor

Mats Nylander, Lena Nylander och Gun Isaksson är hyresgäster i närliggande hyreshus. Som länsstyrelsen anger har hyresgäster och boende enligt förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) samma rätt att överklaga en detaljplan som sakägarna, i den mån de berörs. Vidare anför länsstyrelsen att det följer av rättspraxis att gränsen för vilka som kan anses vara sakägare satts relativt snävt. Det krävs att klagande kan visa att arten och omfattningen av den aktuella åtgärden som regleras genom planen direkt påverkar klagande genom någon olägenhet som ska beaktas enligt PBL, exempelvis ökat trafikbuller eller skuggning. Mer allmänna eller indirekta effekter för boende på en ort kan inte medföra att man betraktas som sakägare i plan- och bygglagens mening, även om planen upplevs ha betydelse för livsvillkoren på orten.

Fastigheten Höken 15 avskiljs av en väg mellan fastigheten och planområdet och är placerad cirka 25 meter från planområdet. Eftersom de boende på Höken 15 inte direkt påverkas av någon olägenhet till följd av skuggbildning, med hänsyn till att kommunen medger att planen upphävs i den del som avser den kompletterande byggnaden, anser Umeå kommun att olägenheterna till följd av planen blir mindre för klagandenas del. Det kan dock inte uteslutas att Gun Isaksson kan komma att uppleva olägenhet till följd av ökad trafik och skuggbildning från de andra bostadshusen, varför kommunen anser att hon ska anses som sakägare.

Mats Nylander och Lena Nylander har framfört synpunkter på att den kompletterande byggnaden på Mården 13 kommer att placeras vägg i vägg med deras hyreshus. Eftersom kommunen medger att planen upphävs i den delen torde det enligt kommunens åsikt inte längre utgöra en olägenhet för de klagande. Dock har klagande synpunkter på trafiksituationen vilket enligt kommunens uppfattning medför att de ska anses som sakägare.

Alma Lundgren, August Lundgren, Fredrik Nilsson och Sofia Lundgren bor på fastigheten Mården 7 som gränsar till fastigheten Mården 12. Den sistnämnda

fastigheten gränsar till planområdet och fastigheten Mården 11. Fastigheten Mården 7 gränsar således inte direkt till planområdet. Umeå kommuns uppfattning är att de boende på Mården 7 inte är direkt berörda av planförslaget. Deras överklagande avser livsvillkor på orten, inte direkta konsekvenser för dem specifikt till följd av detaljplanen. De är av den anledningen inte att betrakta som sakägare. Då Umeå kommun anser att de inte ska anses taleberättigade ska deras överklagan avvisas.

Överklagandet i sak

Länsstyrelsen har gjort en mycket bra genomgång av detaljplanens konsekvenser på omgivningen. Kommunen delar länsstyrelsens bedömning till fullo. Utöver det som anges i länsstyrelsens beslut anförs följande.

Exploatering

Detaljplanen möjliggör 13 000 kvm bruttoarea för bostäder. I och med att Umeå är en växande stad med behov av nya bostäder och fler förskoleplatser är detaljplanen i överensstämmelse med översiktsplanens förtättningsambition. Utöver detta är bostadsbyggandet samt fler förskoleplatser av allmänt intresse och är en tungt vägande faktor vid kommunens detaljplaneläggning.

Skuggningseffekter

Detaljplanen möjliggör en byggnadshöjd om nio våningar, med en nedtrappning mot sex våningar i norr och fyra våningar i söder. Våningarnas höjd är dock inte begränsad i detaljplanen. Parkeringshuset får högst ha en byggnadshöjd på fem meter. En skuggstudie har gjorts som visar att närliggande fastigheter endast skuggas under mars månad från morgonen till klockan 12 och i september månad fram till lunchtid. I juni månad skuggas en del av gården men inte någon lägenhet. Skuggstudien visar att skuggbildningen till följd av planerad bebyggelse inte utgör en betydande olägenhet för de boende.

Utformning

Därutöver har utformningskrav föreskrivits. T.ex. ska det översta våningsplanet dras tillbaka minst 1,5 meter från gatan och antalet våningar ska avtrappas från den

högsta angivna punkten. Genom utformningskraven har kommunen säkerställt att gestaltningen av byggnaderna iakttar varsamhet och hänsyn till den övriga bebyggelsen i området.

Friyta

I översiktsplanens riktlinjer anges att friytan bör vara en tredjedel av bostädernas bruttoarea. Översiktsplanen är inte bindande utan fungerar som en riktlinje. Det finns även möjlighet enligt översiktsplanen att göra avsteg från riktlinjen om kompensationsåtgärder görs. Eftersom Umeå är en snabbt växande stad med förtätningsambition anser Umeå kommun att det är godtagbart att göra avsteg från översiktsplanens riktlinje om friyta för att tillgodose behovet av bostäder och förskoleplatser. Det gäller dock under förutsättning att godtagbara kompensationsåtgärder görs. I detaljplanen har avsteg gjorts från riktlinjen genom att friytan beräknats till en något lägre yta än vad som följer av översiktsplanen. Som stöd för kompensationsåtgärden har ett gestaltungsprogram upprättats som fastställer ambitionsnivån på en högre kvalitet för den friyta som tillskapas. På så vis säkerställer kommunen att ändamålet med friytan tillgodoses.

Därutöver finns en ambition i gestaltungsprogrammet som ger utrymme för en samnyttjandedel mellan den närliggande parken och förskolan. Samnyttjandeytan kan användas som spel och lekyta för förskolebarnen under dagtid och kan sedan komma allmänheten till begagnande under kvällar och helger. Ytan utgör två tredjedelar av befintlig aktivitetsyta som idag utgör fotbollsplanen Rosendal. Tanken är att den nya samnyttjandeytan ska användas som aktivitetsplan för hela året. Det innebär att ytan kan användas som skridskobana under vintertid eller fotbollsplan under sommaren. Att bevara aktivitetsytan/fotbollsplanen Rosendal i dess nuvarande utformning är inte aktuellt. Det enskilda intresset av att bevara fotbollsplanen/aktivitetsytan med den storlek som den har idag får stå tillbaka för det allmänna intresset att bygga fler bostäder och förskoleplatser. Parken och den samnyttjandeyta som tillskapas enligt detaljplanen är en fullgod ersättning för fotbollsplanen/aktivitetsytan. Detta eftersom aktivitetsytans funktion fortfarande säkerställs genom detaljplaneförslagets samnyttjandeyta.

Trafiksituation

När det gäller resterande synpunkter över trafiksituationen till följd av detaljplanen hänvisar Umeå kommun till länsstyrelsens beslut.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Kommunen anser att en rättvis avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts vid framtagandet av planen. Att utöka beståndet av bostäder i Umeå är ett tungt vägande allmänt intresse med hänsyn till Umeås rådande bostadsbrist. Det behövs även fler förskoleplatser i staden varför planläggningen av förskola är ett högt väsentligt allmänt intresse. Det enskilda intresset av att bevara befintlig utsikt, den nuvarande skuggbildningen samt den nuvarande trafiksituationen i området väger därför mindre tungt än det allmänna intresset av att bygga bostäder och förskola.

Dessutom har kommunen justerat det ursprungliga förslaget till detaljplan med hänsyn till klagandenas synpunkter som framkom under samrådet. Våningshöjden på de högsta husen har sänkts från elva till nio våningar för att inte vara högre än den högsta byggnaden inom kvarteret Duvan och hörnhusens våningshöjd har sänkts från åtta till sex våningar. Därutöver har infarten till parkeringshuset justerats med utgångspunkt att placeringen ska medföra minsta olägenhet för de boende. Dessutom har krav på utformning i detaljplan fastställts med hänsyn till det närliggande området för riksintresset kulturmiljö. En skuggstudie har gjorts och en trafikuppskattning av vilka framgår att planerad bebyggelse inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

Medgivande om upphävande i viss del

Utöver angivna justeringar av planen som anges ovan medger kommunen att antagandet av detaljplanen upphävs i den del som avser en kompletterande byggnad på fastigheten Mården 13. Kommunen har i samråd med fastighetsägaren till Mården 13, Bostaden AB, fått veta att Bostaden AB inte har för avsikt att bygga aktuell kompletterande byggnad på fastigheten. Av den anledningen godkänner Umeå

kommun att domstolen upphäver planen i den delen. Det medför att boende i hyreshuset på fastigheten Höken 15 inte kommer att beröras i samma omfattning av skuggbildning från Mården 13. Det medför även att boende på fastigheten Mården inte kommer att påverkas av att en byggnad placeras direkt i anslutning till deras sovrum.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet.

Talerätt

Plan- och bygglagen (2010:900, PBL) innehåller inga särskilda bestämmelser i fråga om vem som kan överklaga ett beslut att anta en detaljplan. I 13 kap. 8 § PBL hänvisas i stället till 22 § förvaltningslagen (1986:223). Av denna bestämmelse följer bl.a. att beslut endast får överklagas av den som beslutet angår.

Enligt tämligen fast praxis anses beslut om antagande av detaljplaner angå ägare till de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta eller endast skiljs åt av en väg. Därutöver har beslut i vissa fall ansetts angå ägare till fastigheter i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållandena på platsen m.m.

Det ska framhållas att en betydande del av planprocessen är att genom samråd m.m. inhämta underlag från olika aktörer. Den krets som har rätt att överklaga ett beslut om att anta en detaljplan innefattar emellertid långt ifrån alla de som bör ha möjlighet att utöva inflytande på den kommunala hanteringen av planfrågorna. Samråds-kretsen vid planläggning är således ofta större än den krets som kan överklaga antagandebeslutet. Enligt 13 kap. 9 § PBL innebär enbart det förhållandet att någon har underrättats enligt PBL i ett detaljplaneärende inte att denne har rätt att överklaga ett beslut att anta en detaljplan.

Mården 7 gränsar inte mot planområdet. Fastigheten åtskiljs inte heller från planområdet enbart av gata eller annat mindre mellanliggande område. Planen bedöms inte heller på annat sätt medföra sådana verkningar för fastigheten Mården 7 att ägarna, eller övriga boende i fastigheten, kan anses särskilt berörda av planens effekter på sådant sätt som enligt i praxis krävs för att talerätt ska finnas. Sofia Lundgren, Fredrik Nilsson, Alma Lundgren och August Lundgren kan således inte anses ha talerätt mot beslutet att anta detaljplanen. Deras överklagande ska därför avvisas.

Lena Nylander och Mats Nylander är boende på fastigheten Mården 13 som berörs av detaljplanen och såvitt framgår av deras överklagande i en lägenhet som är belägen omedelbart intill den byggrätt för ett 6-våningshus inom Mården 13 som planen tillskapar. De får därmed anses så direkt berörda av detaljplanen att rätt att överklaga dess antagande föreligger. Kommunen har inte visat någon omständighet som ger anledning till annan uppfattning. Att kommunen senare medgett upphävande av antagandet av den del av detaljplanen som är belägen närmast deras lägenhet saknar betydelse för talerätten.

Gun Isaksson är boende på Höken 15 som skiljs åt från planområdet endast av mellanliggande gata. Såvitt framgår av hennes överklagande är hennes lägenhet så belägen att den kan komma att skuggas av den tillkommande bebyggelse som detaljplanen medger. Gun Isaksson får därför anses så direkt berörd av detaljplanen att rätt att överklaga dess antagande föreligger. Kommunen har inte visat någon omständighet som ger anledning till annan uppfattning. Att kommunen senare medgett upphävande av antagandet av den del av detaljplanen som är belägen närmast Gun Isakssons lägenhet saknar betydelse för talerätten.

Sakfrågor

Kommunen har medgett att antagandet av detaljplanen upphävs i viss del. Yrkande om sådant delvis upphävande har, som andrahandsyrkande, framställts av vissa av de klagande. Domstolen bedömer inte att ett upphävande av antagandet i den del kommunen medgett rör en större allmänhet eller på annat sätt leder till att ny ut-

ställning behövs och medgivet upphävande bedöms inte heller på negativt sätt påverka någon annan klagandes eller andras enskildas ställning så att de borde beredas tillfälle att yttra sig (jfr prop. 1985/86:1 s.827). Berörd fastighet ägs av ett av kommunen helägt bolag. Mark- och miljödomstolen finner med stöd av 13 kap. 17 § andra stycket tredje meningen PBL att kommunens beslut att anta detaljplanen kan upphävas i den del kommunen medgett och vissa klagande yrkat.

Mark- och miljödomstolen delar i övrigt de bedömningar och slutsatser som framgår av länsstyrelsens beslut. Vad de taleberättigade klagandena har framfört tidigare under planprocessen och till länsstyrelsen eller i målet hos domstolen leder inte till att domstolen finner skäl att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen med undantag av ovan nämnd del. Överklagandena ska därför avslås i övriga delar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 7 juni 2016.

Anders Alenskär

Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Anders Alenskär, ordförande, och tekniska rådet Lars-Göran Boström. Föredragande har varit beredningsjuristen Sara Fritzon.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2015-03-11

Delg.kvitto

Enligt sändlista

Ärendebeteckning
403-8747-2014

Arkivbeteckning
403

1(10)

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Mården 11 m fl inom öst på stan i Umeå kommun

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 27 oktober 2014, § 131, att anta detaljplan för del av fastigheten Mården 11 m fl inom öst på stan i Umeå kommun.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandena från Hans Åkerlind, Clara, Christer, Leonard och Maj Nordlund? och Anders Wangel samt från de övriga som överklagat endast genom att skriva på gemensamma protestlistor med undantag av K Perkiö, M Nylander, M-L Lintunen, G Isaksson, J Danielsson och R Hägglund.

Länsstyrelsen avslår överklagandena från övriga klagande.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länsstyrelsens beslut

Avvisning

Samråd kring en detaljplan sker ofta med en ganska vid krets av personer. Avsikten med breda samråd är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och inflytande. Rätten att härefter överklaga ett beslut att anta en detaljplan är mer begränsad och omfattar långt ifrån alla som i samråds-skedet har möjlighet att påverka den kommunala hanteringen av planfrågorna. Detta brukar beskrivas med rätten att överklaga förutsätter ställning som sakägare. Hyresgäster och boende har enligt förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, i den mån de berörs, samma rätt att överklaga som sakägarna (jfr prop. 1985/86:1 s. 459). Som sakägare betraktas i första hand ägare till fastigheter inom planområdet eller till fastigheter som gränsar direkt till detta. Trots att en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från planområdet brukar rätt att överklaga anses föreligga. Även ägare

av fastigheter i grannskapet, på längre avstånd från planområdet, kan i vissa fall bli berörda på sådant sätt att de kan betraktas som sakägare. Rättspraxis visar dock att gränsen för vilka som i dessa fall kan anses vara sakägare satts relativt snävt. Det krävs att klaganden kan visa att arten och omfattningen av den aktuella åtgärden som regleras genom planen direkt påverkar klaganden genom exempelvis ökat trafikbuller, kraftigt försämrad utsikt, skuggbildning eller genom någon annan olägenhet som ska beaktas enligt ÄPBL. Mer allmänna eller indirekta effekter på boende eller verksamheter på en ort kan inte anses medföra att man betraktas som sakägare i plan- och bygglagens mening, även om en plan kan upplevas ha betydelse för livsvillkoren på orten.

Hans Åkerlind och Anders Wangel bor inom fastigheten Höken 13 som inte gränsar mot planområdet utan åtskiljs från detta av två andra fastigheter och en lokalgata. De har inte anfört något som gör att de skulle kunna anses berörda på ett sådant sätt att de ändå har rätt att överklaga beslutet om antagande av nu aktuell detaljplan. Därför tar Länsstyrelsen inte upp Åkerlinds och Wangels överklaganden till prövning.

Endast den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter och inte fått gehör för dessa får överklaga detaljplanen. De flesta av de hyresgäster som överklagat genom att skriva på protestlistor har, såvitt Länsstyrelsen kunnat finna, inte framfört några synpunkter till kommunen innan överklagandet. De har då inte rätt att överklaga beslutet om antagande av detaljplanen. Därför avvisar Länsstyrelsen deras överklagande. Eftersom klagandena K Perkiö, M Nylander, M-L Lintunen, G Isaksson, J Danielsson och R Hägglund i samma protestlistor däremot får överklaga påverkar detta inte omfattningen av Länsstyrelsens prövning av klagomålen i sak.

Detaljplanen

Allmänna förutsättningar

Nu aktuellt planärende påbörjades av kommunen före den 2 maj 2011. Därför ska äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, tillämpas. Den bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte och att det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas. Detta gäller även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Länsstyrelsens prövning vad gäller de allmänna intressen som ni åberopat begränsar sig därför till en prövning av om kommunens beslut ligger inom ramen för det handlingsutrymme som plan- och bygglagen (1987:10), PBL, ger kommunen (jfr Didóns m fl kommentar till PBL sid 13:20, supplement 11 om Regeringsrät-

tens dom RÅ1994 ref. 39). Länsstyrelsens prövning bör därutöver inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock planen upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Umeå kommun har inte lämnat något sådant medgivande.

Syftet med nu överklagad detaljplan är att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvartersstruktur och väl solbelysta gårdar. Ett annat syfte är att säkerställa att en ny förskola kan uppföras med en tyst och väl anpassad förskolegård. Området har varit detaljplanerat tidigare. Nu antagen detaljplan innebär en ökad exploatering och ändrad markanvändning genom tillkommande bostadsbebyggelse.

Kommunens fördjupade översiktsplan för centrala stadsdelarna ger uttryck för att ny bebyggelse ska byggas högre och tätare där så är lämpligt samtidigt som varsamhet ska präglade förhållandet till den befintliga strukturen. Enligt översiktplanens avsnitt "Öst på stan" ingår hela detaljplaneområdet i ett omvandlingsområde som anges ha förtätningspotential. I riktlinjerna för stadsdelsutvecklingen sägs bland annat följande. "Planera på längre sikt för ny tät bebyggelse i tillväxtstråket längs järnvägsleden." och "Bejaka försiktig förtätning i de äldre småskaliga kvarteren."

Länsstyrelsens bedömning

Trots att inte alla har upplevt planprocessen som demokratisk kan Länsstyrelsen konstatera att lagstiftarens krav på tillfälle till inflytande från allmänhet och särskilt berörda är uppfyllda. Det finns då inte stöd för att upphäva planen av detta skäl.

Planområdet är beläget mellan befintlig radhusbebyggelse i kvarteret Älgoxen, det tätbebyggda 80-talskvarteret Duvan och kvarteret Höken med flerbostadshus från 60-talet. Planområdet gränsar närmast inom det egna kvarteret till befintliga flerbostadshus av liknande typ som inom kvarteret Höken. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen har visst stöd i översiktsplanens förtätningssambitioner. Samtidigt som planen medger en hög exploatering ger den ändå uttryck för viss varsamhet genom nedtrappning av våningstalen i riktning mot omgivande kvarter med lägre bebyggelse. Även detta är i linje med ambitionerna i översiktsplanen. Detaljplanen får sammantaget bedömas förenlig med översiktsplanen.

Beträffande påverkan på riksintresset Centrala Umeå noterar Länsstyrelsen att vare sig Västerbottens museum eller Länsstyrelsen har invändningar mot nu antagen plan. Klagandena har inte framfört några omständigheter som ger skäl att nu göra någon annan bedömning än vad dessa instanser, som har ett särskilt ansvar att bevaka riksintresset, har gjort.

Lagstiftaren har inte närmare preciserat kraven på så kallad friyta vid exempelvis förskolor eller bostäder. Kommunen har därför ett betydande handlingsutrymme och ansvar att skapa lämpliga miljöer i detta avseende. Länsstyrelsen menar att den nu antagna detaljplanen inte hindrar att förskolans behov av friyta kan tillgodoses även om tanken är att allmänheten får möjlighet att nyttja samma område för utevistelse när förskolan är stängd. För boende i befintlig bebyggelse innebär planen en viss minskning av tillgängliga friytor. Detta får anses godtagbart i ett så centralt läge i en av landets snabbast växande städer. För närboende och boende i det nya området samt övrig allmänhet kommer det även fortsättningsvis att finnas en öppen yta inom parkmarken som kan utformas för lek, rörelse och rekreation. Under tider då de flesta är lediga kommer även förskolans tomt att vara tillgänglig för dessa grupper. Att park-/friyteutrymmet krymper något jämfört med nuvarande förhållanden utgör enligt Länsstyrelsens bedömning inte en betydande olägenhet för klagandena och ryms inom kommunens handlingsutrymme.

Resterande synpunkter från klagandena har på olika sätt samband med ändrade trafikförhållanden och ökad trafik. Olägenheter som påtalats är att ökad trafik kommer att ge ökade avgaser, ökat buller och osäkrare miljö för framförallt barnen. Länsstyrelsen menar att uppkomst av sådana olägenheter kan förväntas i någon omfattning. Den prövning som ska göras är då om olägenheterna kan förväntas bli så betydande att de inte kan accepteras och därför skulle motivera upphävande av detaljplanen. Länsstyrelsen ser inte skäl att ifrågasätta den uppskattning av framtida trafik på Östra Norrlandsgatan och Nygatan som kommunen gjort. Såvitt kan förstås är bedömningen gjord med en enkel uppskattning utifrån ett ungefärligt tillkommande antal lägenheter och deras storlek. Detta får enligt Länsstyrelsen anses som en vanligt förekommande metod och resultatet avviker inte från vad som får bedömas som gängse. Det finns därför inte skäl att kräva ytterligare utredningar eller underlag för uppskattning av framtida trafikens omfattning. Den nya bostadsbebyggelsen kommer att ha sin in- och utfart mot Östra Norrlandsgatan och trafiken på gatan bedöms öka med ca 300 trafikrörelser per dygn medan Nygatan förväntas få minskad trafik på sikt då den enkelriktas. Vare sig kommunens gatu- och trafikansvariga instans (Gator och Parker) eller Miljö- och hälsoskydd som har tillsynen över miljöförhållanden i kommunen har framhållit att förväntade förändringar i trafikflödena befaras medföra olämpliga eller otillåtna effekter vad gäller luftkvalitet eller buller. För den nytillkommande bebyggelsen har bullerberäkningar gjorts utifrån trafiken på järnvägen och på Blå vägen som är den trafik som är dimensionerande (blir utslagsgivande då den ger mest störningar). Motsvarande torde gälla för flertalet bostäder inom kvarteret Höken. I båda kvarteren får en bullerbedömning ske med hänsyn till att det är möjligt att skapa en så kallad tyst eller ljuddämpad sida så som framgår av genomförd bullerutredning och av planbeskrivningen. Bullerutredningen åskådliggör främst förhållandena för den nya bebyggelsen men visar även ekvivalent ljudnivå vid östra delen av kvarteret Höken. Det som visas där ger inte skäl kräva ytterligare bullerutredning med hänvisning till de ca 300 bilrörelser per dygn som beräknas tillkomma på Östra Norrlandsgatan. Detsamma gäller den tillkommande

trafikens påverkan på luftkvaliteten. Av planbeskrivningen framgår att miljö kvalitetsnormen för luftkvalitet inte kan förväntas överskridas i berörda delar av stadsdelen Öst på stan.

När det gäller trafiksäkerheten har klagandena särskilt invänt mot de parkeringsplatser som planeras direkt utanför entréerna till adresserna Östra Norrlandsgatan 70 A och B. Som framgår av handlingarna är det endast parkering och inte genomfartstrafik som ska förekomma här. Även om det vore fördelaktigare med ytterligare avstånd mellan entréerna och dessa p-platser menar Länsstyrelsen att de ändå inte utgör en sådan betydande olägenhet eller fara för omgivningen som avses i PBL. Invändningar riktas även mot påverkan på idag säkra trottoarer och på Skolvägen till Östermalmsskolan. Att ett nytt bostadsområdes in-/utfart kommer att skära genom en befintlig trottoar torde som regel inte kunna undvikas vid förtätning av stadsmiljöer. I nu aktuellt fall bedömer Länsstyrelsen att den samhällsnytta som tillkomsten av ett stort antal bostäder medför i ett så pass centralt läge överväger den olägenhet som detta kan innebära för klagandena. När det gäller skolvägen menar Länsstyrelsen att detaljplanen inte hindrar att utformning kan ske av en trygg gång- och cykelväg i motsvarande grad som dagens situation.

Klagandena menar även att det är svävande hur tillräckligt med parkeringsplatser ska ordnas. Länsstyrelsen bedömer att detta i första hand bör bedömas utifrån kommunens egna riktlinjer för parkering. Riktlinjerna som dock inte är juridiskt bindande anges i översiktsplanens fördjupning för centrala stadsdelarna, s 76 ff, och förklaras i planbeskrivningen. Länsstyrelsen menar att det är möjligt att tillgodose parkeringsbehoven även vid full utbyggnad enligt den byggrätt som planen ger. Slutligt avgörs dock frågan om parkeringsutrymme i samband med kommande prövning av bygglov, varvid bland annat antal och storlek för faktiskt tillkommande lägenheter får betydelse. Detsamma gäller för utrymmen för cykelparkering.

Slutligen menar Länsstyrelsen att det inte torde vara möjligt att genomföra förtätningar i bebyggda miljöer som den nu aktuella utan att omgivningen kommer att störas av buller under byggtiden. Den omständigheten kan dock inte utgöra ett hinder för sådana förtätningar. Som kommunen påpekat i planbeskrivningen kan det ibland bli nödvändigt med särskilda åtgärder för att mildra effekterna för närboende under byggtiden eller del av denna. I vilken mån det blir aktuellt och vilka åtgärder som då behövs behöver dock inte lösas i detaljplanen utan hanteras av exploatören och tillsynsmyndigheten för miljö- och hälsoskyddsfrågor.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen menar sammantaget att Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Planen är förenlig med bestämmelserna i ÄPBL och tillhörande regelverk. De negativa effekter som klagandena påtalat kan uppstå för dem ska inte förnekas men är inte större än att de får tålas. Därmed får enskilda intressen anses ha beaktats tillräckligt med

hänsyn till plan- och bygglagens krav. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena.

Tillämpliga bestämmelser

En ny plan- och bygglag (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011. Genom lag (2014:900) ändrades bland annat vissa regler om detaljplanering. Av övergångsbestämmelserna till nämnda lagar framgår att detta ärende, som hade påbörjats i första instans före den 2 maj 2011, ska prövas enligt äldre föreskrifter (ÄPBL) till dess att det är slutligt avgjort. Däremot ska den nya lagen tillämpas då det gäller bestämmelserna om instansordning. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas till mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Enligt 2 kap 4 § andra stycket ÄPBL ska det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse.

Av 2 kap. 5 § ÄPBL, framgår att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Enligt 2 kap. 1 § ÄPBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företråde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare anges att vid planläggning skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

I 2 kap. 2-4 § ÄPBL sägs bland annat att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse och grönområden. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes och övrigas hälsa och säkerhet samt möjligheterna att ordna trafik och att förebygga luftföroreningar samt bullerstörningar. Inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av skydd mot trafikolyckor, trafikförsörjning och god trafikmiljö, parker och andra grönområden samt förändringar och kompletteringar.

Enligt 3 kap 2 § ÄPBL ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Av 3 kap 15 § första stycket punkt 6 ÄPBL framgår att för tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska lämpligt utrymme för bland annat parkering anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Enligt 13 kap 5 § ÄPBL får beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, områdesbestämmelser eller en fastighetsplan överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Överklagandena

De överklaganden som prövas har skett i fyra olika skrivelser. Samtliga dessa får förstås som att klagandena vill att Länsstyrelsen ska upphäva den nu antagna detaljplanen. Som skäl för det har klagandena sammantaget framfört följande.

Översiktsplanen (29 augusti 2011) fastslår följande utgångspunkter: "försiktig förtätning", "Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen", "god balans mellan det gamla och det nya", "enstaka nyexploateringar" samt "Nya byggnaderna gestaltas på ett sådant sätt att de upplevs som ett tillskott". Detaljplanen följer inte detta på någon punkt. Boendemiljön försämras kraftigt. Ett sexvåningshus vid Ö Norrlandsgatan 68-70 innebär att ett soprum, två bilgarage och ett kombinerat cykel/barnvagnsförråd försvinner. Portarna på Ö Norrlandsgatan 70 A-B hamnar ut mot en bilparkering och parkeringsgarage med all trafik det innebär. Den redan lilla cykelparkeringen vid Ö Norrlandsgatan 68 B blir beskuren. Markens beskaffenhet kräver påning vilket omöjliggör varsamma byggnationer. Det är svävande hur tillräckligt med parkeringsplatser ska ordnas. Någon övertalighet av platser finns inte idag då platserna inom Höken i verkligheten är gemensamma med behovet för Mården 12. Samhörigheten, även på andra sätt, mellan dessa två kvarter är helt osynliggjord i planen. Infarterna till området är flaskhalsar. Nygatan har varit flitigt använd som parkeringsplats. Dessa kommer antagligen att flyttas till tvärgator. Siffran 300 ytterligare trafikrörelser kommer att bli mycket högre med den enkelriktade Nygatan, ytterligare en dagisavdelning samt nya lägenheter. Detta leder till ökat trafikbuller och avgaser. Den sista fria ytan öst på stan bör inte byggas bort med vantrivsel som följd.

Området ligger inom riksintresset Centrala Umeå där ett viktigt inslag är "de vanliga enkla husen och miljöerna, inte bara de ståndsmässiga delarna av staden ska bevaras." I detaljplanen finns många delar som mycket tveksamt följer bl a riksintresset. Detaljplanen innebär ökade hälsorisker pga luftmiljön och barnens säkerhet samt förlust av befintlig friyta med namn Rosendals fotbollsplan. "Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friyta särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses." Det står SKA och inte BÖR! Den "lekyta" som blir kvar planeras tillsammans med förskolan och blir tillgänglig för andra endast efter förskolans stängning. Detaljplanen säkrar inte barns närmiljö då trafiken ökar betydande, parkeringar påverkar idag säkra trottoarer som enligt planen kommer att korsas. Redan nu saknas parkeringsplatser till boende i området. De nya räcker inte till. Beräkningen är uppenbart för

låg. Luftmiljön ligger nu på gränsvärden till för högt och blir ännu högre. Frågan är hur mycket. Det finns inte mataffär eller busshållsplats så nära utan boende kommer att välja bilen. Bullernivån är oroande både under byggtiden, med pålningsarbeten och efteråt då trafiken ökat. Kommunens beräkning av Umeås befolkningsökning och behov av förtätning är för hög. Planprocessen har rent demokratiskt varit urusel. Politikerna tycks överens att Umeå måste förtätas och att grönområden/friytor måste bevaras. Detta går inte ihop. Politikerna tycks dessutom inte känna till de områden som de beslutar om.

Boendemiljön försämras kraftigt med mycket kraftig förtätning med ökad biltrafik, ökat buller och ökade avgasmängder.

Planen tar inte hänsyn till behoven hos boende i närområdet och kommer inte att tillgodose behoven hos de inflyttande. Parkering för de boende löses inte på ett rimligt sätt. Betydligt ökad trafik försämrar livskvaliteten kraftigt för barnen då det inte längre kommer att kännas tryggt att låta dem röra sig själva i området. Det gäller inte minst vägen till Östermalmsskolan från kvarteret Höken. Dryga hundratalet nya bilar kommer att försämra luftkvaliteten som redan nu befinner sig på gränsen för hälsofara. Idrottsplanen som finns ersätts med ett parkområde. Idrottsplanen är numera den enda allmänna som finns i hela centrala Umeå och används året runt av såväl barn som vuxna. En park kan inte fungera som en ny fotbollsplan eller ett ställe att spela bandy/hockey/brännboll på. Även här finns en folkhälsoaspekt. Barn ska röra på sig och då kan man inte ta bort de anläggningar som uppmuntrar till det. Det känns inte som att man tagit hänsyn till att planen faktiskt brukas som idrottsplats i nuläget

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom
Biträdande enhetschef för Livsmiljöenheten

Anna Stenmark
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Sändlista (inkl delgivningskvitto till varje person)

Sofia, Alma och August Lundgren samt Fredrik Nilsson, Fabriksgatan 20,
903 31 Umeå

Lena Nylander, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå

Clara, Christer, Leonard och Maj Nordlund, Häradshövdingegatan 30 C,
903 31 Umeå

Hans Åkerlind, Häradshövdingegatan 30 B, 903 31 Umeå

Keijo Perkiö, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå

Johannes Perkiö, Östra Norrlandsgatan 68 A, 903 31 Umeå
Jacob Perkiö, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå
Carina L-Hilmersson, Östra Norrlandsgatan 68 A, 903 31 Umeå
Mats Nylander, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå
Eivor Gisslén, Östra Norrlandsgatan 61, 903 31 Umeå
Marja-Leena Lintunen, Östermalmsgatan 6, 903 31 Umeå
Anders Wangel, Häradshövdingegatan 30 C, 903 31 Umeå
Karin Wangel, Häradshövdingegatan 30 C, 903 31 Umeå
Lage Grundström, Häradshövdingegatan 30 C, 903 31 Umeå
Maria Granström, Östra Norrlandsgatan 68 A, 903 31 Umeå
Erik Wangel, Häradshövdingegatan 30 C, 903 31 Umeå
Inga-Britt Carlsson, Häradshövdingegatan 30 C, 903 31 Umeå
Gun Isaksson, Östra Norrlandsgatan 61, 903 31 Umeå
Jan Danielsson, Östra Norrlandsgatan 61, 903 31 Umeå
Erik Kohl, Östra Norrlandsgatan 70 A, 903 31 Umeå
Katarina Lindroth, Häradshövdingegatan 30 A, 903 31 Umeå
Mårten Almerud, Östermalmsgatan 6, 903 31 Umeå
Anna Brännlund, Östermalmsgatan 10, 903 31 Umeå
Maritha Mörk Perkiö, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå
Sanna Jonsson, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå
Kim Vallén, Östra Norrlandsgatan 68 B, 903 31 Umeå
Ruaridh Hägglund, Östra Norrlandsgatan 70 B, 903 31 Umeå
Rita Andersson, Östra Norrlandsgatan 70 B, 903 31 Umeå
Beatrice Hammar, Östra Norrlandsgatan 70 B, 903 31 Umeå
Andreas Nilsson, Östra Norrlandsgatan 70 B, 903 31 Umeå
Christina Åström, Östra Norrlandsgatan 70 A, 903 31 Umeå
Arona Bakhayokho, Östra Norrlandsgatan 70 A, 903 31 Umeå
Jonas Rosén, Östra Norrlandsgatan 70 A, 903 31 Umeå
Emma Öhman, Östra Norrlandsgatan 70 A, 903 31 Umeå
Kent-Ola Alperud, Östra Norrlandsgatan 70 A, 903 31 Umeå
Anna-Lena Hedman, Östra Norrlandsgatan 61, 903 31 Umeå
Joakim Öhman, Östra Norrlandsgatan 61, 903 31 Umeå
Maria Eriksson, Östra Norrlandsgatan 61, 903 31 Umeå

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se
detaljplanering@umea.se
Samhällsutveckling/SF/PS
Mapp G:/

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

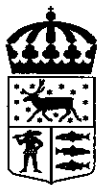
Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se

eller

- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2014-11-05

Ärendebeteckning
404-8123-2014
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun, detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten MÅRDEN 11 inom Öst på Stan i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2014-10-27 § 131 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 namnunderskrifter.

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-10-27

Kommunfullmäktige

Tid: Måndagen den 27 oktober 2014 kl. 9:00-14:11

Plats: Kommunfullmäktigesalen, Stadsbiblioteket

Beslutande: Se separat förteckning

Övriga deltagare: Jonas Jonsson, stadsdirektör
 Anna Holmstedt Persson, nämndssekreterare
 Carina Heimersson Lidgren, kommunjurist
 Jonny Sandström, kommunrevisor

Utses att justera: Tomas Wennström (S) Veronica Kerr (KD)

Sekreterare: Agneta Flumé §§ 121-139
 Agneta Flumé

Ordförande: Marie Louise Rönnmark
 Marie-Louise Rönnmark

Justerare: Tomas Wennström Veronica Kerr
 Tomas Wennström Veronica Kerr

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2014-10-27

Anslaget har satts upp: 2014-11-04

Anslaget tas ner: 2014-11-26

Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndkansliet

Underskrift: Kerstin Magnusson
 Kerstin Magnusson

§ 131

Diariernr: KS-2013/01246

Detaljplan för fastigheten Mården 11 m fl, Öst på Stan, bostadsområde - antagande

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Mården 11

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvarterstruktur och väl solbelysta gårdar. Byggnadernas volymer inom kvarteren skall varieras mellan höga och låga. Planen ska med avseende på buller också säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer. Ett annat syfte är att säkerställa att en ny förskola kan uppföras med en tyst och väl anpassad förskolegård. Den nya förskolan skulle i så fall ersätta den befintliga. I detaljplanens södra del möjliggörs för en ny park med höga kvalitéer.

Planen förs till kommunfullmäktige för antagande då planen är av principiell karaktär och av stort allmänt intresse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse detaljplan, daterad 2014-09-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat september 2014
- Plankarta med planbestämmelser, daterad maj 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad maj 2014, reviderad september 2014
- Samrådsredogörelse, daterad 2014-05-28
- Bullerutredning, daterad 2013-10-30
- Gestaltningsprogram daterad december 2013, reviderad maj 2014
- Skuggstudie, daterad 2014-05-19

Beredningsansvariga

Elin Pietroni

Pernilla Helmersson

Beslutet ska skickas till

Detaljplan

Övergripande planering

Näringslivs- och planeringsutskottets beslutsordning

Förslag till beslut:
att anta detaljplanen för Mården 11

Kommunstyrelsens beslutsordning

Enligt näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig:
Ingemar Jangvad, Ulrik Berg, Eric Bergner, Jan Hägglund och Peter Sedlacek.

Yrkanden

Ingemar Jangvad (S), Ulrik Berg (M), Eric Bergner (C) och Peter Sedlacek (FP) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jan Hägglund (AP) – *i första hand* återremiss med följande motivering:
1- Bygg luftigare och lägre, 2- Någon form av symbol för att Rosendal var Björklövens vagga, *i andra hand* avslag.

Propositionsordning som godkänns

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet idag.

Kommunstyrelsens förslag (bifall) mot avslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag



Sammanträdesprotokoll

2014-09-24

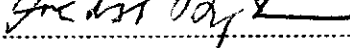
Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 24 september 2014 kl. 10:00-15:10

Plats: Brandförsvaret, Lektionssal

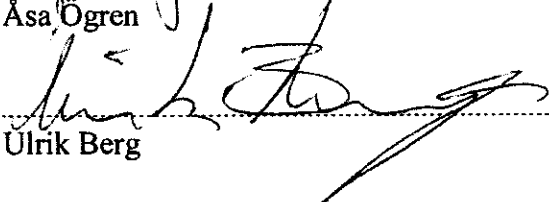
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S) §§178-191 och 193-211
 Bernt Lundström (S) § 192 t.jg.ers. för Mona Westman (S)
 Emma Nilsson (S), t.jg. ers. Patrick Nygren (S)
 Lennart Sandström (FP)
 Eric Bergner (C)
 Rabih Ballout (KD) §§ 178-206
 Igor Jonsson (M) §§ 207-211 t.jg ers för Rabih Ballout (KD)
 Alireza Mosahafi (MP)

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
 ----- §§ 178-211
 Fredrik Björkman

Ordförande: 


 Åsa Ögren

Justerare: 

 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2014-09-24
 Anslaget har satts upp: 2014-10-01
 Anslaget tas ner: 2014-10-23
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
 Underskrift: 

 Fredrik Björkman

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Bernt Lundström (S)

Mattias Sehlstedt (V)

Margaretha Ekesryd (FP)

Lennart Persson (C)

Peter Eriksson (MP)

Igor Jonsson (M)

Tjänstemän

Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, § 179

Malin Westerberg Blom, sakkunnigt stöd, Ernst & Young, § 180

Lennart Salomonsson, revisor, Ernst & Young, § 180

Margaretha Alfredsson, stadsbyggnadsdirektör § 181

Roger Svärd, ekonomichef, § 181

Marie Häggström, lantmäterichef, § 181

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 183-185

Olle Forsgren, stadsarkitekt § 186

Tomas Strömberg, planchef §§ 187 - 197

Johan Sjöström, planarkitekt, §§ 188 – 189

Catrin Sandström, handläggare bygglov §§ 200-211

Emma Lundström, handläggare tillsyn, § 208, § 211

Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 211

Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov och inspektion

Niklas Forsgren, kommunikatör

Peder Johansson, Ekonom

Fredrik Björkman, kartingenjör

§ 189

MÅRDEN 11

Diariernr: PLA 10-72

Detaljplan för Mården 11 - flerbostadshus samt förskola

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvarterstruktur och väl solbelysta gårdar. Byggnadernas volymer inom kvarteren skall varieras mellan höga och låga. Planen ska med avseende på buller också säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer. Ett annat syfte är att säkerställa att en ny förskola kan uppföras med en tyst och väl anpassad förskolegård. Den nya förskolan skulle i så fall ersätta den befintliga. I detaljplanens södra del möjliggörs för en ny park med höga kvalitéer.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Efter samrådet har en samrådsredogörelse upprättas och efter granskningen har ett utlåtande upprättas.

Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats där en bestämmelse om att parken och förskolans skall följa gestaltungsprogrammet. Bullerbestämmelserna har ändrats så att den tillåtliga nivå vid avsteg som högst får vara 55dBA istället för 50 dBA. Detta har skett i samråd med länsstyrelsen.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2014-09-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat september 2014
- Plankarta med planbestämmelser, daterad maj 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad maj 2014, reviderad september 2014
- Samrådsredogörelse, daterad 2014-05-28
- Bullerutredning, daterad 2013-10-30
- Gestaltungsprogram daterad december 2013, reviderad maj 2014
- Skuggstudie, daterad 2014-05-19

Beredningsansvariga

Johan Sjöström

Beslutet ska skickas till

- Sökanden (Bostaden AB)
- Länsstyrelsen
- Sakägare (enligt lista för kvarvarande synpunkter i Utlåtandet)
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning
- Umeå kommun, kommunfullmäktige





Tjänsteskrivelse

2014-09-02

Byggnadsnämnden

MÅRDEN 11

Diariernr: PLA 10-72

Detaljplan för Mården 11 - flerbostadshus samt förskola

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvarterstruktur och väl solbelysta gårdar. Byggnadernas volymer inom kvarteren skall varieras mellan höga och låga. Planen ska med avseende på buller också säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer. Ett annat syfte är att säkerställa att en ny förskola kan uppföras med en tyst och väl anpassad förskolegård. Den nya förskolan skulle i så fall ersätta den befintliga. I detaljplanens södra del möjliggörs för en ny park med höga kvalitéer.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Efter samrådet har en samrådsredogörelse upprättas och efter granskningen har ett utlåtande upprättas.

Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats där en bestämmelse om att parken och förskolans skall följa gestaltungsprogrammet. Bullerbestämmelserna har ändrats så att den tillåtliga nivå vid avsteg som högst får vara 55dBA istället för 50 dBA. Detta har skett i samråd med länsstyrelsen.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2014-09-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat september 2014

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 10-72

- Plankarta med planbestämmelser, daterad maj 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad maj 2014, reviderad september 2014
- Samrådsredogörelse, daterad 2014-05-28
- Bullerutredning, daterad 2013-10-30
- Gestaltungsprogram daterad december 2013, reviderad maj 2014
- Skuggstudie, daterad 2014-05-19

Beredningsansvariga

Johan Sjöström

Beslutet ska skickas till

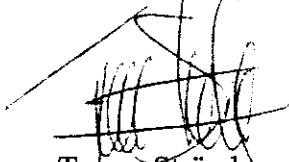
Sökanden (Bostaden AB)

Länsstyrelsen

Sakägare (enligt lista för kvarvarande synpunkter i Utlåtandet)

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Johan Sjöström
Planarkitekt



Planbeskrivning Antagandehandling

1 (21)

Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev sep
Handläggare: 2014
Johan Sjöström

Lagakraft 2016-07-25

Akt nr 2480K-P. ¹⁶ / ³³

Detaljplan för fastigheten MÅRDEN 11 m.fl., Öst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Bilagor
 - Bullerutredning, 2013-10-30
 - Gestaltungsprogram, december 2013 rev. maj 2014
 - Skuggstudie, 2014-05-19

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvarterstruktur och väl solbelysta gårdar. Byggnadernas volymer inom kvarteren skall varieras mellan höga och låga. Planen ska med avseende på buller också säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer.

Ett annat syfte är att säkerställa att en ny förskola kan uppföras med en tyst och väl anpassad förskolegård. Den nya förskolan skulle i så fall ersätta den befintliga. I detaljplanens södra del möjliggörs för en ny park med höga kvalitéer.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Mården 11 och 12 samt del av Umeå 2:1. Mården 11 och Umeå 2:1 ägas av Umeå kommun och Mården 12 ägs av AB Bostaden i Umeå.

Planområdet är beläget Öst på Stan ca 1 km från Umeå Centrum, mitt emot Fridhemsgymnasiet. Planen avgränsas av Östra Norrlandsgatan och kvarteret Höken i norr, Östermalmsgatan i öster, Nygatan i söder och Mården 2 och 12 i Väster. Området har en area på ca 16 000 m².

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen 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 2012-08-14 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

2 (21)
Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2012-09-27 till och med 201-10-18

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut om att påbörja detaljplanen togs 2011-03-16. Vilket innebär att ÄPBL gäller.

För området finns två fördjupningar av översiktsplanen. Fördjupning för de centrala stadsdelarna antagen augusti 2011 samt fördjupning för Umeå också antagen i augusti 2011.

I fördjupning för de centrala stadsdelarna ingår planområdet i ett av utvecklingsområdena inom Öst på Stan.

Riksintressen

Fastigheten Mården markerad med en röd cirkel ingår i riksintresseområdet för Kulturmiljövård. Varken Mården eller angränsande fastigheter är utpekade som något kärnområde (områden markerad med röd färg på kartan sid 3).

De kärnområdena som ligger inom planområdets närhet är:

Öst på stan (nr. 17) efter branden karakteriseras huvudsakligen av trähus i två våningar; typiska såväl för tiden som platsen. De utmärks av en representativ, utvecklad klassicistisk panelarkitektur. Till miljön hör det för gamla Umeå och östra stadsdelen karakteristiska inslaget av luft mellan husen, uthus, växtlighet och grönska.

Mellankrigstidens typiska (nr. 22) bostadsbebyggelse utgörs av några välbevarade kvarter med tvåfamiljsegnahem i två våningar från ungefär samma tid som det intilliggande seminariet. Husen är välproportionerade med rätt lågmälda och enkla trähus i ljusa kulörer, som är mycket karakteristiska för stadsdelen Öst på stan (t. ex. kv. Orren och Falken). Typen kom att prägla det fortsatta egnahemsbyggandet i Umeå under mellankrigstiden. Till egnahemsrörelsens idé hör det fortfarande dominerande draget att tomterna skulle vara föresedda med trädgårdar in mot kvartersmitten och häckar eller trästaket mellan husen mot gatan. I kv. Lärkan ligger Hilding Carlssons funktionalistiska f.d. rälsbusstrafik från 1935 med putsade fasader, ritad av "stadens funkisarkitekt" Denis Sundberg. Den utgör ett särskilt minnesmärke över den småskaliga verkstadsindustri som kom att bli epokgörande för landet. Sambandet mellan fabriksbyggnaden och Carlssons bostadshus av samme arkitekt i kv. Domherren är en värdeförstärkande faktor.

Fem kvarter (nr. 23) västerut ligger tidigare folkskoleseminariet (nuvarande Minervaskolan), uppfört på 1920-talet med omgivande park. Den anses vara en av länets ståtligaste och mest monumentala byggnadsmiljöer och medvetet med sitt klassicistiska uttryck ska föra tanken till antikens akademier, kunskap och bildning.

Planbeskrivning
Antagandehandling

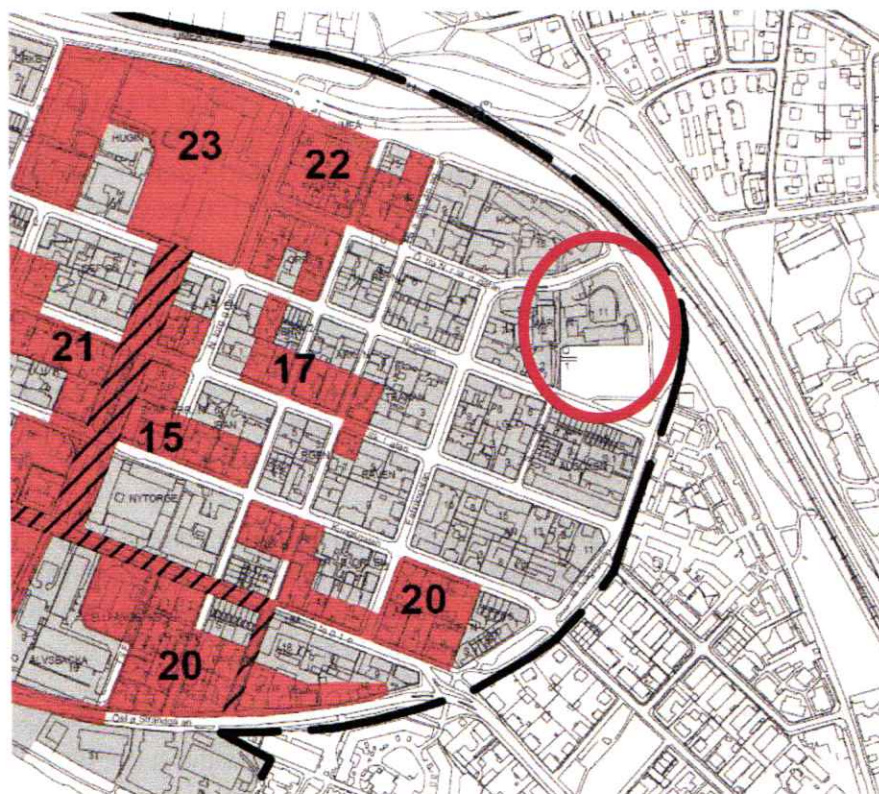
3 (21)
 Diarienummer: PLA 10-72
 Datum: maj 2014, rev.
 sep 2014

Man kan konstatera, att planområdet ligger i utkanten av riksintresseområdet med närmsta kärnområde två-tre kvarter bort, beroende på hur man räknar. I närmiljön där påverkan av bebyggelsen är som störst finns ingen bebyggelse som ligger till grund för riksintressets utpekande. Planen kommer att ha störst inverkan på riksintresset betraktat utifrån; påverka inblicken när man närmar sig från Östermalmsleden mot Östra Norrlandsgatan. En bestämmelse om att bryta upp den långa fasaden mot öster i minst tre delar har också förts in för att den inte ska upplevas som en lång mur. Detta tillsammans med kravet på genomgående entréer och en portik ut mot Östra Norrlandsgatan kommer att skapa variation i fasaderna och innebära en viss uppluckring av volymerna. Byggnaderna ska också uppföras med den översta våningen indragen.

Den högsta byggnaden har efter samrådet sänkts från elva till nio våningar* för att inte vara högre än de högsta byggnaderna inom kvarteret Duvan. Även punkthuset utmed Östra Norrlandsgatan har sänkts från åtta till sex våningar**.

På grund av att Östra Norrlandsgatan kröker av efter korsningen med Fabriksgatan kommer inte de högre byggnaderna upplevas i siktstråket utmed gatan förrän man kommer väldigt nära eller på mycket långt avstånd. De bygganden som blir upp till nio våningar kommer att kunna ses på långt håll på samma sätt som höghusen inom Duvan kan ses från Nygatan, Skolgatan respektive Kungsgatan.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset.



Riksintresseavgränsning ur "Centrala Umeå och fd regementet I20 - En kulturmiljö av riksintresse" upprättad av Länsstyrelsen Västerbotten.

Botniabanan är utpekad som riksintresse för järnvägstrafik. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset.

*åtta bostadsvåningar och en installationsvåning

**fem bostadsvåningar och en installationsvåning

Översiktsplan

Kvarteret Mården är i kommunens fördjupning för de centrala stadse-larna utpekad som ett omvandlingsområde tillsammans med hela järnvägsområdet ner till Umeå Östra. Där framgår det att det ska planeras för ny tät bebyggelse i tillväxtstråket längs järnvägsleden.

Inom avsittet om förtätningsmöjligheter redovisas Parkområdet med en expolateringsgrad om ca 0,5, och stråket ut mot järnvägen med en exploateringsgrad om ca 1,2. I avsittet om utvecklingen Öst

på stan framgår det dock tydligare att det är hela den befintliga planområdet som ingår i utvecklingsområdet som beskrevs ovan. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Flera olika kulturmiljöer, både enstaka byggnader och bebyggelsegrupper pekas ut som särskilt värdefulla. Särskild hänsyn skall tas till dessa vid förändringar i närmiljön. För Mården gäller det kvarteret Höken (60-talsbebyggelse), flerbostadshuset vid Nygatan (70-talsbebyggelse) och Kvarteret Duvan ritat av Ralph Erskine (80-

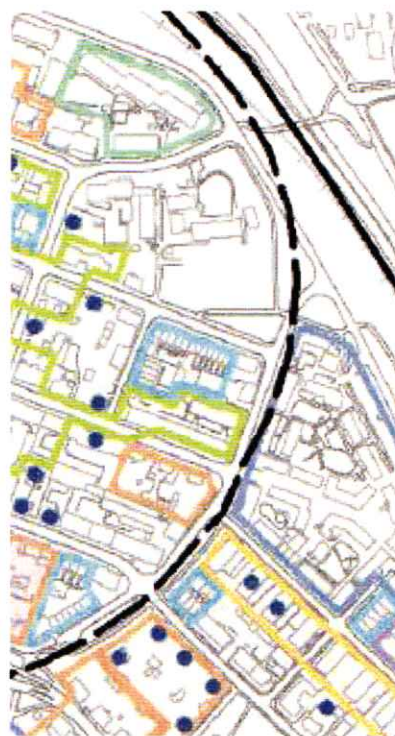
Planbeskrivning
Antagandehandling

5 (21)
Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

talsbebyggelse). I fördjupningen lyfts särskilt kvarteret Duvan fram som en viktig och värdefull miljö.

I översiktsplanen framgår också att de offentliga rummen ska ha ett fokus på kvalitét. Att parker i de centrala stadsdelarna ska bevaras och utvecklas.

Tillgången till olika sorters grönområden ska stärkas i de olika stadsdelarna och i staden som helhet. Finparker ska utvecklas och vara välskötta, välkomnande och tillgängliga.



- 1940-tal
- 1950-tal
- 1960-tal
- 1970-tal
- 1980-tal
- 1990-tal

- Värdefull enstaka byggnad

Värdefulla kulturmiljöer. Översiktsplan

PLANFÖRSLAGET

Kort sammanfattning

Exploatören önskar att bygga bostäder på de aktuella delarna av fastigheterna Mården 11 och 12. Lägenheterna kommer främst bestå av smålägenheter samt ett fåtal större lägenheter, alla tänkta som hyresrätter. Bristen på hyresrätter är stor i centrumnära lägen, varvid förslaget skulle innebära ett viktigt tillskott. Förslaget innehåller totalt cirka 170-200 lägenheter där merparten kommer att vara 1RoK eller 2RoK. Förslaget till detaljplan medger inom kvartersmark att ca 13 000 m² bruttoarea (BTA) bostäder uppförs, vilket motsvarar en exploateringsgrad på ca 1,6.

I anslutning till bostäderna kommer en ny förskola i två plan* för sex avdelningar också att uppförs, förskolan kommer att ersätta den befintliga förskolan Mården som idag har fem avdelningar.

Det befintliga parkstråket ut mot Nygatan kommer att utökas och göras om till ett trivsamt parkområde tillgängligt för alla. Den befintliga aktivitetsytan (grusplanen) kommer att inrymmas i mindre skala inom parken.

*Inom vissa delar av förskolan kommer även en installationsvåning finnas vilket där motsvara tre plan.

Intresseavvägningar

Byggnadsnämnden har vid startbeskedet uttryckt att planen skall inrymma bostäder, en ny förskola och en ny park där alla delarna är lika viktiga. Detaljplanens förslag innebär därmed att ett flertal olika intressen som var och en kräver sitt utrymme för att kunna fungera ska rymmas inom samma fastighet. Detta har lett till en lång rad av olika avvägning mellan bostadsbygandet, förskolan, parken, trafikfrågor, buller mm. Alla intressens önskemål om utformning eller önskemål på lösningar har inte fullt ut gått att förena, dock har ett förslag tagits fram där inget av intressena bostäder, park eller förskola fått stå tillbaka.

Bostäderna

Förslaget innebär att mellan 170-200 hyreslägenheter byggs. Intresset att få fram nya hyreslägenheter i ett central läge har ansetts som viktigt, förutsatt att bebyggelsen går att utforma på ett sett som skapar en god boendemiljö. Utformningen med merparten av bebyggelsen ut mot östermalmsleden är ett resultat av att klara av trafikbullret och samtidigt inrymma alla lägenheter.

En ambition har varit att skapa en kvarterstruktur med en mänsklig skala. En avvägning har gjorts mellan översiktsplanens ambitioner med intresset att kunna tillskapa fler hyreslägenheter och möjligheten att på en relativt liten tomt tillskapa en stor exploatering med tillräcklig friyta, god boendemiljö och samtidigt inrymma all parkering.

Planbeskrivning
Antagandehandling

7 (21)
Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

Det har även utretts om det skulle gå att inrymma gruppboenden bland bostadshusen. Detaljplanen reglerar inte vilken typ av boende som kommer att byggas. Det kommer vara möjligt att i framtiden inrymma ett gruppboende i de bostadshus som byggs. Det har dock inte varit möjligt att införa ytterligare några byggrätter än de som redan angivits.

Förskolan

Att uppföra en ny förskola med fler avdelningar än den gamla kräver att en tillräckligt stor gård går att ordna och att gården håller tillräcklig kvalitet för lek och pedagogik.

Olika placeringar av förskolan har utretts, främst kan nämnas den nu föreslagna placeringen och ett förslag där förskolan placeras strax nedanför den befintliga elstationen. De olika förslagen för med sig olika fördelar och problem. Det föreslagna förslaget innebär att det blir svårare att uppfylla hela Umeå kommuns funktionsprogram för förskolan. Förskolan kommer i och med att den byggs i vinkel att få något mer "överytor" och därmed bli dyrare i drift. I båda förslagen får förskolan en gård som klarar bullerkraven. De nackdelar detta innebär för förskolan har ställs mot svårigheten att få till en bra och fungerande park och att förskolans angöring och transporter i det andra förslaget skulle komma att ske från Nygatan, som kommer att byggas om till prioriterat gång- och cykelstråk. Vilket skulle leda till onödiga och svåra konflikter mellan bilister och cyklister.

Parken

Att anlägga en ny större park kräver att det finns tillräckligt med mark och att denna mark inte hamnar i konflikt med bostäderna eller med förskolan. Parken skall också vara helt tillgänglig medan förskolan behöver vara inhägnad.

Den befintliga grusplanen som används som hockeyplan på vintern kommer att ersättas med en något mindre yta inom den del som ska samutnyttjas. Den nya yta ska kunna fungera på liknade sätt som dagens.

Övrigt

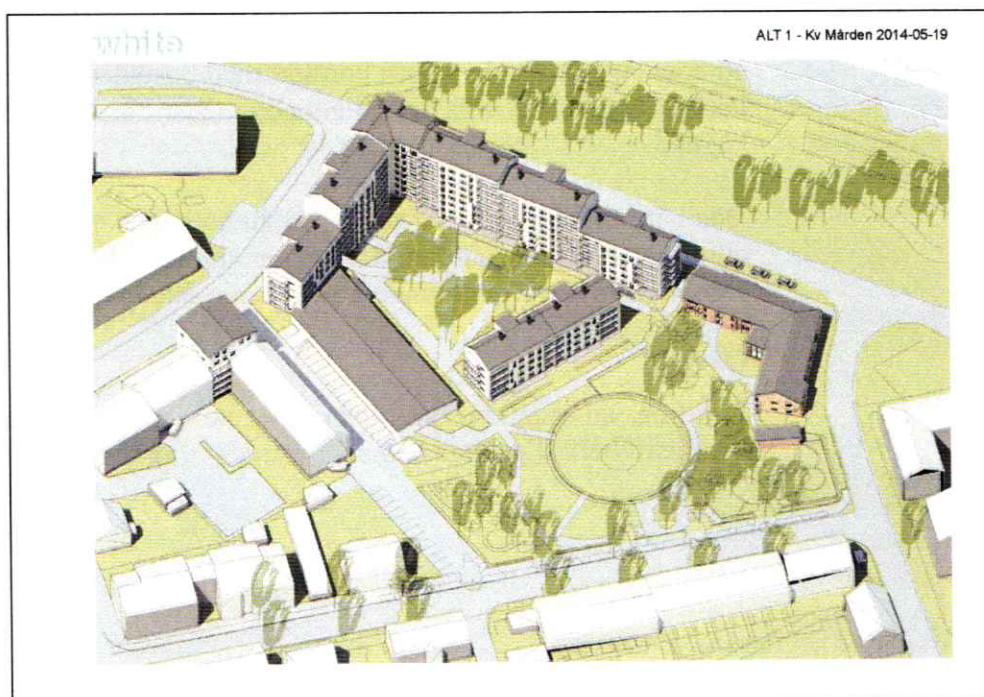
Den finns en elstation som försörjer ett stort område. Elstationen ska finnas kvar i sitt befintliga läge och behöver vara tillgänglig för fordon.

Ny bebyggelse

Bebyggelsen utmed Nygatan domineras av trähus i två plan och trevåningshus i tegel ofta med inredd vindsvåning. Utemot Östermalmsleden finns kvarteret Höken med tre sammanbyggda lätt förskjutna lamellhus i puts uppfört i fyra våningar. Längre ner vid kvarteret Duvan varierar bebyggelsen mellan tre och nio våningar. I arkitekturguiden framtagna av Umeå kommun 2001 beskrivs kvarteret som ett intimt och charmigt bostadskvarter med täta gångstråk, smala gränder, ett litet torg och öppna soliga gårdar.

Den nya bebyggelsen kommer att innehålla mellan 170-200 lägenheter, vilket regleras genom en byggrätt på 13 000 m² [e₁]. Bebyggelsen kommer ha en hög rygg mot Östermalmsleden där våningshöjden kan komma att variera som högst mellan 9 och 6 våningar, med den högre bebyggelsen i norr och avtrappande ner mot söder och väster. Inne på gården kommer byggnaderna att var mellan 3-4 våningar. För att skapa ett mer levande och stadsmässigt intryck har ett krav införts att det ska finnas genomgående entréer ut mot befintliga gator [f₅]. Detta kommer ej kunna genomföras i den del som sammanbyggs med parkeringsdäcket.

Alla byggnader skall utföras med sadeltak [f₁] denna bestämmelse kommer utav att bebyggelsen runtom, främst inom kvarteret Duvan och Höken har denna utformning. Vidare ska översta våningsplan utföras indraget med minst 1.5 meter undantaget hörnbyggnaden Östermalmsgatan/ Östra Norrlandsgatan [f₂], detta kommer att hjälpa till att ta ner intrycket av de höga byggnaderna. Utemot Nygatan kommer en ny park att anläggas.



En av många möjliga utformningar för kvarteret Mården

Bostadens friyta [n] får bebyggas med förråd, miljöhus, kvartersgårdar mm. Balkonger får också uppföras dock med kravet att de finns 2.5 m över mark

Planbeskrivning
Antagandehandling

9 (21)
Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

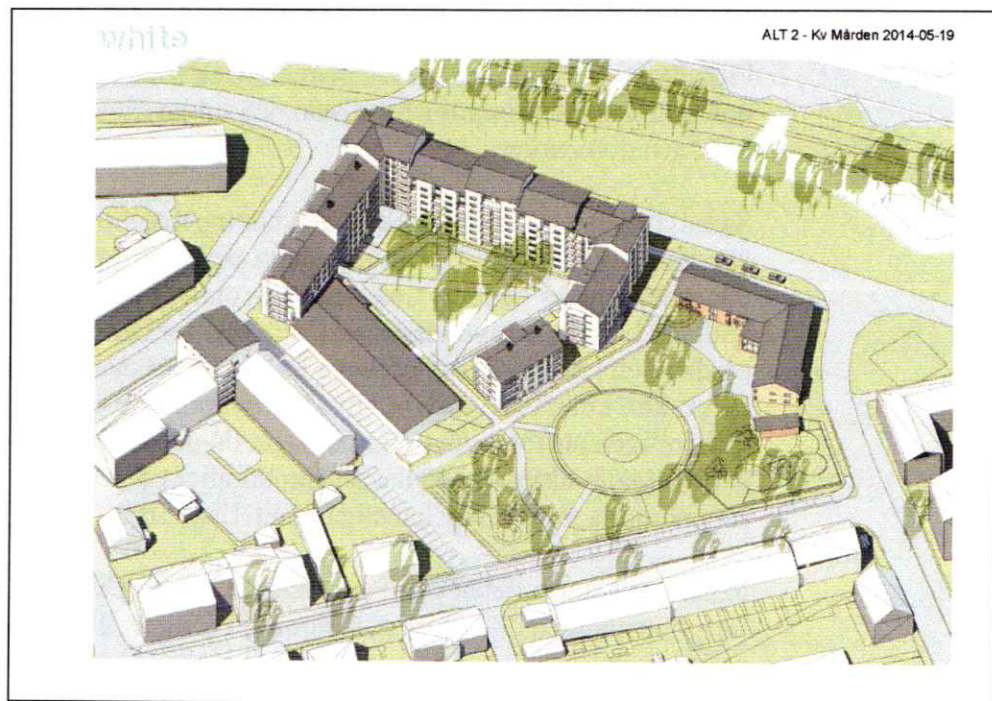
för att den redan lilla gården inte ska bli ännu mindre. Samtidigt som det ska vara möjligt att passera under. Eftersom bebyggelsen ut mot både Östermalmsgatan och Östra Norrlandsgatan blir lång och sammanhållen är det viktigt att det finns en öppning för att gående ska slippa gå runt. Detta har reglerats genom att en portik ska finnas ut mot Östra Norrlandsgatan [f₄].

I anslutning till de befintliga trevåningshusen vid Östra Norrlandsgatan kommer ett punkthus i sex (6) våningar att uppföras, vara fem innehållserlägenheter och den sjätte är en så kallad installationsvåning.

Fasaden ut mot Östermalmsgatan ska som minst delas upp i tre delar och markeras genom fasadförskjutning eller färgsättning [f₇]. Detta för att bryta upp intrycket av en lång rak mur. Tillsammans med kravet om genomgående entréer, är detta en viktig förättning för gestaltningen.

Det ska även finnas minst en öppning eller portik mellan parken och bostadsgården [f₈].

Bostadsgården kommer inte ingå i samutnyttjande med parken eller förskolan, utan ha en helt egen gård



En av många möjliga utformningar för kvarteret Mården

Skuggbildning

Två byggnader har sänkts två våningar vardera sedan samrådsförslaget. Till granskningen har en mera utförlig studie gjorts som redovisas i ett eget dokument. Störst påverkan av kommer boende inom de motstående hyreshusen inom kvarteret Höken att uppleva mellan klockan 7-10 på morgonen vår

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-72
 Datum: maj 2014, rev.
 sep 2014

och höst. Efter det har skuggorna passerat förbi och på eftermiddagen ligger skuggorna ut mot Östermalmsvägen.

I Umeå går Solen upp runt 06:30 i början mars och i mitten av oktober. Skuggstudien visar att skuggorna från den nya bebyggelsen inom Mården 11 kommer att falla på delar av kvarteret Hökens bostadsgård och de närmsta byggnaderna under de första timmarna i mars respektive oktober månad. Skuggpåverkan minskar under april respektive september månad.

Solen går ner runt kl. 17:00 i början av mars och i mitten av oktober. Under denna period så har skuggorna helt passerat förbi Hökens bostadsgård från och med kl. 12:00. Vid kl. 16:00 så har skuggorna från den nya bebyggelsen förflyttats ut mot Östermalmsvägen och skuggorna på innergården kommer från de befintliga byggnaderna.

Solen går upp runt 02:00 i mitten av juni och går ner runt kl. 23:00. I juni är det som ljusas och skuggstudien visar att närliggande bebyggelse inte påverkas av skuggor.

Samnyttjande

För att kompensera den mindre förskolegården har ett förslag till samnyttjande av mellan förskolan och parken tagits fram. En stor cirkulär, platsbildning mitt i området skapas med en häck förstärks med stängsel för att underlätta användning för förskolan och bildar ett extra rum till både förskolegården och parken.

Samnyttjandet och den begränsade ytan innebär förhållandevis intensiv användning av området. För att inte detta ska medföra orimligt stor skötsel och underhåll, byggs de mest frekventerade och attraktiva platserna/ytorna i hållbara högkvalitativa material. Detta medför också att parken, förskolegården och boendemiljön upplevs vacker, bearbetad och intressant - vilket delvis kan kompensera de relativt sett begränsade ytorna. Förskolan kommer troligen att förorsaka störst slitage, då många barn är ute stor del av dagen. Målpunkter i parken som kan attrahera dessa yngre barn, bör inte sammanfalla med slitagekänsliga planteringar o d.

Ytan är till större delen planlagd som parkmark. Detta innebär inget hinder för utformningen eller dess användning i form av ett "samnyttjande" mellan parken och förskolan. Det innebär dock att både parken och förskolan behöver finna en lösning för drift och skötsel för den gemensamma delen.

Förskolan

Förskolan Mårdens tomt är idag ca 4 900 m², varav ca 2 500 m² är förskolegård. Den nya tomten kommer att vara ca 3 100 m² varav 2 000 m² kommer att vara förskolegård. Då den nya förskolan kommer att ha ytterligare en avdelning kommer friytan per barn som ryms inom förskolans fastighet att bli betydligt mindre än tidigare (20 m² per barn jämfört med 29 m²). Genom att utöka förskolegården genom ett samnyttjande med parken kan ytterligare

Planbeskrivning
Antagandehandling

11 (21)
Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

1 000 m² utnyttjas som förskolegård, på så sätt uppnås samma yta som tidigare det vill säga ca 30 m² per barn (I denna siffra är det inte inräknat att Rosendal fanns i dess närhet då den aldrig ingått som del i förskolan tomt).

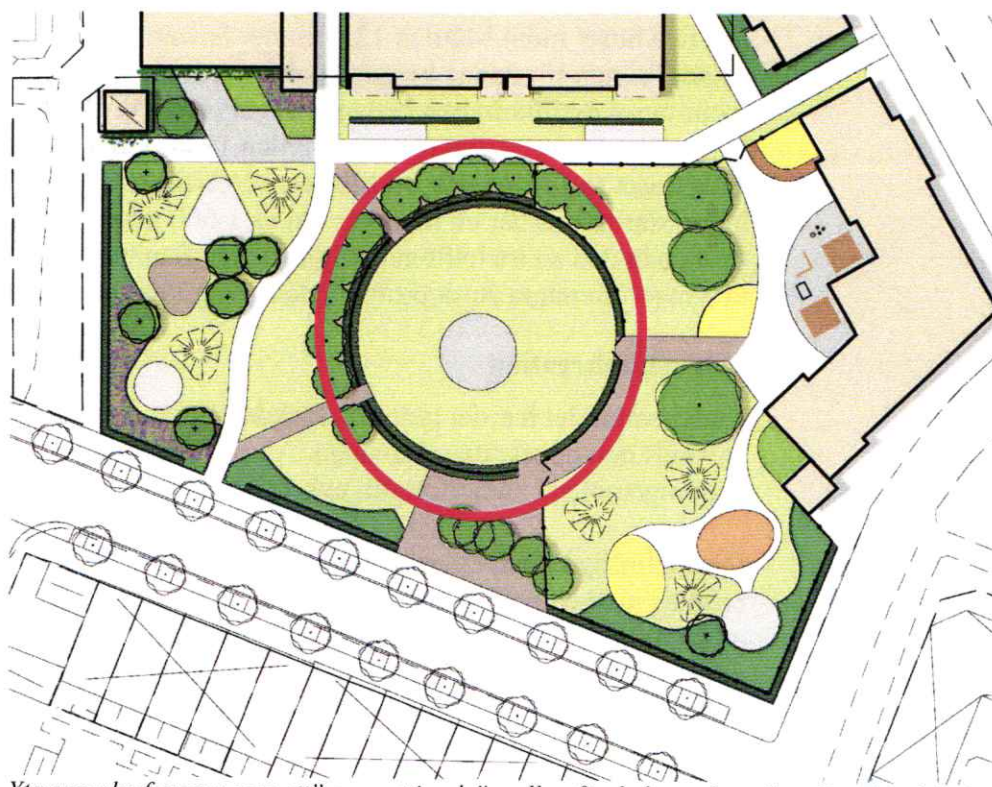
Förskolan kommer att uppföras i vinkel för att klara av bullerkraven. Byggnaden kommer att vara i tre våningar (två våningar plus en installationsvåning). Angörning kommer ske från Östermalmsgatan, där ett fåtal korttids-parkeringar kommer finnas. Annan gatuparkering finns inom gångavstånd. Transporter till förskolan kommer att ske via järnvägsgatan.

Parken

Parken kommer bestå av flera olika "rum". Ett lite mindre, småskaligt med planteringar och utsmyckning. Ett rum som inbjuder till lugn och ro.

Ett större rum i mitten (illustrerat som en rund cirkel). Detta kommer vara ett aktivitetsområde. Marken skulle exempelvis kunna anläggas som en hårdjord grusyta med plantering runt om. Oberoende av materialval är tanken är att ytan ska kunna användas året runt. Ytan kommer samtidigt att fungera som del av förskolan och ger ett bra lektyta.

De boende får tillgång till närliggande funktioner och attraktioner i park och på förskolegård. Parkbesökare får tillgång till högkvalitativ barnanpassad miljö på förskolegården (på tider då gården inte används av förskolans egen verksamhet).



Yta som ska fungera som ett "samnyttjande" mellan förskolan och parken. Ytan kan hårdgöras för att göra det möjligt att islägga den under vintertid.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-72
 Datum: maj 2014, rev.
 sep 2014

Friytor

Den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna anger riktlinjer för friyta på kvarteretsmark inom bostadsbebyggelse. För planområdet gäller därför att friytor ska ha ett skyddat läge från buller och avgaser, innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverka. Inom bostadskvarteren ska det enligt gällande norm för friytor anordnas 1/3 av bostadshusens totala yta (BTA). Barns möjligheter till säker och lek och rekreation skall särskilt beaktas.

Om detaljplanen utnyttjas fullt ut uppfylls inte friytekravet på 1/3 inom kvarteret. Planområdet kan innehålla upp till 13 000 m² BTA bostäder [B], vilket skulle innebära behov av cirka 4 300 m² friyta med krav enligt ovan. Med en friyta på cirka 3 000 m² skulle knappt 1/4 friyta uppnås. Under vissa premisser är det enligt översiktsplanen möjligt att göra avsteg mot kravet på 1/3 friyta. Kravet på den friyta som skapas är att den ska hålla en extra hög kvalitet. För att visa hur målet med god bebyggelse ska uppnås och hur den extra höga kvalitén ska uppnås har ett gestaltungsprogram för marken upprättats. Gestaltungsprogrammet kommer ligga till grund för de kompensationsåtgärder som krävs för de för små friytorna.

Även om de nya bostäderna ligger mycket nära det nya grönstråket inom planområdet och på så sätt har tillgång till ett större grönområde, är parkmarken till för hela Umeå och kan inte inräknas inom friytan.

Det nya huset inom Mården 12 kommer ha entréer ut mot Östra Norrlandsgatan. Friytan för denna byggnad kommer främst att vara den samma som inom övrig nybyggd bebyggelse. Huset är dock placerat så att det inte är otroligt att även friytan inom Mården 12 kommer användas. Den tillkommande huset skulle innebära ett tillskott på ca 16-20 lägenheter. Hyreshuset inom Mården 12 har en innergård om ca 1 000 m² varav ca 500 m² motsvarar friyta och den andra hälften hårdgjord yta. Sammantaget bedöms effekterna inte medföra några stora problem då båda gårdarna finns att använda.

Lek och rekreation

Under samrådet har det tydligt framkommit att den befintliga grusplanen används och uppskattas av många. Att planen har en bred användning användningen bland annat fotboll, cykel, lek, hund agility, skridskor mm

Den befintliga grusplanen/skridskobanan "Rosendal", kommer att kunna ersättas med en ny yta inom parken (dock en något mindre, troligen ca 2/3 av en gamla planens yta), som ska gå att nyttja på liknade sätt som dagens plan, det vill säga även vintertid gå att spola och därmed använda som skridskobanan. Ytan kommer fortfarande ingå som del i ett samnyttjande mellan parken och förskolan. Se mer under avsnittet om samnyttjande.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014



Grusplanen som vintertid spolats kommer att kunna ersättas med en något mindre yta, som kommer att fungera som del i både parken och som lek för förskolan. (Bilden är tagen ur gestaltungsprogrammet).

Detaljplanen styr inte den slutgiltiga utformningen av hur parken skall utformas, detta avgörs i ett senare skede av parkavdelningen. Ett gestaltungsprogram har dock tagits fram för att visa på en ambition och på hur ett samnyttjande mellan parken och förskolan skulle kunna ske.

GATOR OCH TRAFIK

Trafik

Bebyggelsen kommer att medföra en ökning av trafiken på omkringliggande gator. Merparten av trafiken kommer att ha sin in- och utfart mot Östra Norrlandsgatan.

I garaget kommer finnas plats för ca 70 bilar tillsammans med de ca 15 bilar som har plats utmed parkeringsdäckets långsida bedöms ökningen sammantaget inte medföra en påtaglig förändring av trafiksituationen. Trafikmätningar från 2011 visar på ca 3 200 fordonsrörelser per dygn på Östra Norrlandsgatan och 600 på Nygatan. Nygatans trafik bedöms på sikt minska då den enkelriktas.

En uppskattning av framtida trafik på Östra Norrlandsgatan på grund av den tillkommande bebyggelsen kan vara från 3 200 till ca 3 500 bilrörelser per dygn.

Mitt emellan de båda parkeringsraderna (i höjd med elstationen) kommer ett hinder sättas upp för att förhindra genomfartstrafik förbi bostadshuset vid Östra Norrlandsgatan 68 och 70.

Parkering

Parkeringsituationen skall lösas på ett hållbart sätt i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. All parkering för Mården 11, ca 100 parkeringsplatser kan ordnas inom fastigheten. Parkering för Mården 12, ca 15-20 parkeringsplatser kan ordnas inom kvarteret Höken på andra sidan Östra Norrlandsgatan. Inom kvarteret Höken finns 77 platser (varav 26 i garage). Totalt finns ett överskott inom kvarteret på 16 platser

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

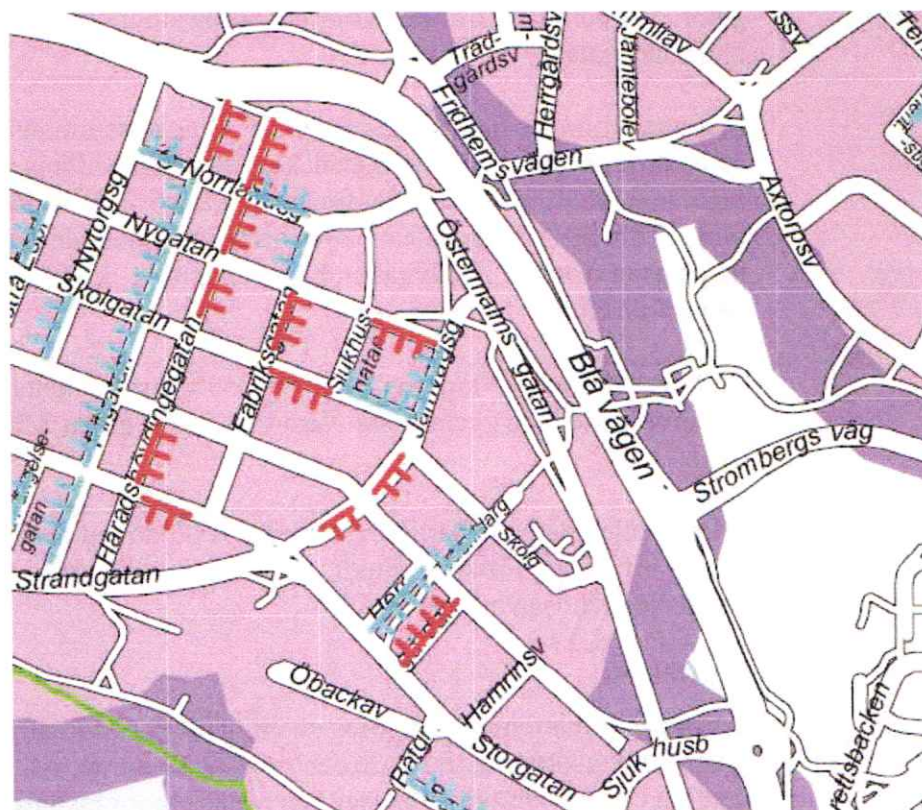
mot parkeringsnormen. Det finns även en möjlighet att anlägga ytterligare ett fåtal parkeringsplatser.

Det totala parkeringsbehov som genereras inom detaljplanen är ca 110-120 parkeringsplatser. Behovet är beräknat utifrån Umeå kommuns parkeringsnorm där det för mindre lägenheter (1:or och 2:or) ska finnas 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. För Mården blir det ca 150-160 1:or och 2:or vilket ger ca 90 p-platser. För större lägenheter (3:or och större) ska det finnas 0,75 parkeringsplatser per lägenhet. För mården blir det ca 30-40 lägenheter ger vilket ger ca 25 parkeringsplatser. Totalt ca 115 parkeringsplatser.

Förskolans parkeringsbehov uppgår till ca 10 p-platser. Inom den parkeringsrad som angörs från Nygatan (ca 13 platser), kommer runt hälften vara till för förskolan. Övriga platser får ordnas inom närliggande parkeringsplatser.

Nygatan byggs ut för att underlätta för cykeltrafik. I övrigt så planeras ett flertal parkeringsanläggningar där arbetsplatsparkering skall samlas.

Infart till fastigheten Måren 2 har säkerställt genom planbestämmelse, detta behöver också ordnas via ett servitut. En bestämmelse om insynskydd/störningsskydd har också förts in för att säkra miljön gör gården.



Gatuparkering i närområdet. Blå – udda gatunummer, Röd- jämna gatunummer. (Aktuell maj 2014).

Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: 15 (21)
PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

Cykelparkering

Cykelnormen i Umeå kommuns centrala stadsdelar är 2,5 cyklar per lägenhet för flerbostadshus. Totalt behov för bostäderna är ca 400-500 cykelparkeringsplatser.

Typ	Inom Umeå tätort	Övriga kommunen	Kommentar
Bostäder			
Flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5	2,2	2,1 boende/lägenhet
Studentrum (cpl/lgh)	1,5	1,2	1 boende/lgh
Småhus (cpl/lgh)	4	4	3-4 boende/lägenhet
Gruppboende			Sarskild utredning

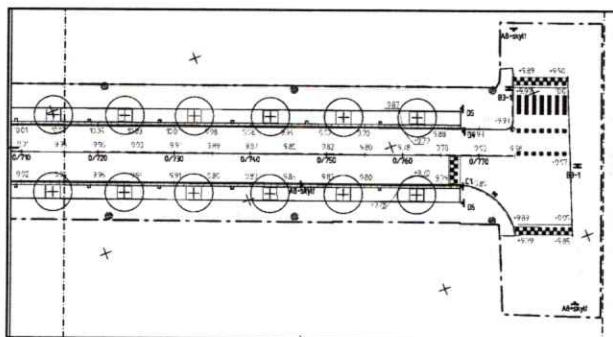
Cykel förråd ”dockas mot” parkeringsgaraget i bästa fall upp till 80-100 cyklar. Plats för ca 10 cyklar på vardera sidan om entréer ut mot Östermalmsgatan, ca 100-120 cyklar. Därtill behövs det plats för ca 50-60 cyklar under skärmtak. Resterande del placeras i cykel förråd i trappuppgångar och några i garage.

Från Nygatan kommer ett ”angöringstorg” finnas in till parken, där kommer även möjlighet för cykelparkering till park och förskola finnas.

Nygatan

Nygatan kommer att enkelriktas österut. Samtidigt kommer en bred gång- och cykelbana att anläggas, för att prioritera cyklisterna före biltrafikanter. Nygatan beräknas vara färdigställd under hösten 2015.

På Nygatan utanför Mården färdas dagligen ca 3 000 cykeltrafikanter och ca 600 bilar. Andelen cyklister förväntas öka medan andelen bilister förväntas minska på Nygatan.



Principskiss för upphöjning Järnvägsgatan/Nygatan

Korsningen Järnvägsgatan/Östermalmsgatan kommer att ordnas med en upphöjning. Angörning till förskolan kommer ske från Östermalmsgatan, där ett fåtal korttidsparkeringar kommer finnas. Annan gatuparkering finns inom gångavstånd. Transporter till förskolan kommer att ske via järnvägsgatan.



Fotomontage över framtida utformning av Nygatan

Kollektivtrafik

Två busslinjer (2 och 75) passerar Östra Norrlandsgatan.

Buller

Buller från väg- och tågtrafik

Riktvärden för högsta trafikbullernivåer enligt Boverkets huvudregel, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder är:

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

Beräknade ekvivalenta värden från vägbuller (*Utredning trafikbuller, Tyréns 2013-10-30*) visar att bullernivån från vägtrafiken mot bullerutsatt-sida varierar mellan 55-62 dB(A) ekvivalent samt < 70 dB(A) max. För tågtrafik beräknas värdena till 55-63 dB(A) ekvivalent och 78-87 dB(A) max.

Tabell 2. Vägtrafik

Gata	Trafikmängd	Skyttad hastighet	Andel tunga fordon
Blå Vägen	19600	60 km/h	8%

Tabell 3. Tåguppgifter

Tågtyp	Antal/dygn	Hastighet	Tåglängd
X60	26	70 – 85 km/h	74 m
X10	24	70 – 85 km/h	50
Gods	23	70 – 85 km/h	650
Gods	1 ¹⁾	100 km/h	750
Nattåg	2	70 – 85 m/h	350

1) Används för beräkning av maximal ljudnivå.

Fig. 12 Tabell från bullerutredningen för kv. Mården

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer

Planbeskrivning
Antagandehandling

17 (21)
 Diarienummer: PLA 10-72
 Datum: maj 2014, rev.
 sep 2014

- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

I Boverkets rapport *Planera för god ljudmiljö* anges att riktvärdena alltid skall uppnås vid nybyggnad på tidigare oexploaterad mark. Avkall från riktvärdena kan komma ifråga, men skälen skall vara starka och innebära stor samhällsnytta. Området är beläget inom Öst på Stan, det vill säga inom Umeås stadskärna, med nära gång- och cykelavstånd till Umeås centrumkärna. Förslaget innebär att en kvartersstruktur tillskapas där förskolan och parken får en bättre bullermiljö än vad som gäller idag.

Förslagen gård med uteplatser och rekreationsytor ligger väl skyddad från den bullerutsatta sidan, varvid riktvärdet för "ljuddämpad sida" om högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximalnivå kan klaras.

Länsstyrelsen har dock framfört att man på grund av ny rättstillämpning accepterar avsteg upp till 55 dBA vid den "ljuddämpade" sidan.

För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna samt eventuellt bullerskydd ska utformas så att:

- Hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent trafikbuller ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad
- Den maximala ljudnivån vid uteplats inte överstiger 70 dBA (frifältsvärde).

Trafikbullernivå på skolgård ska inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

Transporter

Transporter till förskolan (*ungefärlig trafikmängd och frekvens*)

- Hämtning av sopor och annan återvinning 1/veckan
- Mejeriprodukter 1/veckan
- Grönsaker 1/veckan
- Servera 1/veckan
- Papper/städ mm /månaden

Ingen samkörning sker vilket innebär att det kan handla om olika dagar.

Säkerhet

Förutom att skydda människor tillhörande byggnaden är det av intresse att i möjligaste mån förhindra att räddningstjänsten får två olyckor att hantera vid en farligt gods-olycka (farligt gods-olycka samt t.ex. brand i byggnad pga brandspridning). Av denna anledning läggs även vikt vid att vidtaga åtgärder mot brandspridning från en olycka på järnvägen (eftersom

brand är den troligaste farligt gods-olyckan).

Friskluftsintag bör placeras i riktning bort från järnväg eller på annat sätt skyddad för direkt intag. Utrymningsvägar skall anordnas från husen så att möjlighet till utrymning alltid finns på sida som inte vetter mot järnvägen. Vilket säkerställs med bestämmelsen om genomgående entréer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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 (NOA11) ska följas.

En bedömning är att det räcker med ett soprum för gården. Styrande är kravet på maxavstånd till soprum enligt BBR. En tidig bedömning visar att längsta avstånd från entré till sophus är mellan 50-55 meter vilket bedöms som godtagbart. Soprum till förskola kommer att placeras i anslutning mot Järnvägsgatan.

EI

Elförsörjningen är tillräcklig och behöver inte förstärkas i området. Befintlig elstation kommer att kunna vara kvar.

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.

VA

Anläggningar för avskiljning av föroreningar komma att krävas vid anslutning av parkeringsgarage/-platser till det allmänna va-ledningsnätet.

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.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Buller under byggtiden

Byggnadernas inom- och utomhusmiljöer skall uppfylla de krav på ljudnivåer som anges i planbestämmelserna och boverkets byggregeler (BBR).

Närliggande bostäder kan komma att störas av buller från pålning mm. För vissa hyresgäster kan det finnas behov av ny tillfällig lägenhet under tiden. Detta är något som löses av Bostaden AB.

Beroende på när förskolan byggs, kan uppförandet av de stora huskropparna i direkt anslutning till förskolan Mården kan komma att medföra omfattande störningar under byggtiden. Det är därför av yttersta vikt att åtgärder som säkrar förskolans behov av en lugn miljö vidtas under byggtiden. Detaljplanen kan dock inte reglera dessa skyddsåtgärder.

Tiden när bostäderna kan börja byggas beror bland annat på när förskolan kommer att byggas. Bostäderna kan som tidigast börja byggas under våren 2015. Parken kommer att iordningställas samtidigt som förskolan byggs.

Kulturmiljö

De arkitektoniska och miljömässiga värdena hos det av Ralph Erskine ritade bostäderna i kvarteret Duvan behöver särskilt beaktas.



Kvarteret Duvan

Luftkvalité

Umeå har problem med luftkvaliteten i de centrala stadsdelarna. På vissa gator överskrids miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) och gränsvärden för partiklar (PM10) tenderar att överskridas. Orsaken till att gränsvärdena överskrids är en kombination av stora trafikvolym, stängda gaturum och särskilda luftrörelser, främst under vinterhalvåret (så kallad inversion).

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

Umeå kommun har på uppdrag av regeringen tagit fram ett åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten. Översiktsplanen presenterar en strategi för stadsbyggnad och trafik för att minska bilberoendet och transportbehovet i Umeå.

Miljö kvalitetsnormen för luft överskrids inte på Östermalmsvägen eller Blå vägen.

Övrigt

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorening/riskobjekt inom planområdet.

Radon

Byggnader skall uppföras radonsäkert.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser (tidigare tomtindelning) över kvarteret Mården (akt 2480K-123/1956) upphör att gälla.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde samt en ny förskola som ersätter den befintliga. I detaljplanens södra del anläggs en ny park. En ny gång- och cykelväg ska anläggas.

Detaljplanen möjliggör att en ny fastighet bildas för förskoleändamål. Detta sker genom avstyckning. I övrigt kan gränser mellan fastigheterna behöva justeras för att anpassas till den nya bebyggelsen, detta görs genom fastighetsreglering.

Allmänna underjordiska ledningar samt transformatorstation bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. För att säkerställa parkering för en del av de boende i det nya bostadsområdet kan servitut komma att behöva inrättas på grannfastigheten Höken 15.

Fastigheten Mården 2 har utfart över Mården 11, vilken bör säkerställas med servitut i samband med övrig fastighetsbildning. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckning och fastighetsreglering), inklusive

Planbeskrivning
Antagandehandling

21 (21)
Diarienummer: PLA 10-72
Datum: maj 2014, rev.
sep 2014

bildande av ledningsrätt och servitut, görs i en lantmäteriförrättning efter ansökan av berörda fastighetsägare.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Mården 11	Fastighetens gränser kommer att behöva förändras för att anpassas efter den nya bebyggelsen samt gc-vägens utbredning. Ledningsrätt kan komma att upplåtas för allmänna underjordiska ledningar. Servitut kan tillskapas till förmån för Mården 2 (utfart).
Mården 12	Ledningsrätt kan komma att upplåtas för allmänna underjordiska ledningar.
Mården 13	Ingen fastighetsbildning blir nödvändig.
Umeå 2:1	En ny fastighet för förskole-ändamål kan tillskapas genom avstyckning. Ledningsrätt kan komma att upplåtas för allmänna underjordiska ledningar.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med AB Bostaden. Umeå kommun svarar för byggnation av förskolan. Kommunen står även för anläggning av den nya parken samt övriga kommunala anläggningar. Exploateringen innebär att mark säljs till en exploatör. Intäkterna från denna försäljning täcker inte kommunens totala investeringskostnader på omkring 40-50 miljoner i och med exploateringen.


Samutnyttjandet av de gemensamma ytorna ger högre slitage än normalt då de i praktiken dubbelutnyttjas. Detta innebär ökade driftskostnader i och med det nya parkområdet för Umeå kommun, park.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Flatholm, landskapsarkitekt
Barbro Holmgren, kartingenjör
Sara Lundgren, lantmätare
Mikael Lindgren, lokalplanerare (förskolan)
Annika Söderlund, Verksamhetsområdeschef miljö
Olle Forsgren, Stadsarkitekt

UMEÅ KOMMUN maj 2014, reviderad september 2014

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Johan Sjöström
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Lagakraft 2016-07-25

Akt nr 2480K-P.16.33

Diarienummer: PLA 10-72

Datum: 2014-05-28

Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten MÅRDEN 11 m.fl. inom Väst på Stan, i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Mården 11 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvarterstruktur och väl solbelysta gårdar. Byggnadernas volymer inom kvarteren skall varieras mellan höga och låga byggnader. Planen ska med avseende på buller också säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-12-13 – 2014-01-14. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Ett samrådsmöte hölls också den 9 januari 2014 där sakägare och intresserad kunde ställa frågor till kommunen, se förslaget och lämna synpunkter.

Under samrådstiden inkom 35 yttranden och en namninsamling från 170 barn boende inom Öst på stan.

Alla inkomna yttranden har i denna samrådsredogörelse sammanfattats (undantaget Länsstyrelsens och en namninsamling från barn boende Öst på stan) och kommenterats. Alla yttranden kan läsas i sin helhet hos Umeå kommun. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Riksintresse

Som det omnämns i planbeskrivningen så ingår planområdet i riksintresset Centrala Umeå. Riksintressebeskrivningen, som togs fram i samråd med Umeå kommun, beslutades av Länsstyrelsen 2010.

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel är styrande för hanteringen av riksintressena. Riksintressebegreppet kan ses som en klassning av en miljöns kulturhistoriska värde. Ett riksintresse är en sammanhållen miljö som bildar en helhet och hålls ihop av ett antal karaktäristiska drag. I Umeås nyligen antagna fördjupade översiktsplan över de centrala stadsdelarna behandlas riksintresset i några avsnitt. Bl.a. skrivs det: "Genom att tillvarata Umeås unika kulturmiljö kan stadskärnans och centrumstadsdelarnas identitet stärkas. Förtätning är möjlig inom riksintresset Centrala Umeå, under förutsättning att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt".

Länsstyrelsen är mycket positiv till att området kan bebyggas med bostäder i detta centrumnära läge. Emellertid är en grundförutsättning inom ett riksintresseområde att tillkommande exploatering/bebyggelse utgår ifrån och uppförs i samklang med områdets förutsättningar.

Länsstyrelsen ställer sig därför tveksam till förslagets höga exploatering och önskar en dialog med kommunen innan planhandlingarna färdigställs inför granskningsskedet.

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

Övrigt

I planbestämmelserna är det omnämnt att "... samt eventuella bullerskydd skall utformas så att:". För att inte oönskade s.k. skalväggar eller andra väggnära lösningar uppförs som bullerskydd, rekommenderar länsstyrelsen att ordalydelsen preciseras eller utgår.

Kommentar

Planområdet ligger i utkanten av riksintresseområdet, en bit ifrån utpekade värdekärnor. I närmiljön där påverkan av bebyggelsen är som störst finns ingen bebyggelse som ligger till grund för riksintressets utpekande. Påverkan på riksintresset blir som störst då Öst på stan betraktas utifrån från Blåvägen och Berghem/Fridhem.

För att minska skalan något har Hörnhuset vid Östermalmsgatan/ Östra Norrlandsgatan sänkts från maximalt elva våningar till maximalt nio våningar för att inte vara högre än i det angränsande kvarteret Duvan. Höghuset som byggs samman med femtiotalshusen inom Mården 12 har också sänkts med två våningar från åtta till sex. Expo-lateringsgraden har sänkts med 500 kvm.

En bestämmelse om att bryta upp den långa fasaden mot öster i minst tre delar har också förts in för att den inte ska upplevas som en lång mur. Detta tillsammans med kravet på genomgående entréer kommer att skapas variation i fasaderna.

Bullerbestämmelsen har justerats enligt länsstyrelsens önskemål.

TRAFIKVERKET

Trafikverket delar Umeå kommuns syn på att detaljplanen inte innebär påtaglig skada på Botniabanan.

Trafikverket anser att detaljplanen bör ställa högre krav på god inomhusmiljö för att kompensera för en bullerutsatt yttre miljö och därför kräva högre ljudklass än vad som anges i BBR.

Trafikverket vill vidare att detaljplanens bestämmelser om störningsskydd förtydligas. Trafikverket anser att då avsteg från riktvärdena tillämpas, så ansvarar kommunen för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader kommer de att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Kommentar

Kommunen anser att det i detta fall inte finns skäl till att i detaljplanen ställa ytterligare krav på inomhusmiljön. Inomhusmiljö skall uppfylla de krav som ställs enligt BBR, vilket säkerställs vid bygglovskede och genom byggnadsinspektion.

Trafikverket har tidigare framfört dessa krav. Detaljplanen följer översiktsplanen och borde inte komma som en överraskning.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet anser att planen överensstämmer med intentionerna som anges i *Fördjupningen för de Centrala Stadsdelarna* och *Bostadsförsörjningsstrategin*. Detaljplanen är viktig och kommer att bli normgivande i kommande centrala planer, främst vad gäller friyta, parkering och buller.

Planens genomförandefrågor behöver beskrivas ytterligare bl.a. exploatörens ekonomiska ansvar i uppförandet av parken. Parkens drift och underhåll borde klargöras innan planens antagande.

Arbetsplatsparkeringar för anställda fyller inte parkeringsnormen för verksamheten. Parkeringsköp i området är möjligt, vilket skulle kunna vara ett alternativ då parkeringsfrågan saknar lösning. Trafiksituationen och angränsande gaturum bör ses över och anpassas till planen och kvartersstrukturen.

Kommentar

Genomförandefrågorna har förtydligats och utvecklats ytterligare. Arbetsplatsparkering (minst 7 platser) ordnats inom detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd menar att planen på ett bra sätt utrett bullersituationen och anpassat bebyggelsen efter rådande förhållanden för att skapa en så bra ljudmiljö som möjligt.

Det nämns i gestaltungsprogrammet att befintliga björkar ska sparas. Miljö- och hälsoskydd föreslår att planbestämmelsen kompletteras med krav på marklov för träd som ska fällas.

Kommentar

Marklov har inte införts för träd. Umeå kommun kommer fortfarande att äga och ha kontrollen över vilka träd som tas ner.

UMEÅ BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Umeå brandförsvaret framför att då syftet med detaljplanen är att bygga många små lägenheter, antar brandförsvaret att flertalet av dessa inte kommer att vara genomgående. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser kommer att behöva anordnas på innergårdarna för att medge en alternativ utrymningsväg från de bostäder som är över fyra plan. Alternativet är att samtliga byggnader som överstiger fyra plan förses med Tr2-trapphus.

De åtgärder som anges i planförslaget om friskluftsintag bör även kompletteras med att Ventilation bör kunna stängas av då denna information ingår i VMA-meddelanden som utgår i händelse av olycka.

Kommentar

Hur trapphusen utformas blir en bygglovfråga, gården kommer vara tillgänglig för räddningsfordon via Nygatan om det behövs.

Inga enkelsida lägenheter finns ut mot Östermalmsgatan. Några enkelsida lägenheter kommer däremot finnas in mot bostadsgården.

Bestämmelse om att ventilation skall kunna stängas av har förts in som planbestämmelse.

GATOR OCH PARKER

Gator och parker framför att en gångbana utmed Järnvägsgatan måste säkerställas i detaljplanen.

Vidare framförs en önskan om att förtydliga några frågor i planbeskrivningen (övergripande strategi för stadsdelarnas grönområden, driftfrågor och hur samutnyttjandet ska ske).

Kommentar

Ett gångstråk har lagts till utmed Järnvägsgatan. Planhandlingarna har förtydligats med de delar som har efterfrågats.

UMEÅ ENERGI

Umeå energi framför att exploatören ska svara för samtliga kostnader för eventuella kabelflyttningar.

Kommentar

Vem som ska bekosta en flytt av kablar bestäms inte av detaljplanen. Frågan beskrivs dock ändå i genomförandeavsnittet.

UMEVA

UMEVA framför att drän,- dag- och spillvatten från garage under markplan ska pumpas för vilket fastighetsägaren ansvarar. Fastighetsregleringar bör inte resultera i att någon fastighet inte har anslutning mot allmänna gator.

Kommentar

Frågan om att anlägga pumpar i garage är inte en planfråga, men noteras för framtida bygglov.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har inget att erinra.

Museet anser att det är möjligt med en högre och tätare bebyggelse, men att kvarteret inte ska överexploateras. Förslaget att möjliggöra för en ny park i områdets sydöstra del, är mycket positivt och väsentligt att hålla fast vid.

VIKTOR WIKLUND

Minska antalet parkeringsplatser vid förtätning av områden ner mot Umeå Ö. Kollektivtrafikens nya utbyggnader borde redovisas. Planera in buss- eller monorailinje vid kvarteret.

Kommentar

Parkeringsnormen som finns i översiktsplanen för de centrala stadsdelarna är beslutad av Kommunfullmäktige och är den som gäller vid nybyggnation i Umeå.

Ingen buss eller monorail finns planerad utmed Nygatan. Två busslinjer (2 och 75) passerar Östra Norrlandsgatan.

SIV LUNDIN, SPRÅKFÖRSKOLAN

Språkförskolan framför att den nya förskolan borde byggas först eftersom man då slipper ordna med ersättningslokaler. Språkförskolan vill veta om förskolegården kan utökas på bekostnad av parken eftersom gården blir mindre än idag.

Språkförskolan ställer vidare följande frågor: Hur många platser kommer finnas för hämtning och lämning? Vilken gatuparkering finns inom gångavstånd? Var ordnas personalparkering?

Språkförskolan utgår från att de kan disponera en våning (d.v.s. 3 avdelningar). Hur kommer förskolan att utformas?

Kommentar

Detaljplanen kan inte styra i vilken ordning förskolan och bostäderna byggs. En dialog mellan kommunen och exploatören (i detta fall Bostaden) kommer självklart vara nödvändig inför genomförandet.

Parken har redan ianspråktagits genom att den kommer att samnyttjas med förskolan, detta gör att förskolan kan utnyttja ytterligare 1 000 kvm. Gården blir i och med detta inte mindre än idag.

Framför förskolan utmed Östermalmsleden kommer ca 4 plaster att finnas för korttids-parkering (troligen ca 15 min). Detaljplanen styr dock inte detta utan parkeringarna och vilken tid som blir gällande ordnas genom lokala trafikföreskrifter som beslutas av tekniska nämnden.

Personalparkering ordnas med ca 7 platser inom fastigheten med infart via Nygatan. Gatuparkering finns b.l.a. utmed Skolgatan, Fabriksgatan, Nygatan, Järnvägsgatan. Se avsnitt om parkering.

Alla frågor om vem som disponerar vilka avdelningar ligger utanför detaljplanen och måste tas upp med fastighetsavdelningen som ansvarar för bygget av förskolan och ut-hyrning av lokalen.

BJÖRN NYSTRÖM

Förrådsutrymmena är redan begränsade. I och med att garaget som används till förråd försvinner så borde det säkerställas att det finns tillräckligt med förrådsutrymme för boenden på Östra Norrlandsgatan 68 och 70.

Kommentar

Frågan kan inte lösas i detaljplanen utan måste hanteras av Bostaden, då det är deras ansvar att se till att hyresgästerna har de förrådsutrymmen som finns avtalade.

ANNELIE JOHANSSON

Önskar att man möjliggör två separata gårdar på förskolan för att kunna dela upp stora och små barn i olika grupper.

Är emot att grusplanen försvinner.

Kommentar

Hur förskolegården slutligen anläggs styrs inte av detaljplanen. Umeå kommun kommer att följa det antagna funktionsprogrammet för förskolor.

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

JOHAN OCH CHRISTINA LJUNGBERG

Hur den nya bebyggelsen kommer att påverka trafiksituationen längs Östra Norrlandsgatan, Häradshövdingegatan och Östermalmsgatan är bristfälligt beskriven.

Är emot att grusplanen försvinner.

8 våningshuset som planeras mellan befintliga gavlar på Mården 12 kommer att påverka ljusförhållandena i motstående kvarter och syns inte på skuggstudierna. De höga husen bryter av för mycket från områdets karaktär.

Vill veta mer om buller och trafik under byggtiden.

Kommentar

Bebyggelsen kommer att medföra en ökning av trafiken på omkringliggande gator. Merparten av trafiken kommer att ha sin in- och utfart mot Östra Norrlandsgatan. I garaget kommer finnas plats för ca 70 bilar tillsammans med de ca 15 bilar som har plats utmed parkeringsdäckets långsida bedöms ökningen sammantaget inte medföra en påtaglig förändring av trafiksituationen. Trafikmätningar från 2011 visar på ca 3 200 fordonsrörelser per dygn på Östra Norrlandsgatan och 600 på Nygatan. Nygatans trafik bedöms på sikt minska då den enkelriktas. En uppskattning av framtida trafik på Östra Norrlandsgatan på grund av den tillkommande bebyggelsen kan vara från 3 200 till ca 3 500 bilrörelser per dygn.

Ca 12-13 platser kommer att angöra till och från Nygatan som kommer att vara enkelriktad österut.

8 våningshuset har sänkts till maximalt 6 våningar (5 bostadsvåningar och en installationsvåning). Med den nya höjden kommer byggnaden inte bli lika påtaglig. Variationen i höjd är liknande den inom kvarteret Duvan. En ny skuggstudie har tagits fram för att visa på påverkan.

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Planbeskrivningen har utökats med mer om påverkan under byggtiden.

BRF. TRÄSNIDAREN

Skuggstudien bör även visa skuggbildning under eftermiddag- och kvällstid.

Är emot att grusplanen försvinner. Om så skulle ske bör den ersättas med en plan som går att nyttja på liknande sätt.

Bostadsrättsföreningen ställer följande frågor. Hur blir trafiksituationen på Järnvägsgatan? Hur blir det under byggtiden med buller? Hur är tidplanen för byggandet?

Kommentar

En ny skuggstudie har tagits fram.

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Transporter till förskolan kommer att ske via Järnvägsgatan, det handlar uppskattningsvis om en mindre lastbil om dagen (sopor, mejeri, grönsaker eller papper/städprodukter) En del ökad trafik kan komma från hämtande och lämnande via Nygatan.

Planbeskrivningen har utökats med mer om påverkan under byggtiden.

LENNART STENLUND

Är emot att grusplanen försvinner, men kan tänka sig en mindre plan om den skulle ersättas.

Byggtrafik bör hänvisas till Östermalmsgatan. Pålning måste göras under så kort tid som möjligt.

Kommentar

En något mindre plan kommer att finnas kvar. Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Detaljplanen kan inte styra var byggtrafik får köra, det är en fråga för trafikavdelningen och tekniska nämnden. Detaljplanen kan ej heller styra när och under hur lång tid pålning får ske. Frågorna kommer att hanteras under bygglov. Om störningen skulle bli en olägenhet blir det en fråga för miljö- och hälsoskydd.

ANNIKA EGAN SJÖLANDER OCH MICHAEL EGAN

Är emot att grusplanen försvinner. Planen används som både fotbollsplan och skridskobana.

Förskolans gård blir väldigt liten, vilket inte är bra. Samutnyttjande med bostadsgården är inte bra.

Tycker det har varit en för dålig dialog kring planen.

Undrar om inte andra ytor i stadens icke exploaterade område skulle fungera bättre för nybyggnation av bostäder, exempelvis I20-området.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Genom att parken och förskolan kan samutnyttjas medför det att förskolan kan utnyttja ytterligare 1 000 kvm. Gården blir i och med detta inte mindre än idag.

Bostadsgården kommer inte ingå i samutnyttjande med parken eller förskolan, utan ha en helt egen gård. Samnyttjande mellan parken och förskolan innebär att förskolan och parken delar ett gemensamt "rum" som används av alla. Utrymmet kommer att utformas så att det är säkert för förskolan. Förskolans gård kan användas av Umeåbor, då ingen verksamhet bedrivs.

Eftersom planerna på att bygga på Mården har funnits länge har mycket utredningar gjorts. Ett av tillfällena när kommunen visade på planerna var i översiktsplanen. Ett annat var vid samrådet och samrådsmötet. Innan det har det inte funnits något konkret att visa. Men kommunen tar ändå till sig av kritiken och får fundera på hur man kan utveckla medborgardialogen så att den uppfattas som bättre.

Den planerade bostadsbebyggelsen på Mården har stöd i översiktsplanen. I och med Umeå kommun har som vision att öka till 200 000 invånare år 2050 innebär det att fler människor kommer att flytta in och bosätta sig i de olika stadsdelarna i Umeå. Detta framgår också av översiktsplanen.

ÅSA ALMROTH OCH RUARIGH HÄGGLUND

Är emot att grusplanen försvinner.

Parkeringsplatserna och garage i anslutning till entréerna för den nuvarande bebyggelsen på Östra Norrlandsgatan 70A och 70B innebär att de boende kommer kliva rakt ut på en trafikerad väg.

Kommentar

Sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Porten till parkeringsdäcket kommer att finnas ut mot Östra Norrlandsgatan. Endast en parkeringsrad med ca 15 platser kommer ha sin tillfart utmed parkeringsdäcket.

GUN ISAKSSON OCH JAN DANIELSSON

Kommer att bli påverkade av 8 våningshuset som planeras mittemot. Tror inte skuggstudierna stämmer. Huset kommer att sticka ut på ett anmärkningsvärt sätt och inte alls harmonisera med övriga hus. Anser att huset inte skall byggas alternativt med samma höjd som övriga hus.

Bostadshuset som byggs i vinkel kommer bli en borg och bli slutet till sin karaktär. Att bygga ett parkeringsdäck i en lång dominerande byggnad är en dålig ide.

Är emot att grusplanen försvinner, men kan tänka sig en mindre plan om den skulle ersättas.

Kommentar

8 våningshuset har sänkts till maximalt 6 våningar (5 bostadsvåningar och en installationsvåning). Med den nya höjden kommer byggnaden inte bli lika påtaglig. Variationen i höjd är liknande den inom kvarteret Duvan. En ny skuggstudie har tagits fram.

Parkeringshuset blir en lång och stor byggnad, men kommer genom att den sammanbyggs med bostadsbebyggelsen upplevas som en del av hela kvarteret. Byggnaden kom-

mer också att få ett växtbeklätt tak, vilket kommer att påverka intryck för dem som "tit-tar" ner på gården.

En bestämmelse om att bryta upp den långa fasaden mot öster i minst tre delar har också förts in för att den inte ska upplevas som en lång mur. Detta tillsammans med kravet på genomgående entréer kommer att skapas variation i fasaderna.

En något mindre plan kommer att finnas kvar. Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

LENA NYLANDER SAMT HYRESGÄSTER PÅ MÅRDEN 12

Detaljplanen innehåller många detaljer kring det nya kvarteret men inte ett ord om vilka konsekvenser det får om man spränger in en så stor fastighet intill två trevåningshus. Hur löses friytan? Det blir omöjligt att behålla en god boendemiljö för oss hyresgäster med tanke på t ex ökad insyn i lägenheterna.

Det nya huset kommer kräva pålningsarbete med risk för sprickbildning.

En större förskola och flera bostäder innebär att trafiksituationen kommer att förändras och bli ansträngd.

Kommentar

Delen om friyta i Planbeskrivningen har utökats med Mården 12.

Bostaden ansvarar för alla sina hyresgäster och sina byggnader. Alla frågor om vad som händer under byggtiden är Bostadens ansvar. Skulle sprickor uppstå under byggtiden åligger det Bostaden att lösa problemen för sina hyresgäster.

Bebyggelsen kommer att medföra en ökning av trafiken på omkringliggande gator. Merparten av trafiken kommer att ha sin in- och utfart mot Östra Norrlandsgatan. I garaget kommer finnas plats för ca 70 bilar tillsammans med de ca 15 bilar som har plats utmed parkeringsdäckets långsida bedöms ökningen sammantaget inte medföra en påtaglig förändring av trafiksituationen. Trafikmätningar från 2011 visar på ca 3 200 fordonsrörelser per dygn på Östra Norrlandsgatan och 600 på Nygatan. Nygatans trafik bedöms på sikt minska då den enkelriktas. En uppskattning av framtida trafik på Östra Norrlandsgatan på grund av den tillkommande bebyggelsen kan vara från 3 200 till ca 3 500 bilrörelser per dygn.

STINA RODLING

Är emot att grusplanen försvinner.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

KRISTOFFER ENGLUND

Är emot att grusplanen försvinner.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

ERIK DOMELLÖF

Är emot att grusplanen försvinner.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

JOSEF NYGREN

Är emot att grusplanen försvinner. Det är viktigt med hockeyplaner inom gångavstånd för dem som inte har bil. Enda alternativet är Östra gymnasiets stora hockeyplan. Går det inte att lösa med park på sommaren och isbana på vintern?

Kommentar

En något mindre plan kommer att finnas kvar. Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

HANS ÅKERLIND

Vill ha en i stort samanhållen hushöjd men med varierade fasader. Med tanke på behovet av bostäder i Umeå kan vi tänka oss en ökning av nuvarande hushöjd, dock inte över fem våningar.

Samma synpunkt gäller bostadshuset som byggs ihop med de två äldre husen.

Vill ha ett delvis ändrat läge för den nya förskolan så att träden kan bli kvar. Gång- och cykelvägen ska vara kvar. Den förbinder Berghem – Universitetet via Nygatan. Detta förslag är direkt dåligt och behöver omarbetas.

Kommentar

Bostäderna kommer i förslaget att ha en högre höjd än de fem som efterfrågas. De två höga byggnaderna har båda sänkts med två våningar. Bebyggelsen innebär en påtagligt högre bebyggelsehöjd än sin omgivning, men bedöms ändå fungera bra på sin plats.

Gång och cykelvägar kommer att finnas kvar både utmed Nygatan som byggs om utmed Östermalmsgatan som också kommer att byggas om i samband med att bostäderna byggs. Gångvägar kommer finnas från Nygatan genom parken ut till Östermalmsvägen.

CHRISTER OCH CLARA ENGLUND

Det är bra att det byggs fler små lägenheter och en ny förskola, också bra att man strävar mot att balansera flera behov mot varandra. För lite hänsyn har tagits till de som redan bor där.

Det tänkta höghuset på Östa Norrlandgatan. Denna egendomliga byggnadskropp diskuteras ytterst knapphändigt i detaljplanen, vilket är märkligt då den kommer att påverka situationen för oss som bor där. Störningar under byggtiden.

Att bygga ihop de befintliga 50-tals husen, som på ett fint sätt harmoniserar med omkringliggande hus, med ett nybyggt höghus är inte rimligt.

Är emot att grusplanen försvinner, men istället att parkområdet kan användas för en eventuellt något mindre fotbollsplan/skridskoplan.

Föreslår att det tänkta parkeringshuset flyttas till andra sidan Östermalmsgatan.

Kommentar

För att minska skalan något har Hörnhuset vid Östermalmsgatan/ Östra Norrlandsgatan och Höghuset som byggs samman med femtiotalshusen inom Mården 12 sänkts med två våningar var.

En något mindre plan kommer att finnas kvar. Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

MARIA LINDVALL

Är emot att grusplanen tas bort. Förslaget tar inte tillräckligt stor hänsyn till barn och ungdomars möjlighet till utvecklande lek och rekreation. Rosendalsplanen används av barn som är så pass stora att de själva kan ta sig utanför gården men inte vill/får gå längre bort än ca 300-500 m. Planen har ett stort upptagningsområde och upplevs som tryggare och trevligare än att vistas på Fridhemsgymnasiets ensliga, bullriga, stora plan.

Är emot huset som är tänkt att byggas i vinkel mellan två huskroppar inom Mården 12. Det finns två fönster högst upp som vetter in mot två olika rum till en befintlig lägenhet. Att uppföra ett åttavåningshus ter sig därför snarast som desperat och ogenomtänkt.

Detaljplanen har en högre exploatering än den som anges i översiktsplanen. Det vore bättre om man vände på exploateringen så att det högsta huset hamnade i korsningen Östermalmsgatan och Järnvägsgatan.

Är emot att huskropparna måste stå i tomtgräns detta är främmande för vår del av Öst på stan.

Placeringen av parkeringshuset är olyckligt då boenden mittemot kommer drabbas av oljud, ljussken och avgaser. Parkeringsnormen måste vara ett misstag eftersom 0,6 bilar per lägenhet för 1:or och 2:or är väl tilltaget. Om förslaget inte kan ändras bör det skjutas upp tills nästa översiktsplan för att minska antalet parkeringsplatser.

Ser fram mot en upprustning av Östermalmsgatan så det blir lättare för gående och cyklister.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

För att minska skalan något har Hörnhuset vid Östermalmsgatan/ Östra Norrlandsgatan och Höghuset som byggs samman med femtiotalshusen inom Mården 12 sänkts med två våningar var.

Planen kommer inte att medge att byggnaderna uppförs i kvartersgräns. Tvärtom så finns ett krav att det ska finnas förgårdsmark mot gator och mot parken.

Parkeringsnormen som finns i översiktsplanen för de centrala stadsdelarna är beslutad av Kommunfullmäktige och är den som gäller. Planen kommer inte vänta på en ny översiktsplan, även om det är möjligt att en ny parkeringsnorm skulle komma att bli lägre.

KNUTTE WESTER

Är emot att grusplanen tas bort. Planen används av barn, ungdomar och vuxna för spontanidrott, något som behövs i Umeå. Vill gärna att planen blir kvar även om den skulle bli något mindre.

Kommentar

En något mindre plan kommer att finnas kvar. Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

KARIN ÖBERG OCH LARS-ÅKE LING

Är emot att grusplanen försvinner. Vill gärna att den blir kvar även om den skulle bli något mindre.

Kommentar

En något mindre plan kommer att finnas kvar. Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

ULLALI CONRADSSON

Är emot att grusplanen försvinner. Tycker det är bättre med öppna ytor som är säkrare, än parker.

Är emot att det flyttar in fler människor i kvarteret. Höga hus kommer att försämra boendeförhållandena för de boende omkring genom skugga och mörker. Den ökade biltrafiken kommer att öka luftföroreningarna och minska säkerheten för gående och cyklande barn och vuxna.

Om bilparkeringen utanför Mården 2 inte kan flyttas måste man bygga någon form av skydd mot trädgården.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Umeå kommuns vision om att öka till 200 000 invånare år 2050 innebär att fler människor kommer att flytta in och bosätta sig i de olika stadsdelarna i Umeå. Detta framgår också av översiktsplanen.

En bestämmelse om störningsskydd för Mården 2 har förts in på plankartan.

MATTIAS STRANDH

Tycker förslaget är mycket bra och på ett bra sätt följer kommunens översiktsplan. Förslaget kommer genom sin kvarterstruktur att passa bra in på platsen trots den höga exploateringen. Förslaget är också bra vad gäller parken och fokuset på kvalitet.

Höjderna skulle kunna variera lite mera oregelbundet så som det är gjort inom kvarteret Duvan.

Översiktplanens tankar med att skapa en blandstad ligger i att komma ifrån fokus på funktionsuppdelning. Det skulle kanske vara möjligt att en mindre verksamhetslokal tillskapas, som alternativ i anslutning till Östra Norrlandsgatan, i bottenvåningen i hög-
huset.

Parkeringsnormen skulle gärna kunna vara lägre.

Kommentar

Planen styr den högsta möjliga våningshöjden tillsammans med att våningarna skall trappas ned mot ändarna. Detta innebär att det finns flera olika möjligheter till utformning.

En verksamhetslokal är i detta fall inte aktuell, även om tanken är helt riktig och kommer att bli aktuell i andra planer.

Parkeringsnormen som finns i översiktplanen för de centrala stadsdelarna är beslutad av Kommunfullmäktige och är den som gäller.

KAJSA DANIELSSON

Ett stort problem är hur de befintliga husen kommer att missgynnas av de nybyggda hyreshusen. De gamla lägenheterna kommer bli mycket mörkare och besväras av ökad insyn.

Ett annat problem är den bristfälliga demokratiska processen.

Det är viktigt att parken planeras så att barn och ungdomar i närheten får så stor användning som möjligt. En fotbollsplan/skridskobana fyller ett befintligt behov som finns.

Kommentar

En ny skuggstudie har tagits fram

Eftersom planerna på att bygga på Mården har funnits länge har mycket utredningar gjorts. Ett av tillfällena när kommunen visade på planerna var i översiktsplanen. Ett annat var vid samrådet och samrådsmötet. Innan det har det inte funnits något konkret att visa. Men kommunen tar ändå till sig av kritiken och får fundera på hur man kan utveckla medborgardialogen så att den uppfattas som bättre.

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

ULF SANDQVIST

Är emot att grusplanen försvinner.

Det är viktigt att gården går att dela upp för mindre och större barn. Om miljön blir för stökig kommer det att påverka många barn för lång tid.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Hur förskolegården slutligen anläggs styrs inte av detaljplanen. Umeå kommun kommer att följa det antagna funktionsprogrammet för förskolor.

LINUS HOLM OCH HELENA PETTERSSON

Förtättningsplanen som genomförs brett i Umeå har flera förtjänster och har under de senaste åren inneburit omfattande nybyggnation i tätorten. Detaljplanen på Mården verkar vara i linje med detta.

Är emot att grusplanen försvinner.

Förskolans friytor är för små. Minskade ytor kommer att påverka barnens hälsa negativt.

Samutnyttjande mellan park och bostadsgård kommer att fungera dåligt och är ogenomtänkt och säkerhetsmässigt tvivelaktigt.

Att exploatera små existerande fickor av rekreationsområden i centrala Umeå förefaller ogenomtänkt, när det finns andra områden att bebygga.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Genom att parken och förskolan kan samutnyttjas medför det att förskolan kan utnyttja ytterligare 1 000 kvm. Gården blir i och med detta inte mindre än idag.

Bostadsgården kommer inte ingå i samutnyttjande med parken eller förskolan, utan ha en helt egen gård. Samutnyttjande mellan parken och förskolan innebär att förskolan och parken delar ett gemensamt "rum" som användas av alla. Utrymmet kommer att utformas så att det är säkert för förskolan. Förskolans gård kan användas av Umeåbor, då ingen verksamhet bedrivs.

Parkmiljön kommer i förslaget att stärkas mot idag, en aktivitetsyta kommer att kunna finnas som del i samutnyttjande mellan parken och förskolan. Bostadsbebyggelsen har stöd i översiktsplanen och tar ingen rekreationsyta i anspråk.

SOFIA LUNDGREN

Är emot att grusplanen försvinner.

Vill inte att det byggs på Mården. Framför att det finns andra områden som kan bebyggas istället. T.ex I20-området och Tomtebo.

Tycker att buller beskrivningen endast berör de tillkommande byggnaderna inte de som redan bor där.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

Den planerade bostadsbebyggelsen på Mården har stöd i översiktsplanen. I och med Umeå kommun har som vision att öka till 200 000 invånare år 2050 innebär det att fler människor kommer att flytta in och bosätta sig i de olika stadsdelarna i Umeå. Detta framgår också av översiktsplanen.

Vid nybyggnation ska de bullerkrav som finns uppfyllas, därför har en bullerutredning gjorts. Befintlig bebyggelse kommer att få en tystare miljö än de har idag då de nya byggnaderna inom Mården 11 kommer att dämpa bil- och tågbuller.

ANDERS WANGEL

Är emot det höga huset som uppförs inom Mården 12. Tycker att de befintliga femtio-talhusen kommer att misspnydas med en tillbyggt höghus i 8 våningar. Tycker inte huset bör byggas.

Exploateringen är mycket högre än den rådande inom Öst på stan. Med byggnader upp till och med elva våningar. Exploateringen är högre än den som anges i översiktsplanen och bör sänkas.

Tycker skuggstudien är bristfällig.

Förslaget innebär en ökad trafikvolym och därmed risker för gående och cyklister. Trygga och säkra gång- och cykelvägar måste anläggas.

Är emot att grusplanen försvinner.

Kommentar

Se sammanfattning under Rosendal sidan 16.

De två höga byggnaderna (8 våningshuset inom Mården 12 och 11 våningshuset inom Mården 11) har båda sänkts med två våningar. Bebyggelsen innebär en påtagligt högre bebyggelsehöjd än sin omgivning, men bedöms ändå fungera bra på sin plats genom de utformningsbestämmelser som införts.

MARJA-LEENA LINTUNEN OCH MÅRTEN ALMERUD

Är generellt positiva till att AB Bostaden vill öka sitt bostadsbyggande och är principiellt förstående till att kv. Mården nyttjas för kompletterande bostads- och förskolebyggande. De menar att de bör göras varsamt och planen innebär kraftigt negativt ingrepp på kvarteren Öst på stan.

Planen bryter från tidigare utformningsprinciper med begränsade hushöjder och befintlig bebyggelse från 1950 och -60 talet riskerar att skadas. Skuggbildningen blir stor från det föreslagna 11-våningarshuset och Östermalmsgatan 6 och 8 får små möjligheter att få in solljus de mörka månaderna.

De påtalar risk för heterogen socioekonomisk bild med många små lägenheter.

Trafiksäkerheten behöver höjas, särskilt efter Östermalmsgatan, liksom ökad gatuträngsel vilket de menar uppstå med föreslagna parkeringslösningar. Negativt med parkeringsdäck framför entréerna till Ö Norrlandsgatan 70 A-B.

Negativa till att grusplanen försvinner som har ett värde som rekreationsyta. Rosendal bör bevaras.

Kommentar

Se kommentarer till Lena Nylander samt hyresgäster på mården 12, Hans Åkerlind och Maria Lindvall samt sammanfattning under Rosendal sidan 16.

NAMNINSAMLING FRÅN 170 BARN BOENDE INOM ÖST PÅ STAN

Hej Kommunen!

Vi är en grupp barn som bor Öst på stan, där det planeras att byggas hus där förskolan Mården och språkförskolan ligger. Där det även ska byggas en park med gungor, på grusplanen Rosendal. Vi är dock VÄLDIGT emot detta! Vi behöver Rosendal! Där vi är och leker året om. Där brukar vi åka skridskor, spela fotboll, klättra i träd, leka med våra cyklar, leka med våra hundar, köra agility med våra hundar, åka skrana mm. Vi behöver en STOR öppen yta. Inte en park med gungor! Vi behöver Rosendal där vi kan leka och utnyttja våran fantasi fritt. Det finns andra ställen där vi kan gunga!

Kommentar

Det är jättebra och viktigt att kommunen får in synpunkter från barn och ungdomar när det planeras. De förändringar som har gjorts efter förslaget visades upp första gången är att den stora delen i mitten av parken kommer att kunna fungera på samma sätt som planen på Rosendal. Det vill säga det kommer att gå att spela fotboll, cykla, leka med hundar, på vintern kommer det att vara möjligt att spela planen så att det ska gå att åka skridskor. Exakt vilken utformning platsen kommer att få, styrs inte av detaljplanen utan senare av Parkavdelningen innan den ska byggas.

Planen kommer att bli något mindre än den befintliga, ca 2/3 av Rosendals storlek, den kommer också att användas av förskolan, vilket kommer att påverka hur och när planen kan användas. Samtidigt kommer det vara möjligt att använda förskolans gård och lekutrustning på helgerna eller när förskolebarnen inte är där.

SVAR ANG. ROSENDAL

Ett stort antal personer har framfört liknande synpunkter om att ha kvar grus/isbanan benämnd "Rosendal". Utöver det så har en namninsamling från ca 170 barn i olika åldrar lämnats in.

Förslaget har ändrats på så sätt att den del som är tänkt att fungera som ett samutnyttjande mellan parken och förskolan ska kunna användas som spelplan/lekyta på vår, sommar och höst och som isbana om vintern. Planen kommer inte vara lika stor som den befintliga (ca 2/3 av Rosendals storlek).

Förskolans tomt med lekutrustning kommer att vara tillgänglig under helger då ingen verksamhet bedrivs.

Den slutliga utformningen av parken styrs inte av detaljplanen utan av Gator och Parker vid projekteringen av den nya parken.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

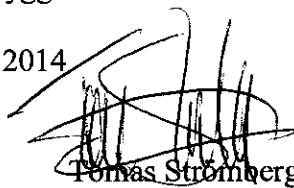
- Hörnhuset Östermalmsgatan/Östra Norrlandsgatan har sänkts från 11 till 9 våningar. Förändringen innebär en lägre exploatering, och mindre skuggpåverkan.
- Huset inom Mården 12 har sänkts från 8 våningar till 6 våningar. Förändringen innebär en lägre exploatering, och mindre skuggpåverkan.

- Exploateringen har sänkts från 13500 till 13000 BTA. Förändringen innebär en lägre exploatering
- Ett y-område (att marken ska vara tillgänglig för angränsande fastighet) har införts för Mården 2 garageinfart. Förändringen förhindrar att infarten till befintligt garage skulle försvinna.
- Bestämmelse om att fasaderna mot Östermalmsgatan måste delas upp i minst tre delar genom fasadförskjutning eller färgsättning). Detta medför att bebyggelsen inte kommer att upplevas som en lång rak mur.
- Bestämmelse om att en öppning ska finnas mellan bostadsgården och parken har införts. Förändringen innebär att oavsett hur bebyggelsen utformas kommer det att finnas en koppling direkt ut till parken från bostadsgården.
- Tillåten höjd för balkonger över innergården har sänkts från 3,5 meter till 2,5 meter. Förändringen innebär inte att fler balkonger kan uppföras.
- Gatutrymmet som ingår i detaljplanen har utökats. Bestämmelsen om gång- och cykel har ersatts av Lokalgata. Förändringen innebär ingen praktisk skillnad.
- Gång utmed Järnvägsgatan. Innebär att marken inte ingår i förskolefastigheten utan i gatumarken.
- Bestämmelse om förgårdsmark ersätter yta om balkonger och burspråk. Bestämmelsen reglerar samma sak men ger en större flexibilitet i hur byggnaderna utformas och ordnas.
- Den byggbara marken har justerats något för att möjliggöra ett uppförande av ett slutet kvarter mot förskolan.
- Punktmark har tagits bort mot park (ersätts av att förgårdsmark ska finnas). Förändringen innebär ingen praktisk skillnad.
- Gränsen mellan park och förskolan har justerats. Förändringen påverkar hur fastigheterna kommer att bildas. Förändringen innebär ingen skillnad i hur parken eller förskolans miljö ordnas (eller hur samutnyttjande ska ske). Dessa detaljer styrs inte i detaljplanen. Gestaltungsprogrammet och planbeskrivningens intentioner ska följas.
- Bestämmelse om att ventilation ska kunna stängas av har införts. Förändringen kommer att bli en fråga vid bygglovskedet.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2014



Johan Sjöström
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Utlåtande

Lagakraft 2016-07-25

Akt nr 2480K-P.16.1.33

Diarienummer: PLA 10-72

Datum: september 2014

Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten MÅRDEN 11 m.fl. inom Öst på stan, i Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvarterstruktur och väl solbelysta gårdar. Byggnadernas volymer inom kvarteren skall varieras mellan höga och låga. Planen ska med avseende på buller också säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer. Ett annat syfte är att säkerställa att en ny förskola kan uppföras med en tyst och väl anpassad förskolegård. Den nya förskolan skulle i så fall ersätta den befintliga. I detaljplanens södra del möjliggörs för en ny park med höga kvalitéer.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-12-13 – 2014-01-14 samt granskning under tiden 2014-06-05 – 2014-08-15.

Ett samrådsmöte hölls den 9 januari 2014 där sakägare och intresserad kunde ställa frågor till kommunen, se förslaget och lämna synpunkter. Ett granskningsmöte/drop-in möte har också hållits den 25 juni 2014.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Alla yttranden utom länsstyrelsens har sammanfattats (men kan dock läsas i sin helhet hos Umeå kommun). Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att bl.a. skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med tydlig kvartersstruktur och väl solbelysta gårdar.

Länsstyrelsen har under samrådet lämnat ett yttrande den 9 januari 2014.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen önskar att de nyttillkommande byggnaderna hämtar sin utformning och gestaltning från de arkitektoniska inslag som finns inom Öst på stan och Östermalm (Kv.Duvan). Farhågan är att kvarteret får en själv-ständig utformning som utgör en solitär gestaltning mellan Öst på stan och de intima och charmiga bostadskvarteren inom Östermalm. En arkitektur som mer fungerar som en ”bro” än en barriär mellan de båda stadsdelarna är således att föredra.

Kommentar

De utformningsbestämmelser som förts in på plankartan bedöms som tillräckliga. Den slutliga bedömningen av utformningen får avgöras vid bygglovskedet.

TRAFIKVEKERKET

Såväl Trafikverket som kommunen har identifierat att det finns behov av ett framtida dubbelspår på sträckan. En framtida järnväg kommer därför gå närmare de planerade bostäderna än i nuläget. Vid planering av bullerskyddsåtgärder ska hänsyn tas även till kommande dubbelspårutbyggnad.

Om Trafikverket drabbas av kostnader kommer de att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Kommentar

Kommunen kan konstatera att länsstyrelsen som samordnande myndighet för statliga intressen har ställt sig positiv till kommunens reglering och hantering av buller.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan.

Nämnden anser att man i planarbetet på ett bra sätt har anpassat bebyggelsen efter rådande förhållande för att skapa en så god ljudmiljö som möjligt i planområdet. Bebyggelsen har placerats som en mur mot väg och järnväg för att utestänga trafikbuller och skapa en tystare innergård, förskole gård och park.

Friytorna i planområdet är små och minskar för förskolan jämfört med idag. Nämnden ser det som positivt att ett gestaltungsprogram har tagits fram för att säkerställa hög kvalitet på friytorna, ljusa gårdar, gröna miljöer och funktioner för lek och rekreation. Friytekravet 1/3 för bostadsbebyggelsen uppnås inte helt inom kvarteret. Genom samutnyttjande av förskolegård och park skapas en bra utemiljö för förskoleverksamheten.

GATOR OCH PARKER

Har inget att erinra mot planförslaget

UMEVA

Vatten och avlopp saknas under rubriken teknisk försörjning. Upplysningsvis kan anläggningar för avskiljning av föroreningar komma att krävas vid anslutning av parkeringsgarage/-platser till det allmänna va-ledningsnätet.

Kommentar

Avskiljning av föroreningar är inget som regleras med bestämmelser i detaljplan. Text har lagts till i planbeskrivningen.

UMEÅ ENERGI

För att ansluta tillkommande bebyggelse ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att förlägga kabel och uppsätta kabelskåp inom planområdet. I planen angränsar parkmarken mot e-området. Runt en transformatorstation finns en anhopning av kablar, vilket kan medföra att parkmarken närmast transformatorstationen behöver vara tillgänglig för kabelförläggning. Den gc-väg som är illustrerad mellan e-området och Östermalmsgatan kommer att behöva användas för kabelförläggning till förskolan och bostadsområdet.

Ett förtydligande från samrådet är att det inom planområdet finns 10 kV-, signal-, samt 0,4 kV kabel som kommer att påverkas och behöver flyttas. Se bifogad kabelkarta. Exploatören ska svara för samtliga kostnader.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget

Kommentar

Det finns inget hinder att uppföra ledningar under jord på allmän platsmark eller kvartersmark. Inget U-område kommer dock att läggas ut. Placeringen av ledningar får lösas mellan Umeå kommun och Umeå energi.

SWEDAVIA

Swedavia har inget att erinra mot planförslaget.

I detaljplanen kan man inte utläsa vilken den högsta planerade totalhöjden i meter över havet blir för fastigheterna enligt föreslagen detaljplan.

Planområdet ligger inom flygplatsens höjdstriktionsområde, vilket innebär att ingen byggnad får uppföras högre än 52,4 meter över havet.

Om behov föreligger att under begränsad tid uppföra byggkran som genomtränger aktuell hinderyta, måste samråd tas med flygplatsen om position, tidpunkt samt planerad kranhöjd, innan byggkranen får etableras. Byggkranen skall innan uppförandet uppfylla kraven på hinderbelysning av hinder som genomtränger hinderyta för flygplats enligt Transportstyrelsens föfattningssamling.

Kommentar

Ingen byggnad kommer att överstiga markhöjden +52,4 meter över havet.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Brandförsvaret poängterade att planen behövdes kompletteras med en bestämmelse om att ventilationen skulle kunna stängas av i händelse av en olycka. Brandförsvaret kan inte se denna bestämmelse på plankartan. Brandförsvaret vill också poängtera vikten av ordentliga uppställningsplatser

Kommentar

Bestämmelsen finns under rubriken störningsskydd. "Bostaden ska förses med nödstopp för ventilation".

LENA NYLANDER (HYRESGÄST MÅRDEN 12)

Den tänkta bebyggelsen uppfyller inte intentionerna i översiktsplanen hänvisas till enstaka exploateringar samt en försiktig förtätning. Detta stämmer inte med planförslaget.

Den tillkommande bebyggelsen tillför inget för oss som bor här redan. Enligt förslaget kommer den nya bebyggelsen främst att bestå av små lägenheter. Detta kommer att påverka oss negativt då det nuvarande beståndet består av en blandning av 1.or-5.or.

Det tillkommande punkthuset kommer att inverka på ett negativt sätt på den befintliga friytan för Mården 11.

Det finns inte beskrivet hur cykelparkerings ska fungera om man bygger ett stort hus i vinkel mellan Östra Norrlandsgatan 68 och 70.

Det finns risk för sprickbildning på befintligt hus.

Kommentar

De enstaka exploateringar som hänvisas till handlar om gårdshus inne på befintliga bostadstomter och hänvisar till hela Öst på Stan generellt. Det aktuella planområdet är utpekade som ett omvandlingsområde i fördjupningen för de centrala stadsdelarna. Det står också att den största förtätningspotentialen finns i delarna närmast Blåvägen, där området kring Mården ligger.

Kommen bedömer att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att innebära någon betydande olägenheter för de befintliga bostäderna.

Det är riktigt att om det uppförs ett nytt hus enligt förslaget innebär det att fler behöver dela på de friytor som finns. Kommunen delar inte åsikten att det skulle innebära en större olägenhet då det planeras för mindre lägenheter.

Exakt placering av cykelparkering bestäms inte av detaljplanen utan löses i bygglovskedet.

Detaljplanen ger en möjlighet att uppföra den föreslagna bebyggelsen. Under byggprocessen åligger det byggherren (i detta fall Bostaden) att säkerställa att inte befintlig bebyggelse skadas. I detta fall har även Bostaden ett extra ansvar då Bostaden är hyresvärd för boenden i den aktuella byggnaden.

KEIJO PERKIÖ (HYRESGÄST MÅRDEN 12)

Tycker det är bra att det bygg mer lägenheter för yngre. Men vill inte att befintliga gårdar ska skuggas. Önskar att Rosendahl blir kvar. Undrar hur det blir med parkeringsplatser.

Kommentar

Skuggningen framgår av tillhörande skuggstudie. En något mindre aktivitetsyta (ca 2/3 av Rosendahls storlek) kommer att finnas inom "parkdelen".

Den största delen av all tillkommande parkering kommer att lösas inom ett parkeringsgarage i två plan (delvis nedgrävt) samt en mindre del markparkering inom Mården 12.

CLARA OCH CHRISTER NORDLUND (HYRESGÄST MÅRDEN 12)

Kvarhåller synpunkterna från samrådet. Bebyggelsen är för hög i förhållande till sin omgivning. Tycker inte heller att det som planeras som ersättning för Rosendahl känns tillfredställande.

Kommentar

Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen är förenlig med översiktsplanen och kommer att passa in på platsen även om det innebär en kraftigare exploatering än de befintliga.

Den del som är tänkt att fungera som ett samutnyttjande mellan parken och förskolan ska kunna användas som spelplan/lektyta på vår, sommar och höst och som isbana om vintern. Planen kommer inte vara lika stor som den befintliga (ca 2/3 av Rosendahls storlek). Den slutliga utformningen av parken styrs inte av detaljplanen utan av Gator och Parker vid projekteringen av den nya parken.

MATTIAS BAUTEMBACH (HYRESGÄST MÅRDEN 12)

Vore önskvärt om husens höjd sänktes ytterligare 3-4 våningar. Detta för att smälta in i omgivningen och ytterligare undvika känsla av en mur.

Ingen parkering bör förläggas mellan det befintliga byggandet (Östra Norrlandsgatan 70-A-B) och det planerade parkeringsdäcket. Parkeringsdäcket bör ha en diskret utformning. Husen bör vara i puts eller tegel.

Kommentar

Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen är förenlig med översiktsplanen och kommer att passa in på platsen även om det innebär en kraftigare exploatering än de befintliga.

Kommunen är medveten om att den föreslagna parkeringen mellan parkeringsgaraget och befintlig bostad ligger nära bostädernas entréer. Mängden parkeringar är dock liten och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet.

HANS ÅKERLIND (HYRESGÄST HÖKEN 13)

Fyrvägskorsningen är redan idag svår att passera, speciellt under rusningstrafik. Att bygga bort den fria sikten över hörnet är trafikfarligt.

Parkeringen framför huset är brutal, all mark går åt till biluppställning och manöverytor. Till dessa ytor kommer bostädernas entréer att mynna. Även det föreslagna punkthuset mellan Mården 12 och 13 har en bristfällig beskrivning av sin gårdsmiljö.

Med tanke på den nuvarande användningen av Rosendal borde en bollplan och skridskobana ha varit den dominerande användningen av parken.

Gång – och cykelbanan till Berghem och Universitetet bör vara kvar i sitt nuvarande läge och förskolan kompenseras med ytor från parken.

Bullret verkar inte vara löst. Hur ska bullernivåerna tas ned från 78-87 dBA maximalnivå?

Cykelparkeringen verkar inte löst.

Kommentar

Kommunen delar inte uppfattningen att uppförandet av bebyggelsen skulle leda till en trafikfarlig situation.

Parkeringshuset kommer att devis att grävas ned (ett halvt plan), detta kommer att mildra intrycket. Det finns goda möjligheter att finna en god utformning av byggnaden. Krav på växtbeklätt tak har införts som bestämmelse.

Den del som är tänkt att fungera som ett samutnyttjande mellan parken och förskolan ska kunna användas som spelplan/lekyta på vår, sommar och höst och som isbana om vintern. Planen kommer inte vara lika stor som den befintliga (ca 2/3 av Rosendahls storlek). Den slutliga utformningen av parken styrs inte av detaljplanen utan av Gator och Parker vid projekteringen av den nya parken.

Även om det efter bebyggelsen uppförts inte går att "gena" över fastigheten, kommer gång och cykelvägar att finnas kvar både utmed Nygatan och Östermalmsgatan. I korsningen mellan Nygatan/Järnvägsgatan kommer gatan att "höjas" något för att underlätta för cyklister och för att skapa en tydlig signal för fordon att anpassa hastigheten. Gångvägar kommer finnas från Nygatan genom parken ut till Östermalmsvägen.

Bullernivåerna som visas i bullerrapporten med nivåer på 78-87dBA för maxbuller avser nivå vid yttre fasad. Maximalnivå 70 dBA maximalnivå kommer att uppnås för bostads- och förskolegården vilket är det som boverkets allmänna råd förespråkar. Nivåerna klaras eftersom byggnaderna skärmar av bullret och skapar en tyst innergård.

Exakt placering av cykelparkeringar bestäms inte i detaljplanen utan löses vid bygglov-givningen.

ULF SANDQVIST (HYRESGÄST HÖKEN 15)

Förskolan kommer inte att få en tillräckligt stor gård. Tycker inte att samutnyttjande mellan parken och förskolan är bra. Det bör inte finnas vatten inom förskolans yta då detta är en stor risk. Rosendahl är en av få idrottsplatser för boenden Öst på Stan. Planen bör bevaras.

Kommentar

Genom samutnyttjande mellan park och förskolan kommer en tillräckligt stor förskolegård att uppnås. Att hitta bra och kloka sätt att samutnyttja markområden kommer att bli allt viktigare i takt med att Umeå växer och förtätas.

Detaljer om hur förskolegården utformas styrs inte i detaljplanen utan bestäms vid projekteringen av förskolan. Gården kommer dock att följa Umeå kommuns funktionsprogram för förskolor.

Den del som är tänkt att fungera som ett samutnyttjande mellan parken och förskolan ska kunna användas som spelplan/lekyta på vår, sommar och höst och som isbana om vintern. Planen kommer inte vara lika stor som den befintliga (ca 2/3 av Rosendahls storlek). Den slutliga utformningen av parken styrs inte av detaljplanen utan av Gator och Parker vid projekteringen av den nya parken.

MARIA HANSSON (HYRESGÄST HÖKEN 15)

Tycker det är synd att Rosendahl omvandlas till park, vill att den istället ska bevaras.

Kommentar

Se kommentar till Ulf Sandqvist

ANNELIE JOHANSSON (HYRESGÄST HÖKEN 15)

Ytan för förskolan är för liten. Är tveksam till att parken och förskolan samutnyttjas.

Önskar att förskolan byggs först så att barnen kan flytta över direkt.

Ser inte hur fotbollsplanen (Rosendahl) bevaras i planförslaget.

Kommentar

Hur och när de olika delarna byggs kan inte styras av detaljplanen. Byggnadsordningen kommer att bestämmas av Umeå kommun fastighet och Bostaden AB som är huvudmän för respektive del (förskola och bostäderna).

Övriga frågor se svar till Ulf Sandqvist

LENA TJÄRNBERG (HYRESGÄST VAJAN 10)

Önskar att man börjar bygga förskolan först och sedan flyttar över barnen.

Kommentar

Se svar Annelie Johansson

SOFIA LUNGGREN MED FAMILJ (MÅRDEN 7)

Är besviken på att så lite förändringar har skett sedan samrådet. Det finns ingen förklaring till varför Rosendahl ska förminska till en liten rund yta, som ska delas med dagiset!

Trafiken som kommer att öka oroar oss. Både under byggtiden och efter. I övrigt hänvisar vi till samrådsyttrandet.

Kommentar

Det finns ett stort behov av bostäder i Umeå, det aktuella området är ett av de områden som pekas ut i översiktsplanen. Att hitta bra och kloka sätt att samutnyttja markområden kommer att bli allt viktigare i takt med att Umeå växer och förtätas.

Se svar till Ulf Sandqvist

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ, GÖRAN ÖBERG

Föreningen för byggnadskultur avstyrker planförslaget då det bland annat tar i anspråk mark som används för lek och rekreation. Föreningen tycker inte att förslaget tar tillräcklig hänsyn till barnens behov.

Kommentar

Se svar till Ulf Sandqvist

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Hyresgästföreningen ställer sig positiv till byggandet av fler lägenheter. Hyresgästföreningen förutsätter att förhandling sker om störningar uppkommer.

Kommentar

Alla frågor kring hyror under byggtiden är en fråga för hyresvärderna (i detta fall Bostaden AB), detaljplanen kan inte reglera detta.

SKRIVELSE FRÅN 15 FÖRÄLDRAR FÖRSKOLAN MÅRDEN / SPRÅKFÖRSKOLAN

Frityan är liten i förslaget. Vi föräldrar är oroliga över riskerna med att samnyttja yta med parken. Genom att helt införliva ytan i förskolan blir både säkerheten och ytan per barn betydligt bättre.

För att bibehålla lektytor i staden föreslår vi att en ny bollplan/isbana anläggs på den yta som idag är gräs strax norr om området. Önskar att förskolan byggs först så att barnen kan flytta över direkt utan att slussas till ersättningslokaler under tiden.

Kommentar

Samnyttjande är ett nytt sätt at effektivt använda begränsade marktytor. I takt med att Umeå växer kommer det att bli vanligare. Den del som ska samnyttjas kommer att vara inhägnad.

Byggnadsnämnden har mycket tydligt fastslagit som en förutsättning inför planarbetet att en park och förskola ska inrymmas tillsammans med en stor exploatering av bostäder.

SAMMANFATTNING

Följande ändringar har gjorts efter granskningen

- Bestämmelsen "n₁- om att gestaltningsprogrammets intentioner ska följas" har förts in på kvartersmarken för förskolan och för parken. Detta bedöms inte påverka planförslaget då gestaltningsprogrammet redan tagits fram. Bestämmelsen stärker endast de fastslagna intentionerna på kommunens mark.
- Bullerbestämmelserna har ändrats så att den tillåtliga nivå vid avsteg som högst får vara 55dBA istället för 50 dBA. Detta har skett i samråd med länsstyrelsen.

Kontoret föreslår att planhandlingarna ej behöver ändras och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter sakägare (underrättelse och besvärshänvisning)

Sofia Lundgren, Fabriksgatan 20 903 31 Umeå

Kvarstående synpunkter övriga (underrättelse)

Hans Åkerlind, Häringahövdingegatan 30 B 903 31 Umeå

Föreningen för byggnadskultur i Umeå, Magasinsgatan 7 903 27 Umeå

15 föräldrar enligt sändlista

Lena Nylander, Östra Norrlandsgatan 68 B 903 31 Umeå

Clara och Christer Nordlund, Östra Norrlandsgatan 68 B 903 31 Umeå

Ulf Sandqvist, Östermalmsgatan 8 903 32 Umeå

Annelie Johansson, Östermalmsgatan 8 903 32 Umeå

Umeå kommun september 2014

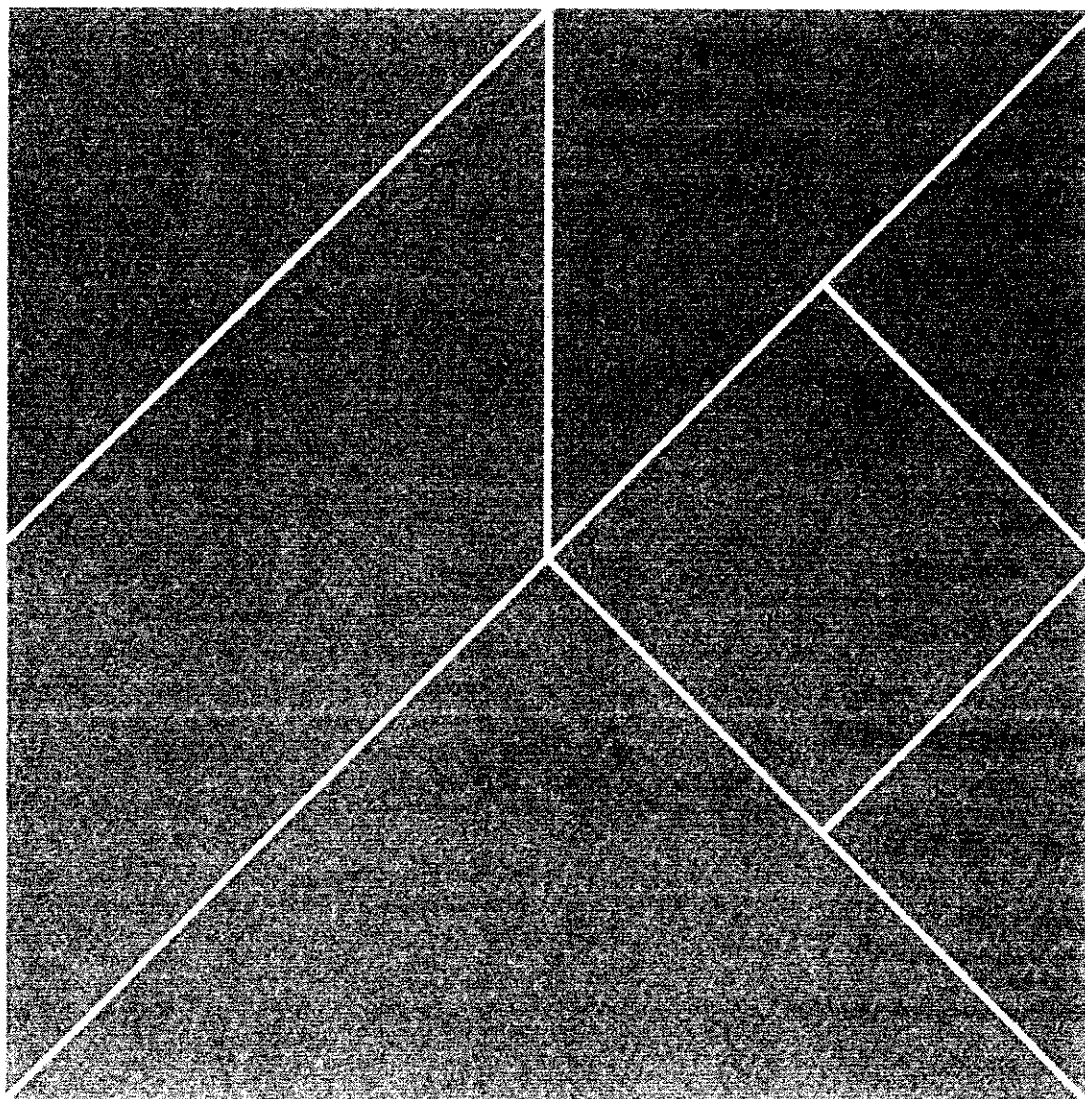


Johan Sjöström
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

RAPPORT
KV MÅRDEN UMEÅ
TRAFIKBULLER





Uppdrag: 242024, Kv Mården, Umeå. Trafikbuller.

Titel på rapport: Trafikbuller

Status: Slutrapport

Datum: 2013-10-30

Medverkande

Beställare: AB Bostaden i Umeå

Kontaktperson: Niklas Broddeskog

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

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

Datum: 2013-10-30

Handlingen granskad av:

Örjan Lindholm

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

Datum: 2013-10-30

Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B

903 27 Umeå

Besök: Västra Norrlandsgatan 10B

Tel: 010 452 20 00

www.tyrens.se

Säte: Stockholm

Sammanfattning

Bostaden har för avsikt att uppföra ett flertal bostadshus med 170 – 190 lägenheter inom aktuell fastighet på kv Mården. I projektet ingår även att uppföra en förskola på området samt att åstadkomma ett grönområde.

Hela området är utsatt för kraftigt buller från såväl Botniabanan som Holmsundsvägen.

Krav

Boverkets huvudregel anger att den ekvivalenta trafikbullernivån högst ska vara 55 dBA samt den maximala nivån högst 70 dBA och i sådant fall fordras ingen tyst eller ljuddämpad sida.

I de fall där trafikbullernivån är högre än 55 dBA räknar vi med att följande gäller:

Bostadshus skall med avseende på väg- och tågtrafikbuller placeras och utformas så att

- en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dBA vid fasad skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45 – 50 dBA, ska klaras,
- den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA,
- den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dBA

Kraven för förskolan förutsätts till högst 55dBA ekvivalent buller och högst 70 dB maximalt buller för förskolans gård.

Inomhus gäller de riktvärden som anges av Boverket.

Resultat

Byggnadernas utformning och planlöning medför att både alternativ 1/2 och 4 kan uppföras. Utan åtgärder erhålls på ljuddämpad sida 2 resp. 3 lägenheter där nivån är några decibel för hög. Avseende den maximala ljudnivån på ljuddämpad sida är antalet utan åtgärder ca 40 lägenheter resp. 6. Samtliga kan dock bullerdämpas med skärm på en sida av balkongerna så att Umeå kommuns riktvärden uppnås. En rak tolkning av Boverkets riktlinjer innebär att inga åtgärder skulle erfordras, dvs att mindre överskridanden i ett fåtal lägenheter accepteras..

Vi föreslår gemensamma bullerdämpande uteplatser på gården vilket skulle medföra att balkoner kan utföras utan bullerskydd.

Genom att minska avståndet mellan förskola och närmaste bostad kan kraven på maximal nivå på hela gården erhållas.

Med hänvisning till Boverkets Allmänna Råd 2008:1, sidan 11, med rubriken 60- 65 dBA där det anges ” *Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för de högre våningsplanen*” så anser vi att Boverkets riktlinjer uppnås,

Innehållsförteckning

1	Inledning	4
2	Umeå kommuns krav på högsta buller	5
	2.1 Kommentarer.....	5
3	Förutsättningar	6
4	Byggnadsalternativ	7
5	Beräknade nivåer.....	9
	5.1 Bostäder	10
	5.1.1 Fasader med tyst sida högre än 50 dBA.....	13
	5.1.2 Maximala nivåer högre än 70 dBA.....	15
	5.2 Förskola.....	15
	5.3 Kommentarer.....	15
6	Förslag till åtgärder	16
	6.1 Bostäder	16
	6.1.1 Kommentarer.....	17
	6.2 Förskola.....	18
7	Slutsatser	18

Till denna rapport finns 58 bilagor. Ett utdrag av dessa enligt specifikation på sidan 9 går med denna rapport.

1 Inledning

Bostaden har för avsikt att uppföra ett flertal bostadshus inom aktuella fastigheter på kv Mården. Totala antalet lägenheter beräknas bli 170 – 190. I projektet ingår även att uppföra en förskola på området samt att åstadkomma ett grönområde.

Hela området är utsatt för kraftigt buller från såväl Botniabanan som Holmsundsvägen. I detta skede utreds tre olika huvudalternativ för att avgöra huruvida dessa kan uppnå de krav som Umeå Kommun ställer på buller från väg och järnväg.

2 Umeå kommuns krav på högsta buller

Boverket anger som huvudregel en högsta ekvivalent trafikbullernivå på 55 dBA vid en bostads fasad. När trafikbullernivån blir högre än detta riktvärde har i flera tidigare detaljplaner följande krav av Umeå kommun angivits

Bostadshus skall med avseende på väg- och tågtrafikbuller placeras och utformas så att

- *en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dBA vid fasad skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45 – 50 dBA, ska klaras,*
- *den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA,*
- *den maximala ljudnivån vid uteplatser OCH på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dBA*

Kraven för förskolan förutsätts till högst 55dBA ekvivalent buller och högst 70 dB maximalt buller för förskolans gård.

Inomhus gäller de riktvärden som anges av Boverket vilka redovisas nedan.

Tabell 1. Ljudkrav inomhus

Utrymme	Högsta ekvivalenta trafikbullemnivå, dBA	Högsta maximala trafikbullemnivå, dBA
Bostäder, bostadsrum	30	45
Förskola	35	50

Den ekvivalenta nivån avser den sammanlagrade nivån från tåg och väg.

2.1 Kommentarer

Vi har tolkat skrivelsen om tyst och ljuddämpad sida att denna formulering faller ut när den ekvivalenta trafikbullernivån från något trafikslag är högre än 55 dBA i enlighet med riktlinjer från Boverket som anges i det allmänna rådet 2008:1. En strikt tolkning av texten innebär att om det är 51 dBA på en sida av byggnaden får det högst vara 50 dBA på den andra sidan. Vi bedömer att detta är ett förbiseende från kommunen och förutsätter att Boverkets riktlinje gäller, dvs att huvudregeln är den vi ska förhålla oss till. Boverkets huvudregel anger att den ekvivalenta trafikbullernivån högst ska vara 55 dBA och i sådant fall fordras ingen tyst eller ljuddämpad sida.

Boverket anser att det är rimligt att värden för ljuddämpad sida kan vara några decibel för högt för ett fåtal lägenheter i ett större projekt.

Även avseende buller utomhus ställer Umeå Kommun ett högre krav då de anger att nivån på uteplats eller balkong inte får överstiga 70 dBA medan Boverket anger att det minst ska finnas en tillgänglig uteplats ELLER balkong där nivån inte överstiger 70 dBA.

3 Förutsättningar

Vid beräkningarna har vi förutsatt följande trafikuppgifter.

Tabell 2. Vägtrafik

Gata	Trafikmängd	Skyltad hastighet	Andel tunga fordon
Blå Vägen	19600	60 km/h	8%

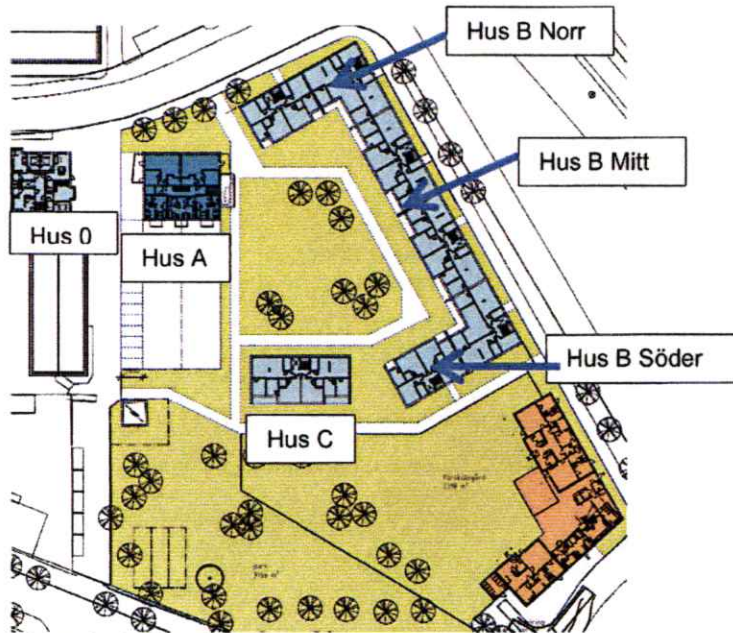
Tabell 3. Tåguppgifter

Tågtyp	Antal/dygn	Hastighet	Tåglängd
X60	26	70 – 85 km/h	74 m
X10	24	70 – 85 km/h	50
Gods	23	70 – 85 km/h	650
Gods	1 ¹⁾	100 km/h	750
Nattåg	2	70 – 85 m/h	350

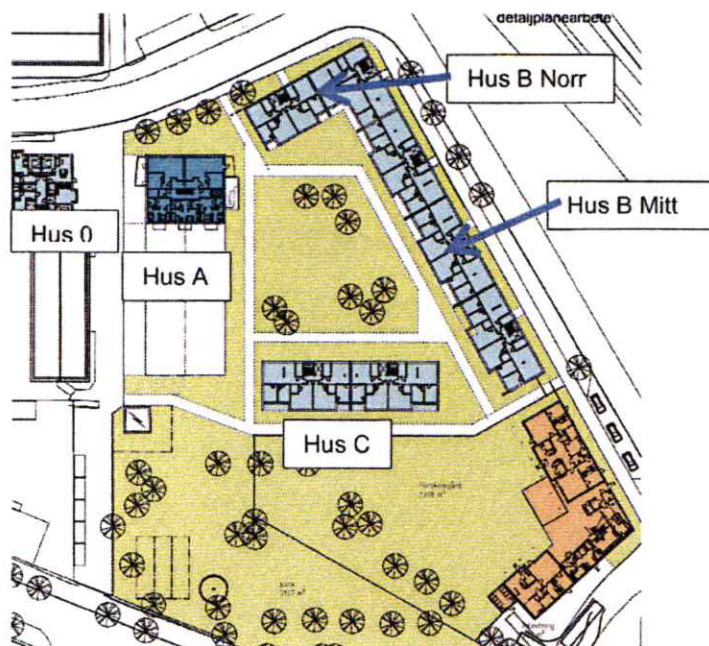
1) Används för beräkning av maximal ljudnivå.

4 Byggnadsalternativ

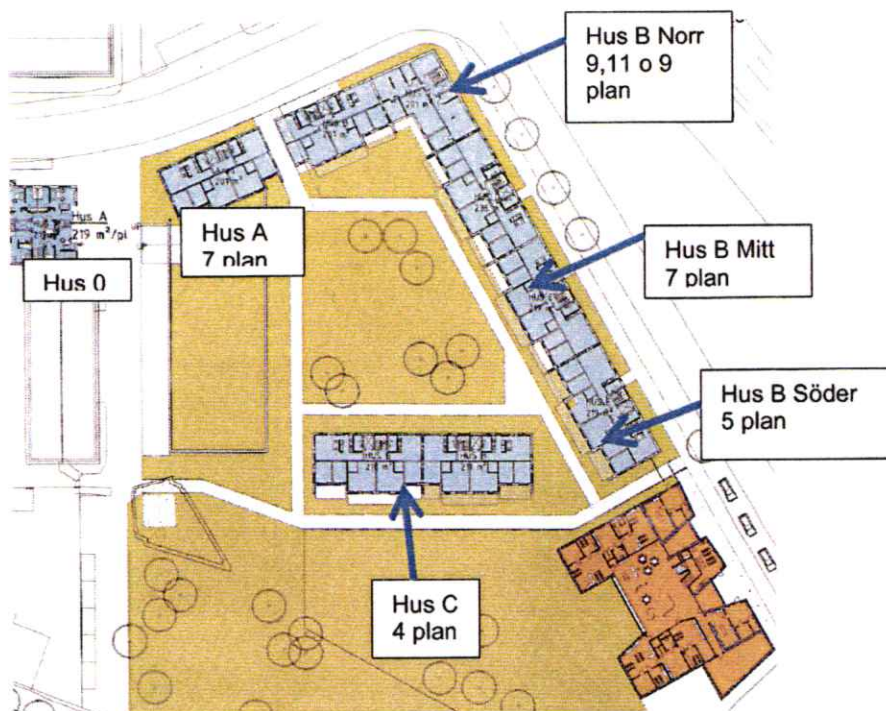
I figur 1-3 redovisas tre huvudalternativ med förskolan markerad orange i nedre högra hörnet. Våra beteckningar anges även.



Figur 1. Alternativ 1



Figur 2. Alternativ 2



Figur 3. Alternativ 4

För alternativ 1 -3 är våningshöjderna för hus A 8 bostadsplan med en fläktrumsvåning på plan 9. Hörnet i hus B Nord är i 10 bostadsplan och ett fläktrum på plan 11. Hus B Mitt är i 9 plan och övriga byggnadskroppar i 6 våningar. Förskolan har höjden 7 m i beräkningarna.

För alternativ 4 är det översta planet en installations- och förrådsvåning.

Vid fasad till hus 0 är den ekvivalenta trafikbullernivån inte högre än 55 dBA. Denna byggnad behandlas därför inte ytterligare.

5 Beräknade nivåer

Beräknade nivåer redovisas i detalj på ritningar enligt tabell 4. Alternativ 2 finns även med annan lösning av förskola, kallad alternativ 3. AK401-406 är zoom mot förskolan.

Tabell 4. Beräkningar finns redovisade på följande ritningar.

Bilaga	Alternativ	Bullerkälla	Åtgärd	Bullertyp
AK401	1	Tågtrafik		Maximal ljudnivå, 2 m över mark.
AK402	2	Tågtrafik		Maximal ljudnivå, 2 m över mark.
AK403	3	Tågtrafik	Skärm vid förskola	Maximal ljudnivå, 2 m över mark.
AK404	1	Tågtrafik		Maximal ljudnivå, 4 m över mark (pulkbacke).
AK405	2	Tågtrafik		Maximal ljudnivå, 4 m över mark (pulkbacke).
AK406	3	Tågtrafik	Skärm vid förskola	Maximal ljudnivå, 4 m över mark (pulkbacke).
AK410	1	Tågtrafik	Förskola +9m	Maximal ljudnivå, 2 m ö mark inkl pulkbacke
AK411	1	Tåg+ Väg		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark samt vid fasad.
AK412	2	Tåg +Väg		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark samt vid fasad.
AK413	3	Tåg +Väg	Skärm vid förskola	Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark samt vid fasad.
AK414	4	Tåg+väg		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark samt vid fasad.
AK421	1	Vägtrafik		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark. Ekv och max vid fasad.
AK422	2	Vägtrafik		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark. Ekv och max vid fasad.
AK423	3	Vägtrafik	Skärm vid förskola	Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark. Ekv och max vid fasad.
AK431	1	Tågtrafik		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark. Ekv och max vid fasad.
AK432	2	Tågtrafik		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark. Ekv och max vid fasad.
AK433	3	Tågtrafik	Skärm vid förskola	Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark. Ekv och max vid fasad.
AK435	4	Tågtrafik		Ekvivalent ljudnivå, 2 m över mark. Ekv och max vid fasad.
AK501	1	Tågtrafik		Maximal ljudnivå, 2 m över mark.
AK502	2	Tågtrafik		Maximal ljudnivå, 2 m över mark.
AK503	3	Tågtrafik	Skärm vid förskola	Maximal ljudnivå, 2 m över mark.

5.1 Bostäder

I följande sammanställningar redovisas högsta beräknade ekvivalenta nivåer på bullerutsatt sida och om tyst eller ljuddämpad sida uppnås samt högsta maximala nivå vid fasad. Om den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger 55 dBA från ett trafikslag gäller för tyst sida – högst 45 dBA – den sammanlagrade nivån från samtliga trafikslag och med samma princip för ljuddämpad sida, högst 50 dBA. Hus A är ett punkthus och nivån blir därför hög på tre sidor. Högst nivå erhålls från den sida som är exponerad mot bullerkällan, anslutande ytterväggar erhåller ca 3 dBA lägre nivå. Alla övriga lägenheter har minst hälften av boningsrummen mot gård.

Tabell 5. Sammanställning av beräknade resultat för bostäder och olika trafikslag

	Leq, dBA	Ljuddämpad sida	Tyst sida	Lmax, dBA
Alternativ 1. Vägtrafik				
Hus A	≤ 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	< 70
Hus B Norr	58	X	X	< 70
Hus B Mitt	62	X	X	< 70
Hus B Söder	59	X	X	< 70
Hus C	≤ 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	< 70
Alternativ 1. Tågtrafik				
Hus A	56	X (Åtgärd fordras)		77
Hus B Norr	61	X		84
Hus B Mitt	63	X		87
Hus B Söder	61	X		80
Hus C	≤ 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	73
Alternativ 2. Vägtrafik				
Hus A	≤ 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	< 70
Hus B Norr	59	X	X	< 70
Hus B Mitt	62	X		< 70
Hus C	≤ 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	< 70
Alternativ 2. Tågtrafik				
Hus A	56	X (Åtgärd fordras)		78
Hus B Norr	61	X		85
Hus B Mitt	63	X		87
Hus C	≤ 55	Inte nödvändigt		76
Alternativ 4. Vägtrafik				
Hus A	≤ 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	< 70
Hus B Norr	58	X	X	< 70
Hus B Mitt	62	X	X	< 70
Hus B Söder	59	X	X	< 70
Hus C	≤ 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	< 70
Alternativ 4. Tågtrafik				
Hus A	<55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	78
Hus B Norr	62	X (Åtgärd fordras)		86
Hus B Mitt	62	X	X	86
Hus B Söder	61	X (Åtgärd fordras)		84
Hus C	< 55	Inte nödvändigt	Inte nödvändigt	75

Tabell 6. Antal lägenheter med högre nivå än 55 resp 70 dBA vid något fönster

Alternativ	Leq, \geq 55 dBA	Lmax, dBA
Alternativ 1. Vägtrafik	78	0
Alternativ 1. Tågtrafik	78	134
Alternativ 2. Vägtrafik	82	0
Alternativ 2. Tågtrafik	77	116
Alternativ 4. Vägtrafik	86	0
Alternativ 4. Tågtrafik	90	126

I tabell 7 redovisas den högsta sammanlagrade nivån de båda trafikslagen.

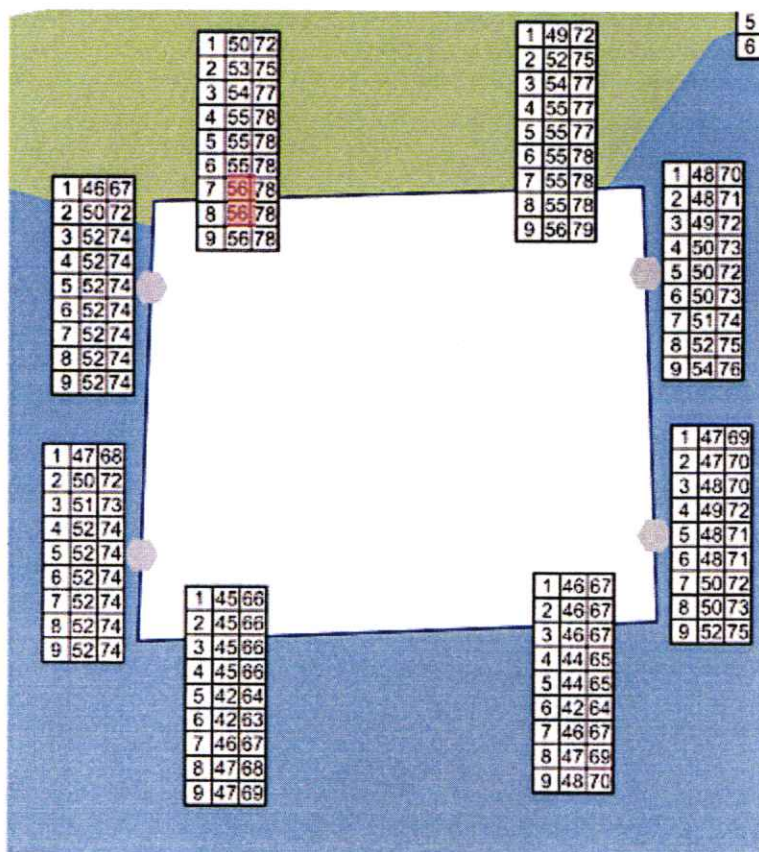
Tabell 7. Sammanlagrad ekvivalent nivå för väg- och tågbuller

Husdel	Sammanlagrad ekvivalent trafikbullernivå, dBA
Alternativ 1 Hus A	58
Alternativ 1 Hus B Norr	63
Alternativ 1 Hus B Mitt	65
Alternativ 1 Hus B Söder	61
Alternativ 1 Hus C	56
Alternativ 2 Hus A	58
Alternativ 2 Hus B Norr	63
Alternativ 2 Hus B Mitt	65
Alternativ 2 Hus B Söder	
Alternativ 2 Hus C	58
Alternativ 4 Hus A	58
Alternativ 4 Hus B Norr	65
Alternativ 4 Hus B Mitt	65
Alternativ 4 Hus B Söder	64
Alternativ 4 Hus C	56

5.1.1 Fasader med tyst sida högre än 50 dBA.

Alternativ 1 - 3

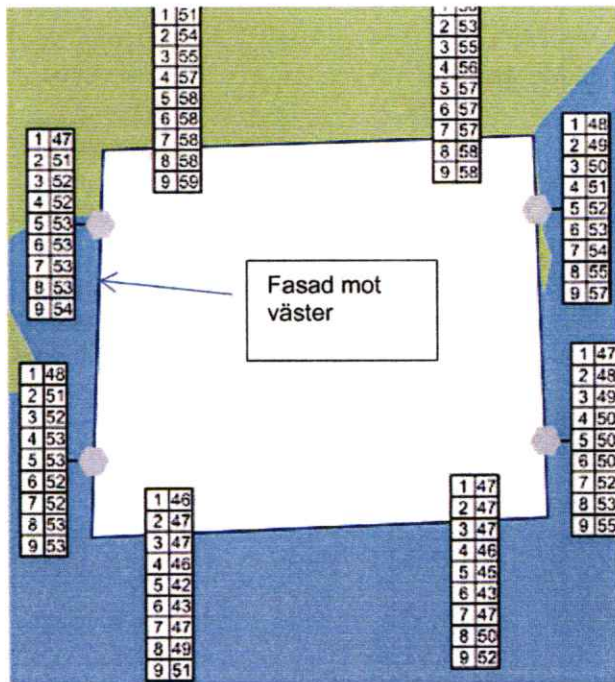
För hus A erhålls ekvivalenta nivåer över 55 dBA från järnväg på plan 7 – 8, se rödmarkering i figur 4. I figur 5 redovisas den sammanlagrade ekvivalenta nivån. Åtgärder erfordras så att den ekvivalenta tågbullernivån inte överstiger 50 dBA vid fasad mot väster på plan 7 - 8. I sådant fall är huvudregeln uppnådd då plan 9 är en installationsvåning, se vidare i avsnittet förslag till åtgärder. Den maximala nivån från överstiger visserligen 70 dBA. Detta kommer att inträffa som högst 25 ggr per dygn vilken kan anses vara rimligt i jämförelse med de riktvärden som föreligger, se vidare i 5.3.



Figur 4. Hus A. Tågbuller vid fasad. Utdrag från ritning AK431, även 432 – 434.

Kommentar

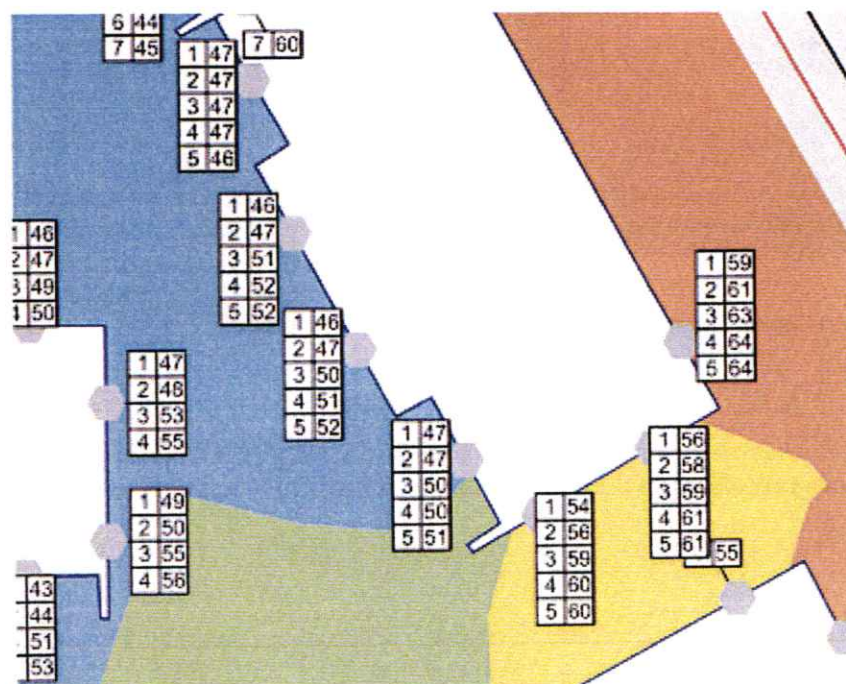
Tåg- och vägtrafikbuller ska bedömas var för sig. Dock när den ekvivalenta trafikbullernivån för ett trafikslag ska den sammanlagrade nivån användas för bedömning av tyst/ljuddämpad sida.



Figur 5. Hus A. Sammanlagrade ekvivalenta nivåer. Utdrag från ritning AK411

Alternativ 4

För hus B Söder erhålls för tre lägenheter nivåer mellan 51 – 52 dBA på sida in mot gård, figur 6



Figur 6. Hus B söder. Utdrag från ritning AK414

5.1.2 Maximala nivåer högre än 70 dBA

På tyst och ljuddämpad sida bör inte den maximala trafikbullernivån överstiga 70 dBA.

Alternativ 1 och 2

Avseende bedömningen av tyst/ljuddämpad sida, se AK431/432, erhålls för höga nivåer i hus A mot väster och för hus B in mot gård. För hus A är nivån upp till 74 dBA och 14 lägenheter berörs.

För hus B drabbas 22 lägenheter, som högst 73 dBA vara 14 st med 71 dBA.

Alternativ 4

Med avseende på de maximala nivåerna erhålls nivåer över 70 dBA för främst hus A, se ritning AK435. Det är sex lägenheter med 73 dBA som högst som drabbas.

5.2 Förskola

Den sammanlagrade ekvivalenta trafikbullernivån överstiger inte 55 dBA inom området för förskolans uteplatser, se ritningar AK 411, 412 och 413. Detta gäller samtliga tre alternativ. Däremot är den maximala tågbullernivån högre än 70 dBA inom förskolans område både i ett grundutförande och med bullerplank, se ritningar AK401 till AK406. Det har även utförts beräkningar med plank nära järnväg utan att åstadkomma tillräcklig ljuddämpning. Under avsnittet förslag till åtgärder redovisas förslag för att uppnå kraven på högsta maximala nivå från tåg.

5.3 Kommentarer

Den dimensionerande maximala trafikbullernivån orsakas av godståg med hastigheten 100 km/h. Totalt beräknas antalet passager till 25 per dygn eller en per timme. Samtliga persontåg alstrar 10 dBA lägre maximala nivåer och för dessa uppnås kraven på förskolans gård i ett grundutförande av byggnadernas placering.

I nuläget är godstågens hastighet ca 70 km/h eller ca 3 dBA lägre än vad som redovisas i denna rapport.

Med hänvisning till svensk standard SS25267 där det anges att på uteplatser accepteras upp till fem överskridanden av nivån 70 dBA per timme bör samma synsätt kunna tillämpas på ljuddämpad sida. Det vill säga att det är den femte högsta passagen per timme som ska vara dimensionerande för eventuella åtgärder.

Vi vill understryka att med en maximalnivå vid fönster på 70 dBA erhålls ca 60 dBA inomhus med vädringsfönster öppet. Riktvärdet 70 dBA har inte med sömn eller hälsa att göra utan talkomfort. En passage per timme, och ett eventuellt överskridande med 1 – 4 dBA kan inte bedömas som ett problem. Vi föreslår dock i nästa avsnitt trots detta exempel på åtgärder för att uppnå riktvärdena högst 50 resp. 70 dBA på ljuddämpad sida.

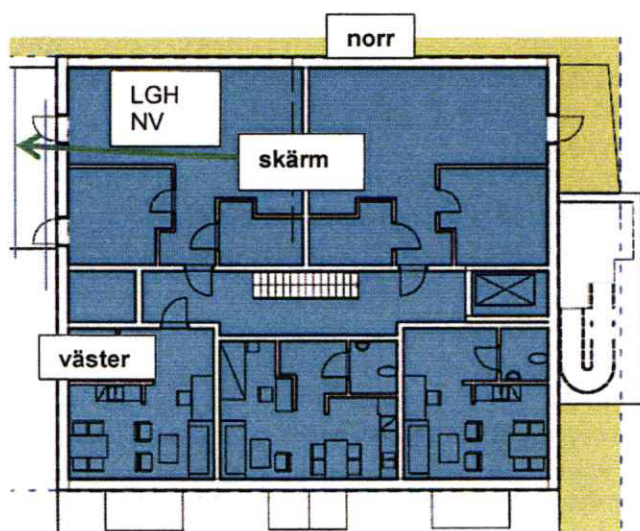
6 Förslag till åtgärder

6.1 Bostäder

Alternativ 1 och 2

Den ekvivalenta trafikbullernivån från tåg överstiger 55 dBA för plan 8 mot norr.

Detta medför att den om den sammanlagrade nivån högst är 50 dBA och den maximala högst 70 dBA i lägenheter mot väster/norr uppnås de riktvärden som föreligger. Detta kan åstadkommas med skärmar på balkong mot väster från plan 2 – 8.

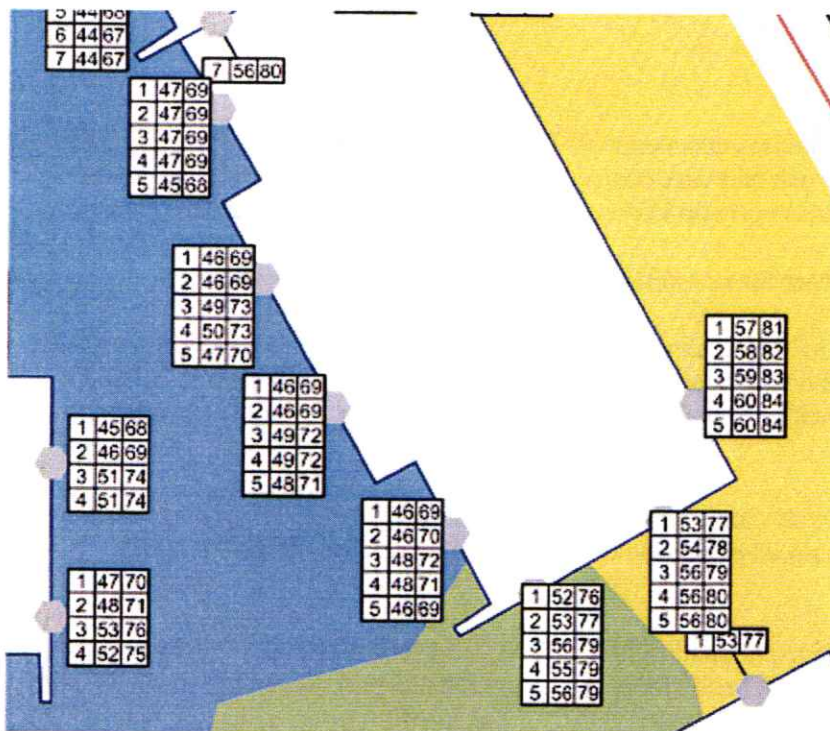


Figur 7. Hus A. Exempel på balkongskärm för att högst erhålla en sammanlagrad ekvivalent på 50 dBA och en maximal nivå på högst 70 för plan 2 – 8.

För hus B är nivån för hög beroende på infall av tågbuller från norr och öster. Dock kan skärm monteras mot väster för att erhålla en ljuddämpad sida för LGH NV.

Alternativ 4

De tre lägenheter där den sammanlagrade ekvivalenta nivån överstiger 55 dBA innefattas i de sex lägenheter där maximalnivån överstiger 70 dBA. Orsaken till överskridande beror på reflektion i byggnad C. Detta buller kan dämpas genom att montera skärm från golv till tak på balkongernas långsida, aktuella lägenheter redovisas i figur 8.



Figur 8. Lägenheter med nivå över 70 dBA för plan 3 - 4 där skärm på balkong erfordras.

Gemensamma bullerdämpande uteplaster fordras.

6.1.1 Kommentarer

Både huvudalternativ 1/2 och 4 ger överskridanden med enstaka decibel. Avseende den maximala tågbullernivån är det ett 40-tal lägenheter som i framtiden – när hastigheten blir 100 km/h – erhåller 1 - 4 dB för hög maximalnivå 1 gång per timme för alternativ 1/2. För alternativ 2 är det sex lägenheter med 1 - 3 dB för höga nivåer.

Vi bedömer det som ett mycket rimligt alternativ att tillskapa gemensamma bullerdämpade uteplaster på gården. I denna bedömning bör hänsyn också tas till gestaltningen med några utspridda avskärmade balkonger bland den övervägande delen utan skärm.

6.2 Förskola

På ritningar AK401-403 redovisas den maximala tågbullernivån 2 m över mark när avståndet mellan förskolans byggnad och närmaste bostadsbyggnad är 4,5 m. För skissförslag 1 och 2 med förskolan i vinkel uppnås i princip kravet på högst 70 dBA maximal nivå på skolans gård.

I princip erhålls samma nivåer för skissförslag 3, dock några enstaka decibel högre.

På ritningar AK501 – 503 redovisas den maximala tågbullernivån 2 m över mark när avståndet mellan förskolans byggnad och närmaste bostadsbyggnad byggs igen med glasade balkonger eller skärmar. Avståndet mellan byggnaderna är 8 m. Vi bedömer att dessa förslag tillgodoser kommunens krav.

På ritningar AK404 – 406 redovisas maximala ljudtrycksnivåer 4 m över mark i läge för en tänkt pulkbacke. Det visar sig att på denna höjd är maximalnivån över 70 dBA på stora områden.

På ritning AK410 visas den maximala trafikbullernivån med förskolans tak +9 m över mark och maximal tågbullernivå med pulkbacke. Inom ett litet område på pulkbacken blir nivån mellan 70,0 – 70,5 dBA. Detta avrundas till högst 70 dBA vilket medför att riktvärdet kan uppnås. Om pulkbacken placeras i det mest ogynnsamma (=bullriga) läget kan ett par decibels överskridande erhållas.

7 Slutsatser

Byggnadernas utformning och planlöning medför att både alternativ 1/2 och 4 kan uppföras. Utan åtgärder erhålls på ljuddämpad sida 2 resp. 3 lägenheter där nivån är några decibel för hög. Avseende den maximala ljudnivån på ljuddämpad sida är antalet utan åtgärder ca 40 lägenheter resp. 6. Samtliga kan dock bullerdämpas med skärm på en sida av balkongerna så att Umeå kommuns riktvärden uppnås. En rak tolkning av Boverkets riktlinjer innebär att inga åtgärder skulle erfordras, dvs att mindre överskridanden i ett fåtal lägenheter accepteras..

Vi föreslår gemensamma bullerdämpande uteplaster på gården vilket skulle medföra att balkonger kan utföras utan bullerskydd.

Genom att minska avståndet mellan förskola och närmaste bostad kan kraven på maximal nivå på hela gården erhållas.

Med hänvisning till Boverkets Allmänna Råd 2008:1, sidan 11, med rubriken 60 - 65 dBA där det anges ”*Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för de högre våningsplanen*” så anser vi att Boverkets riktlinjer uppnås,





Objekt: Kv Mården
Skiss 1 130417 med justering
130820

Beställare: AB Bostaden i Umeå

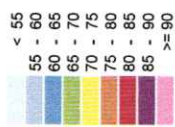
Beräknad maximal ljudtrycksnivå
från tågtrafik, 2 m över mark.

Höjd på förskola 7 m. Avstånd förskola
och närmaste byggnad 4,5 m

Symboler

-  Järnväg
-  Bullerskärm
-  Väg
-  Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik i dB(A)



Beräkning

Typ: GNM
Standard: NMT 1996
Nr: 123
Datum: 2013-08-21
Tid: 10:41



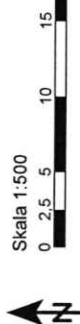
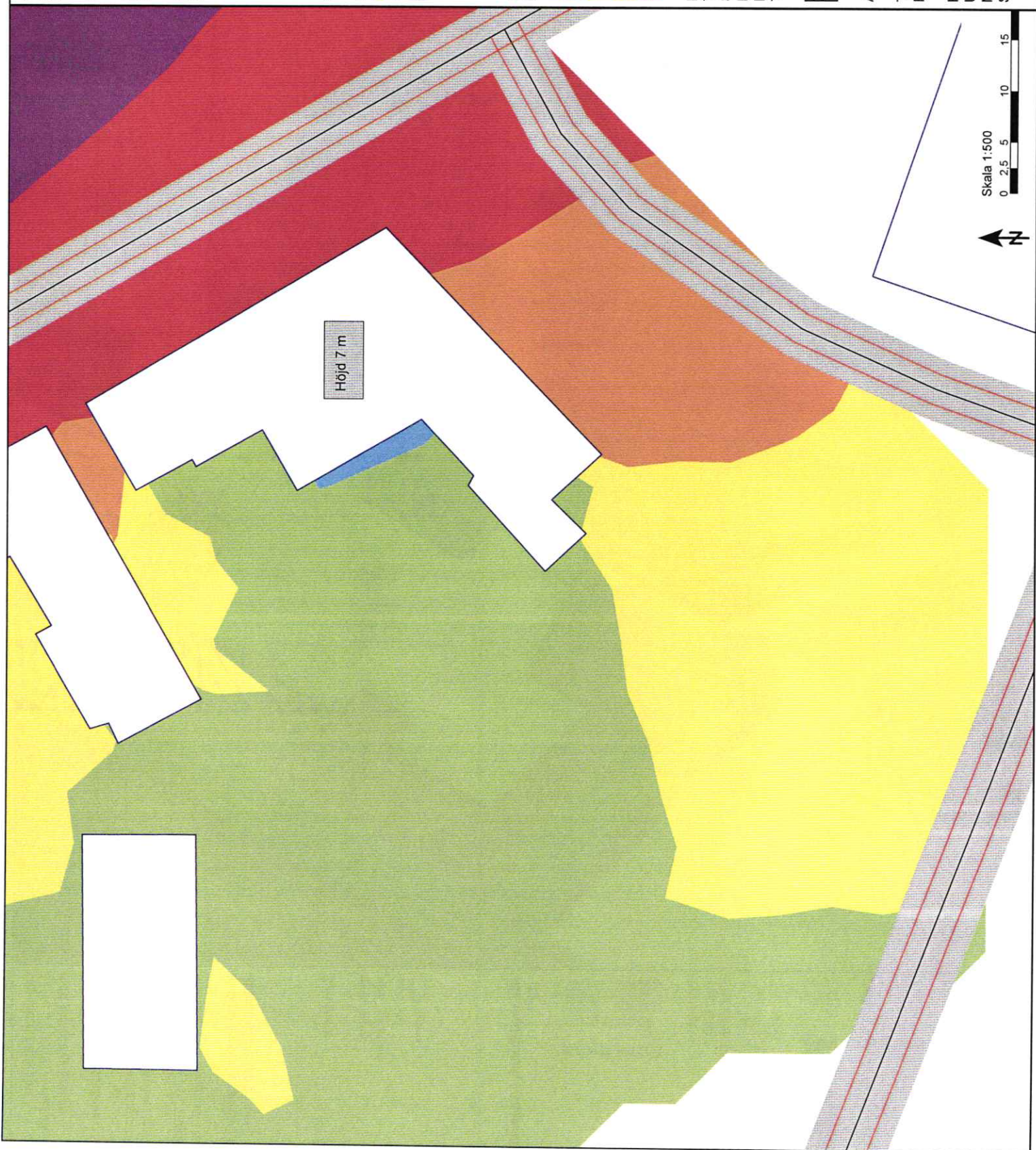
TYRÉNS

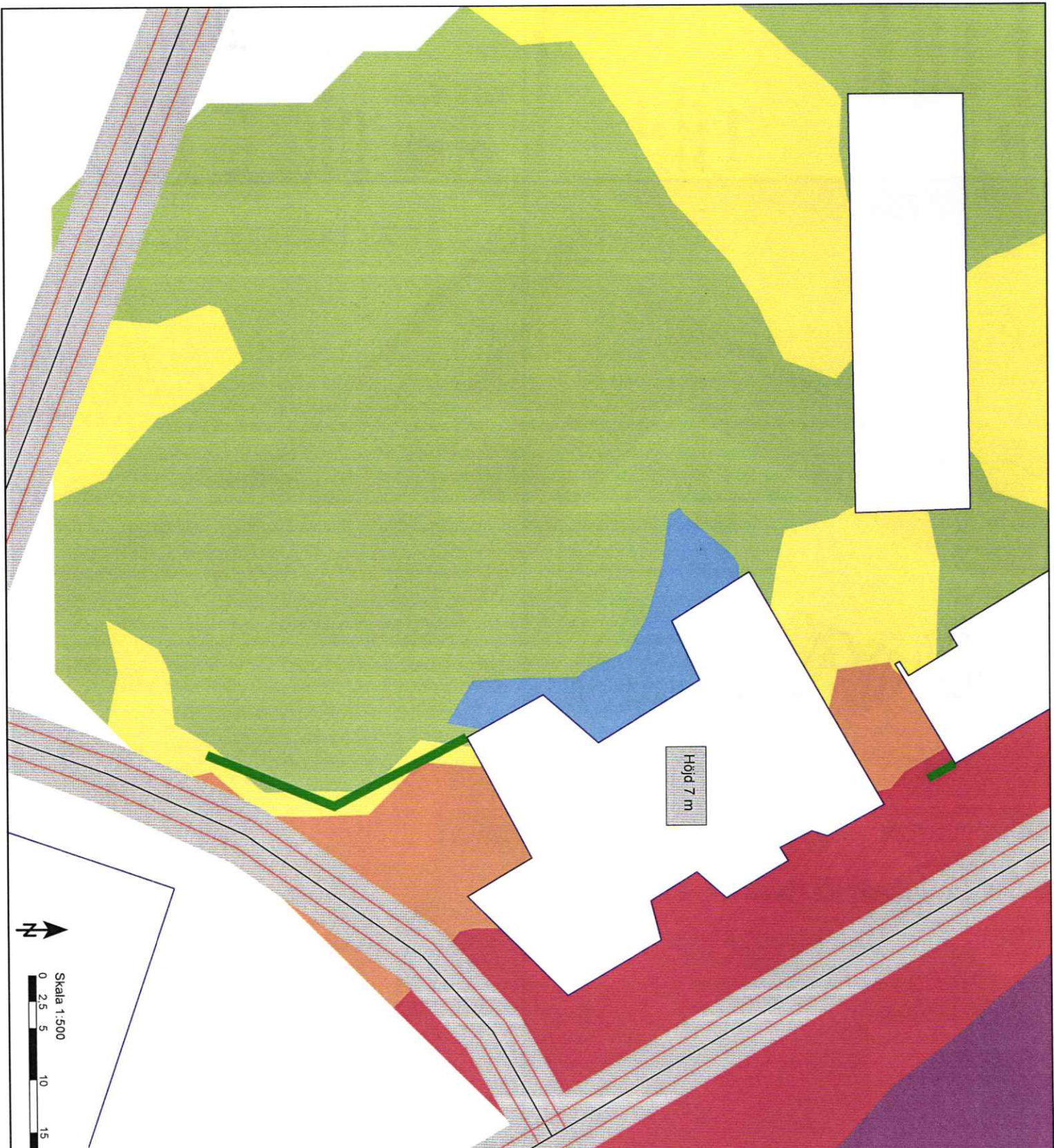
Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm
Uppdrag Nr: 242024
Nummer: AK401
Storlek: A3





Objekt: Kv Mården
 Skiss 3 1300517 med skärm samt
 med justering 130820

Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräknad maximal ljudtrycksnivå
 från tågtrafik, 2 m över mark.

Höjd på förskola 7 m. Avstånd förskola
 och närmaste byggnad 8 m.

Bullerskärm vid förskola 3,5 m hög.
 Skärm vid bostad 6 m hög 3 m bred

Symboler

- Järnväg
- Bullerskärm
- Väg
- Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik i dB(A)

	< 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	75 - 80
	80 - 85
	85 - 90
	>= 90

Beräkning

Typ: GNM
 Standard: NMT 1996
 Nr: 134
 Datum: 2013-08-27
 Tid: 14:46

TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
 903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
 Fax: 010 452 39 67





Handläggare: Örian Lindholm
 Uppdrag Nr: 242024
 Nummer: AK503
 Storlek: A3

Objekt: Kv Mården
Skiss 2 130423 med justering
130827

Beställare: AB Bostaden i Umeå
Beräknad maximal ljudtrycksnivå
från tågtrafik, 2 m över mark.

Höjd på förskola 7 m. Avstånd förskola
och närmaste byggnad 8 m.
Skärm vid förskola 6 m hög 2,5 m bred
Skärm vid bostad 6 m hög 3 m bred.

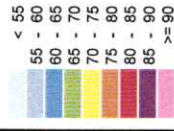
Symboler

-  Järnväg
-  Bullerskärm
-  Väg
-  Byggnad

125

Maximal ljudnivå Tågtrafik

$L_{dB(A)}$



Beräkning

Typ: GNM

Standard: NMT 1996

Nr: 133

Datum: 2013-08-27

Tid: 14:25



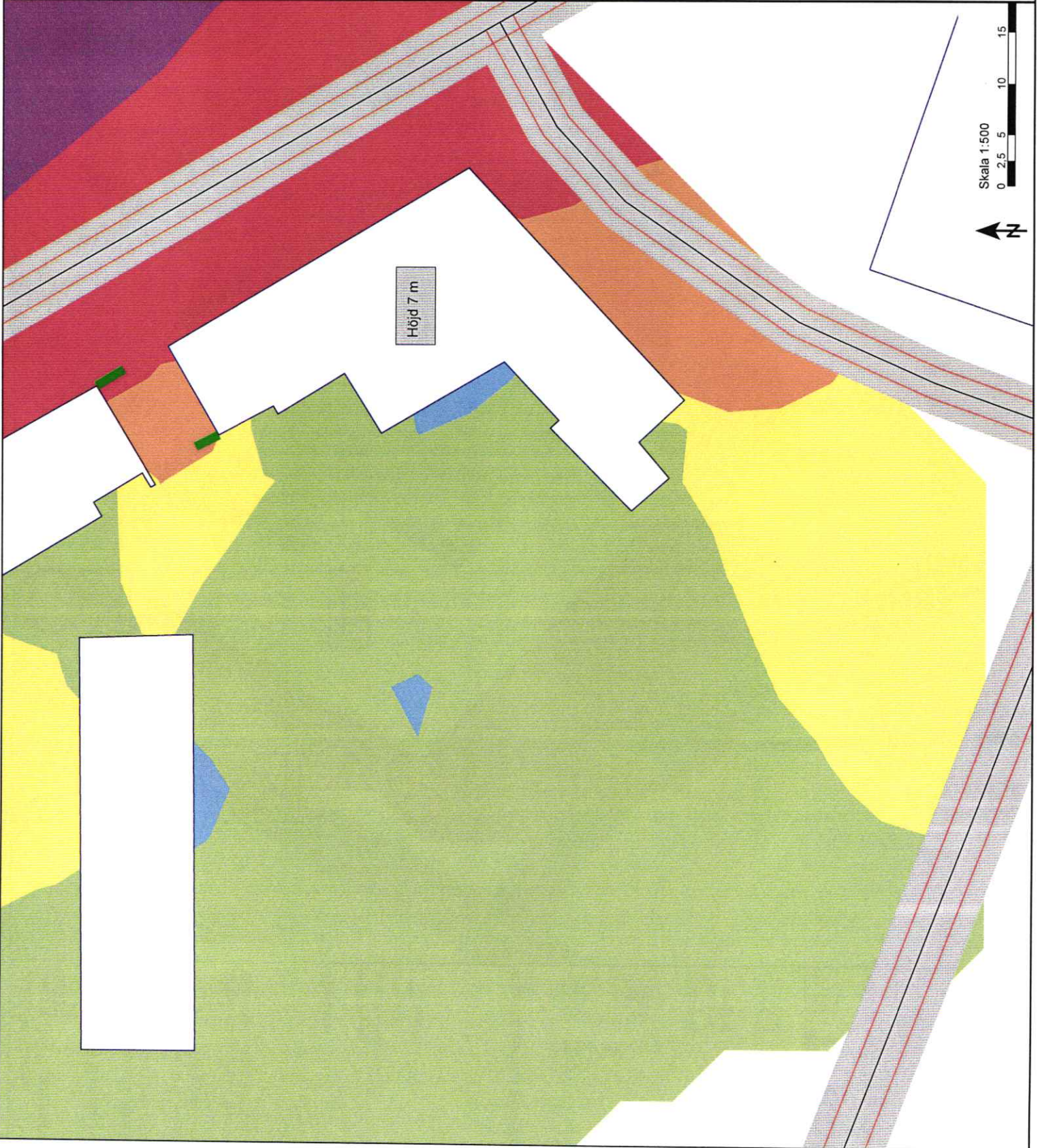
TYRÉNS

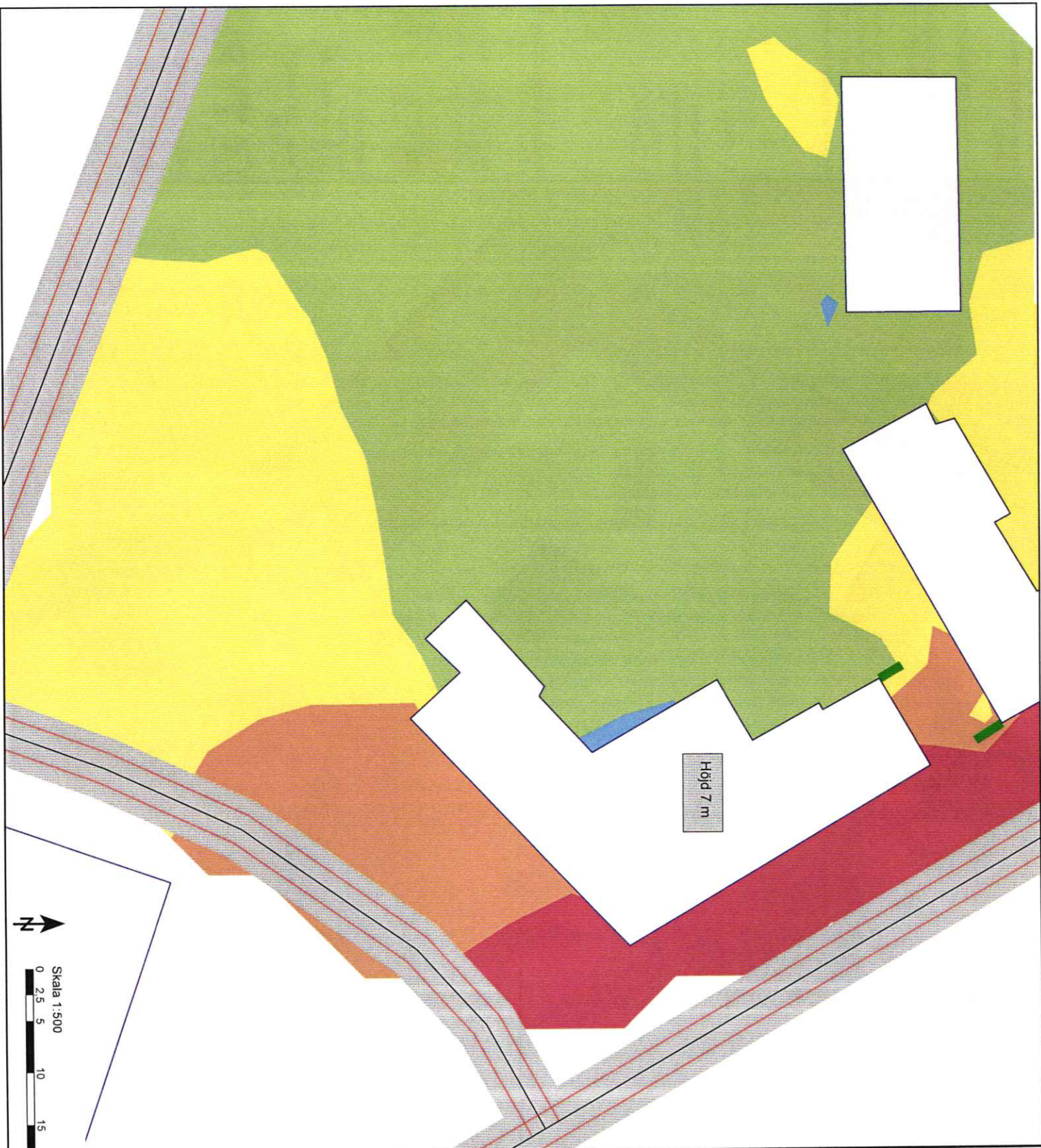
Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm
Uppdrag Nr: 242024
Nummer: AK502
Storlek: A3





Objekt: Kv Mården
Skiss 1 130417 med justering
130827





Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräknad maximal ljudtrycksnivå från tågtrafik, 2 m över mark.

Höjd på förskola 7 m, Avstånd förskola och närmaste byggnad 8 m.

**Skärm vid förskola 2,5 m lång 6 m hög
 Skärm vid bostad 3 m lång 6 m hög**

Symboler

-  Järnväg
-  Bullerskärm
-  Väg
-  Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik L_{dB(A)}

< 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
>= 90

Beräkning

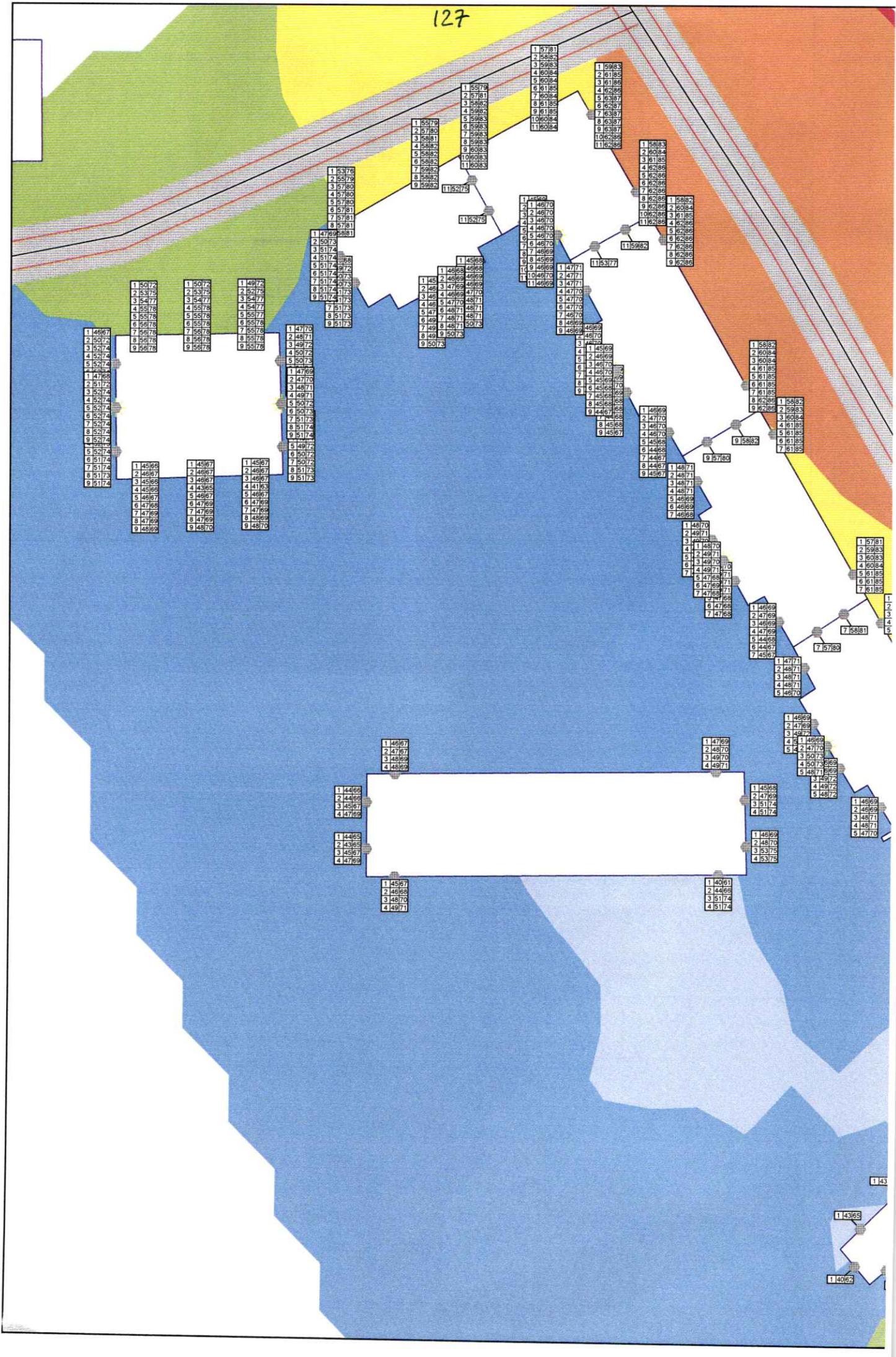
Typ: GNM
Standard: NMT 1996
Nr: 132
Datum: 2013-08-27
Tid: 13:45

 **TYRÉNS**

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
 903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örian Lindholm
Upptägg Nr: 242024
Nummer: AK501
Storlek: A3



1 4667
2 5072
3 5274
4 5274
5 5274
6 5274
7 5274
8 5274
9 5274
1 4667
2 5072
3 5274
4 5274
5 5274
6 5274
7 5274
8 5274
9 5274

1 5272
2 5375
3 5477
4 5578
5 5578
6 5578
7 5578
8 5578
9 5578

1 4972
2 5275
3 5477
4 5578
5 5578
6 5578
7 5578
8 5578
9 5578

1 4770
2 4871
3 4972
4 5073
5 5174
6 5275
7 5376
8 5477
9 5578

1 4769
2 4870
3 4971
4 5072
5 5173
6 5274
7 5375
8 5476
9 5577

1 4569
2 4670
3 4771
4 4872
5 4973
6 5074
7 5175
8 5276
9 5377

1 4568
2 4669
3 4770
4 4871
5 4972
6 5073
7 5174
8 5275
9 5376

1 4567
2 4668
3 4769
4 4870
5 4971
6 5072
7 5173
8 5274
9 5375

1 4566
2 4667
3 4768
4 4869
5 4970
6 5071
7 5172
8 5273
9 5374

1 4565
2 4666
3 4767
4 4868
5 4969
6 5070
7 5171
8 5272
9 5373

1 4564
2 4665
3 4766
4 4867
5 4968
6 5069
7 5170
8 5271
9 5372

1 4563
2 4664
3 4765
4 4866
5 4967
6 5068
7 5169
8 5270
9 5371

1 4562
2 4663
3 4764
4 4865
5 4966
6 5067
7 5168
8 5269
9 5370

1 4561
2 4662
3 4763
4 4864
5 4965
6 5066
7 5167
8 5268
9 5369

1 4560
2 4661
3 4762
4 4863
5 4964
6 5065
7 5166
8 5267
9 5368

1 4559
2 4660
3 4761
4 4862
5 4963
6 5064
7 5165
8 5266
9 5367

1 4558
2 4659
3 4760
4 4861
5 4962
6 5063
7 5164
8 5265
9 5366

1 4566
2 4667
3 4768
4 4869
5 4970
6 5071
7 5172
8 5273
9 5374

1 4567
2 4668
3 4769
4 4870
5 4971
6 5072
7 5173
8 5274
9 5375

1 4568
2 4669
3 4770
4 4871
5 4972
6 5073
7 5174
8 5275
9 5376

1 4569
2 4670
3 4771
4 4872
5 4973
6 5074
7 5175
8 5276
9 5377

1 4570
2 4671
3 4772
4 4873
5 4974
6 5075
7 5176
8 5277
9 5378

1 4571
2 4672
3 4773
4 4874
5 4975
6 5076
7 5177
8 5278
9 5379

1 4572
2 4673
3 4774
4 4875
5 4976
6 5077
7 5178
8 5279
9 5380

1 4573
2 4674
3 4775
4 4876
5 4977
6 5078
7 5179
8 5280
9 5381

1 4574
2 4675
3 4776
4 4877
5 4978
6 5079
7 5180
8 5281
9 5382

1 4575
2 4676
3 4777
4 4878
5 4979
6 5080
7 5181
8 5282
9 5383

1 4576
2 4677
3 4778
4 4879
5 4980
6 5081
7 5182
8 5283
9 5384

1 4577
2 4678
3 4779
4 4880
5 4981
6 5082
7 5183
8 5284
9 5385

1 4578
2 4679
3 4780
4 4881
5 4982
6 5083
7 5184
8 5285
9 5386

1 4579
2 4680
3 4781
4 4882
5 4983
6 5084
7 5185
8 5286
9 5387

1 4580
2 4681
3 4782
4 4883
5 4984
6 5085
7 5186
8 5287
9 5388

1 4581
2 4682
3 4783
4 4884
5 4985
6 5086
7 5187
8 5288
9 5389

1 4582
2 4683
3 4784
4 4885
5 4986
6 5087
7 5188
8 5289
9 5390

1 4466
2 4466
3 4567
4 4769

1 4465
2 4366
3 4567
4 4769

1 4464
2 4465
3 4566
4 4768

1 4463
2 4464
3 4565
4 4767

1 4462
2 4463
3 4564
4 4766

1 4461
2 4462
3 4563
4 4765

1 4460
2 4461
3 4562
4 4764

1 4459
2 4460
3 4561
4 4763

1 4458
2 4459
3 4560
4 4762

1 4457
2 4458
3 4559
4 4761

1 4456
2 4457
3 4558
4 4760

1 4455
2 4456
3 4557
4 4759

1 4454
2 4455
3 4556
4 4758

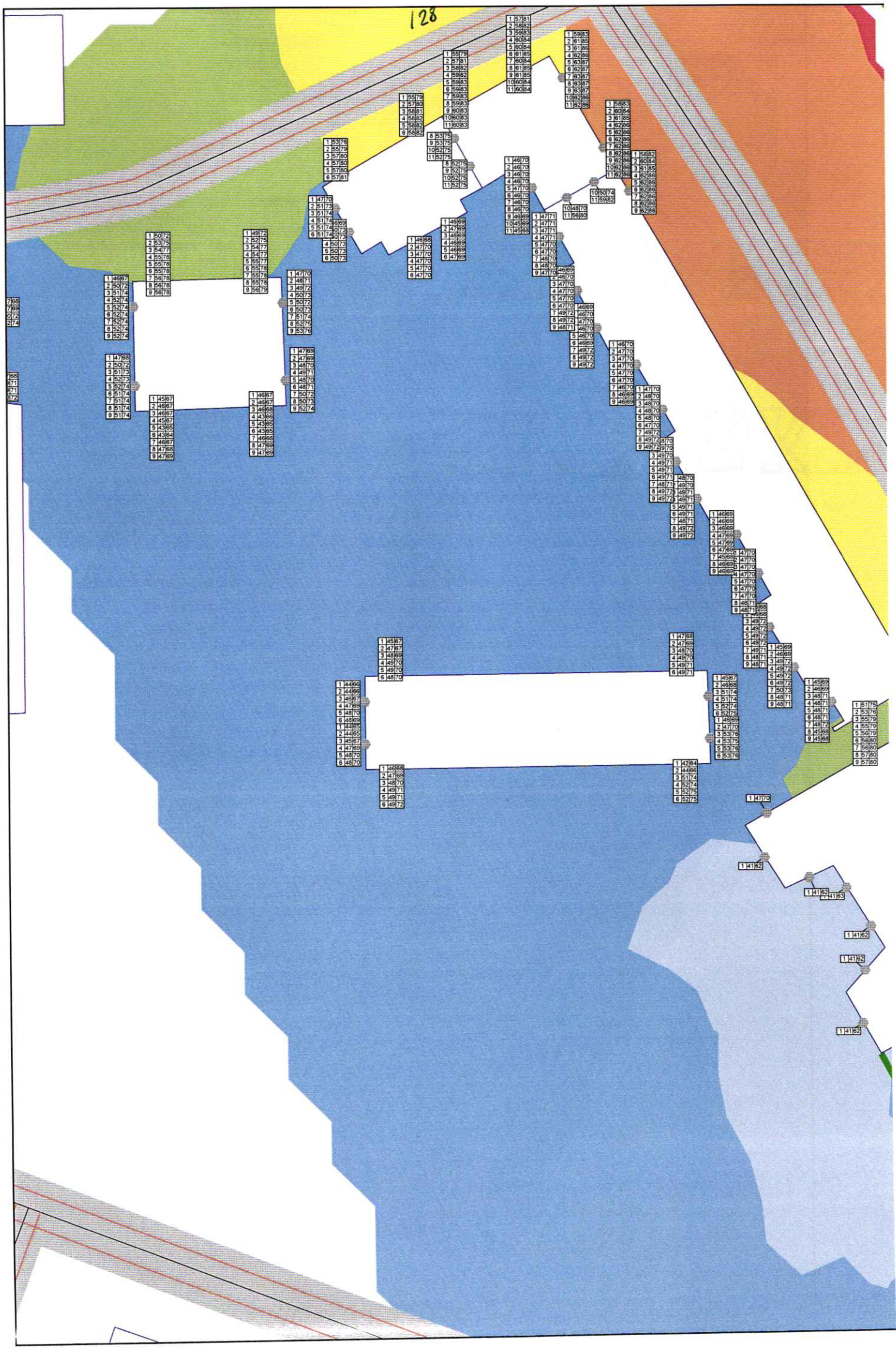
1 4453
2 4454
3 4555
4 4757

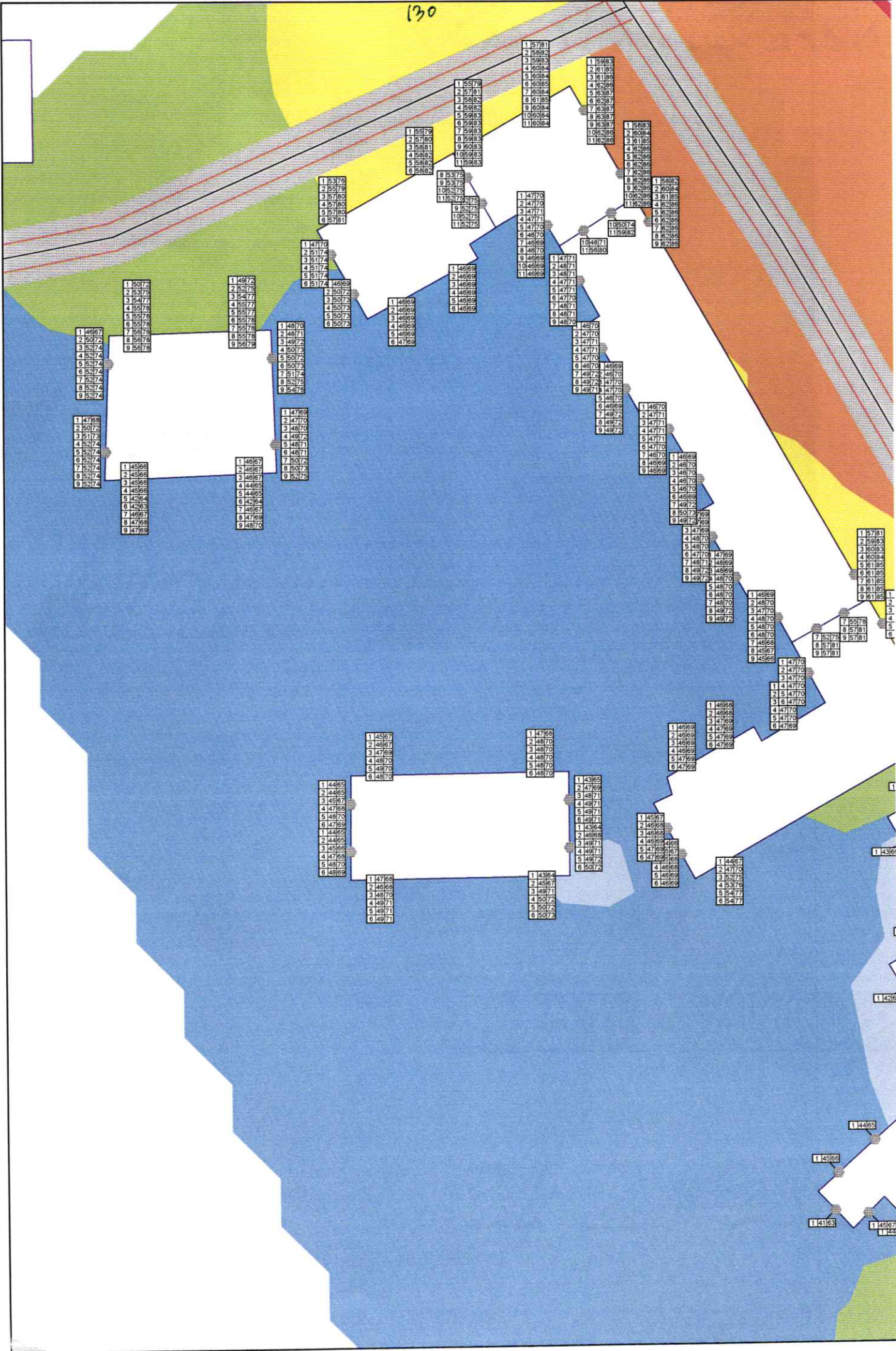
1 4452
2 4453
3 4554
4 4756

1 4451
2 4452
3 4553
4 4755

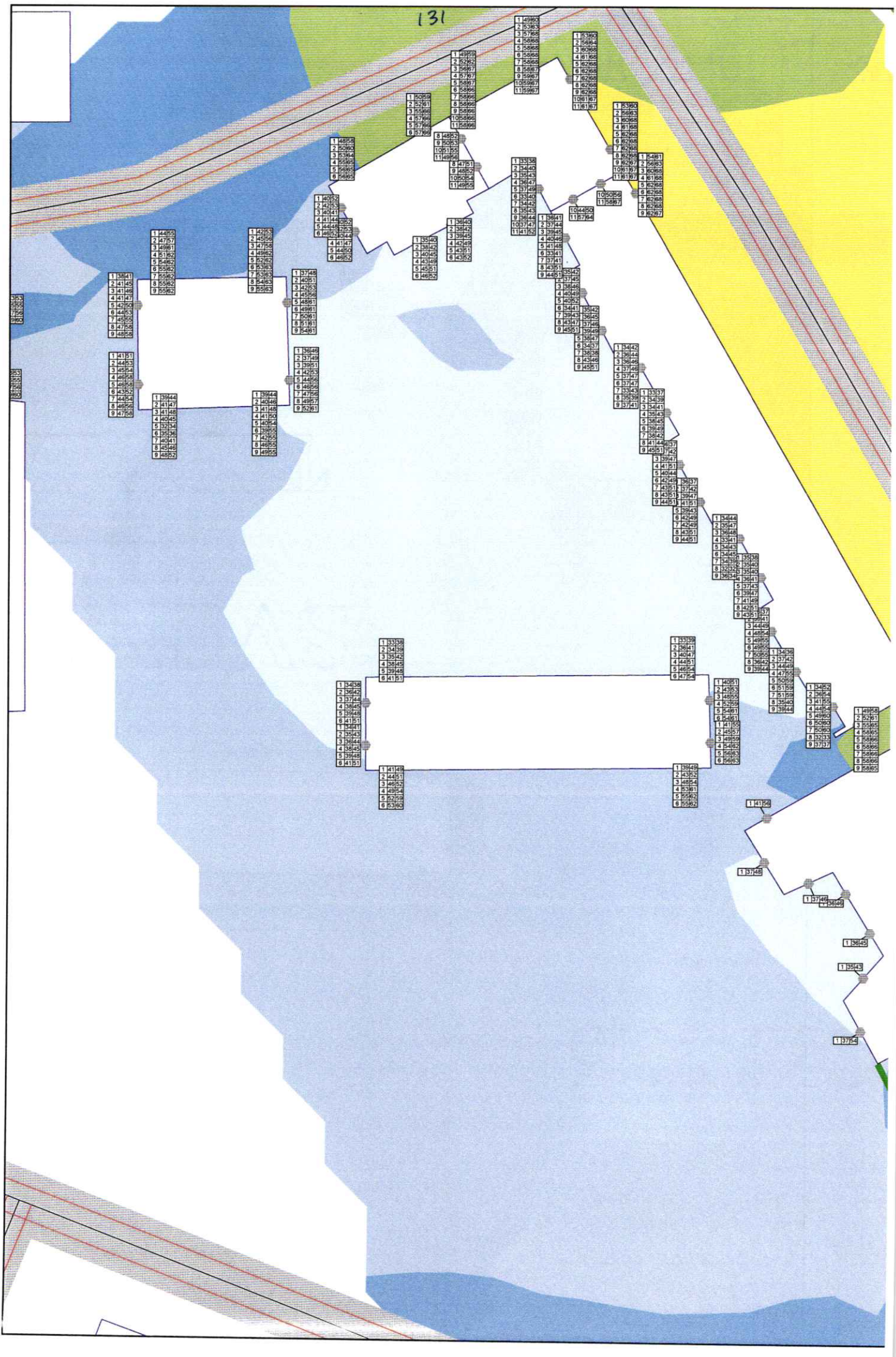
1 4450
2 4451
3 4552
4 4754

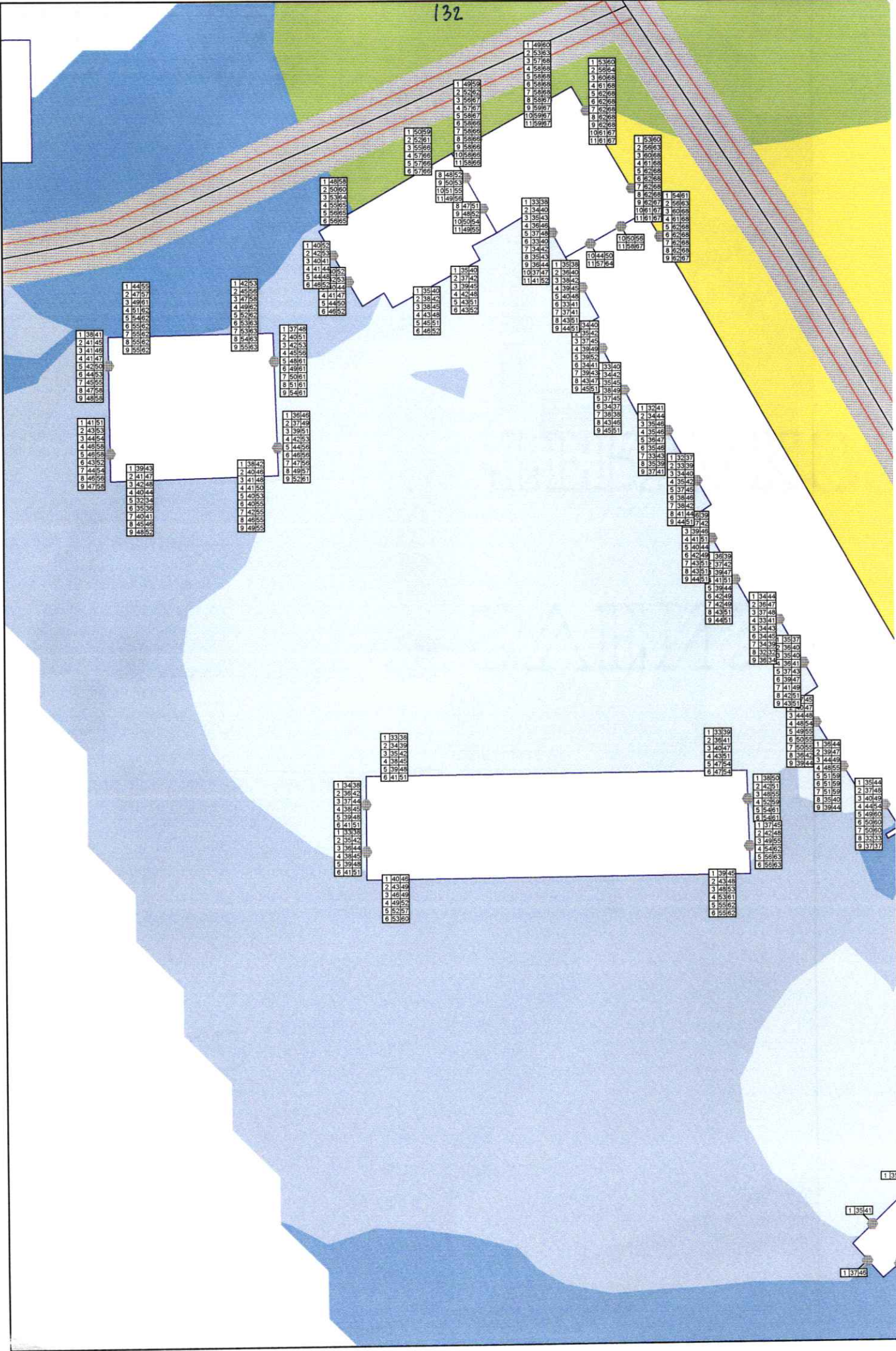
128





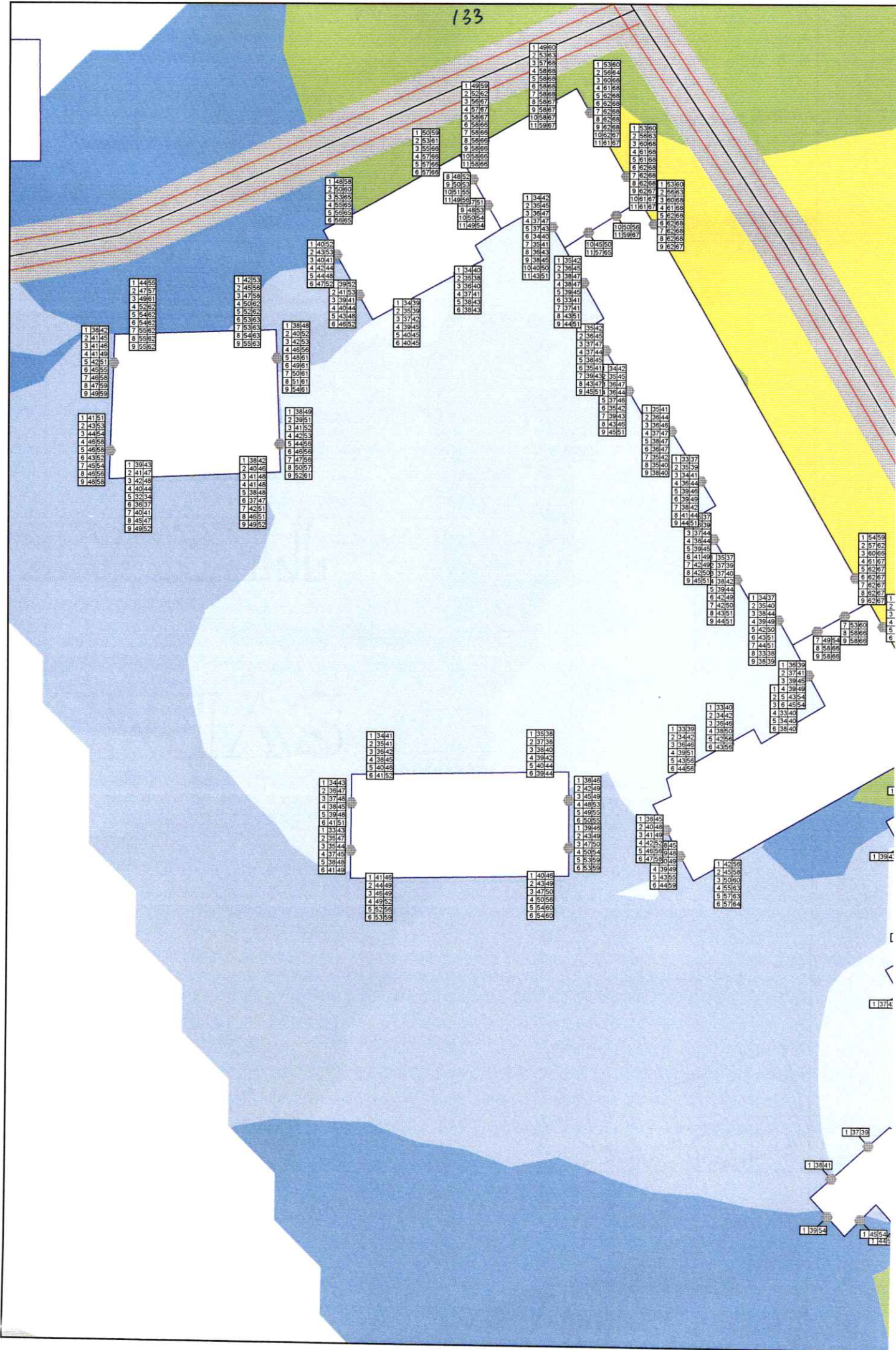
131

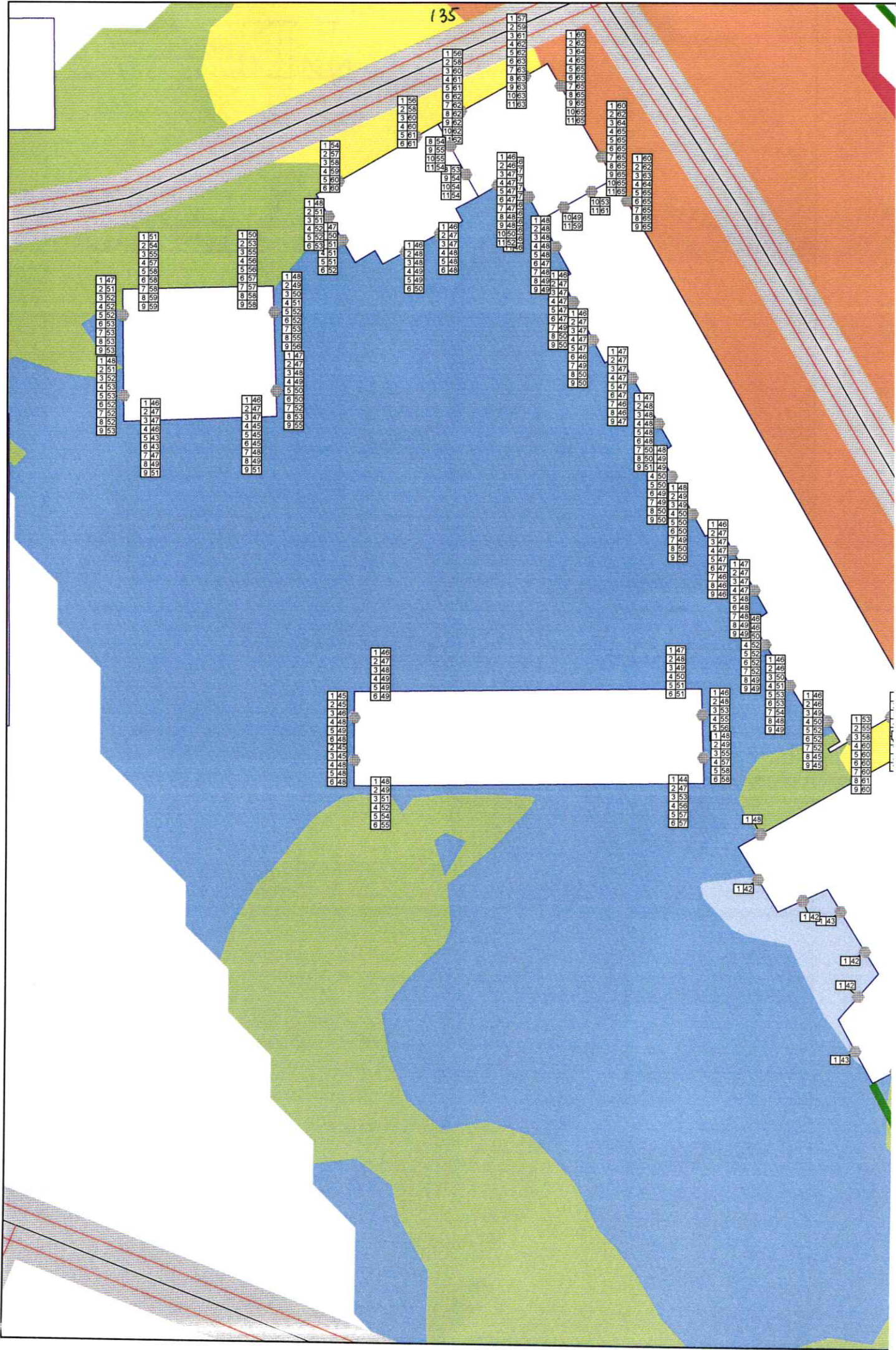


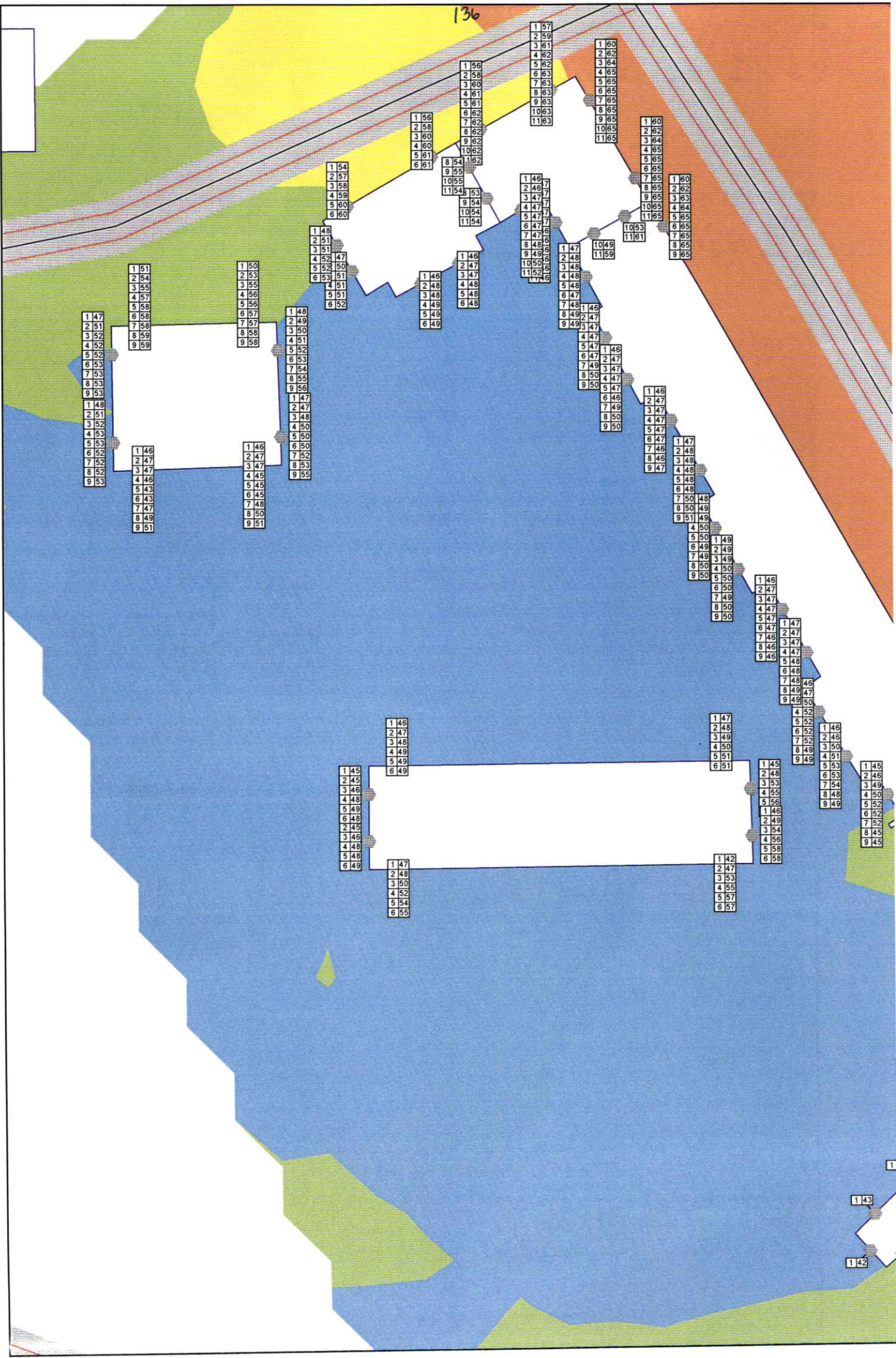


1 3541

1 3748







1 47
2 51
3 52
4 52
5 52
6 53
7 53
8 53
9 53
1 48
2 51
3 52
4 53
5 53
6 52
7 52
8 52
9 53

1 51
2 54
3 55
4 57
5 58
6 58
7 58
8 59
9 59

1 50
2 53
3 55
4 56
5 56
6 57
7 57
8 58
9 58

1 48
2 49
3 50
4 51
5 52
6 53
7 54
8 55
9 56

1 46
2 47
3 47
4 45
5 45
6 45
7 48
8 49
9 51

1 46
2 47
3 48
4 49
5 49
6 49

1 45
2 45
3 46
4 48
5 49
6 48
7 45
8 46
9 48
6 49

1 47
2 48
3 50
4 52
5 54
6 55

4 50
5 50
6 49
7 49
8 50
9 50

1 46
2 47
3 47
4 47
5 47
6 48
7 48
8 49
9 49

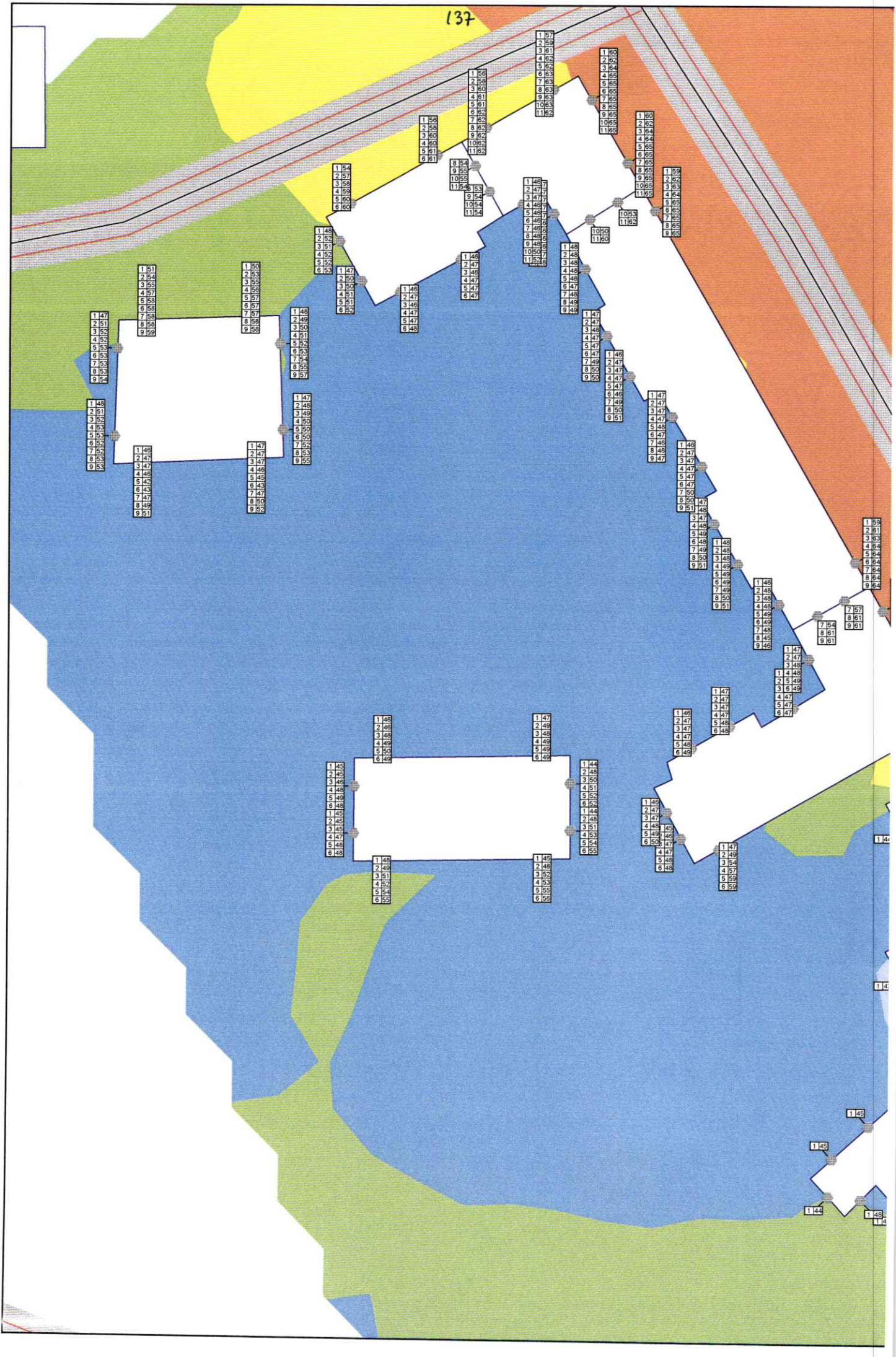
1 47
2 48
3 49
4 50
5 51
6 52
7 52
8 49
9 49

1 45
2 46
3 49
4 50
5 52
6 52
7 52
8 45
9 45

1 47
2 48
3 49
4 50
5 51
6 51

1 45
2 48
3 53
4 55
5 55
6 55
7 49
8 54
9 58
6 58

1
1 43
1 42



Objekt: Kv Mården
Skiss 130816 med justering
130904 och justerad dagis 130910

Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräknad maximal ljudtrycksnivå från tågtrafik, 2 m över mark med uppbyggd pulkbacke 2 m hög.

Höjd på förskola 9 m, Avstånd förskola och närmaste byggnad 4,5 m. Skärm mellan förskola och byggnad 6 m hög och 2 m lång

Symboler

- Järnväg
- Bullerskärm
- Väg
- Byggnad
- Elevation line

Maximal ljudnivå Tågtrafik i dB(A)

- < 68,5
- 68,5 - 69,0
- 69,0 - 69,5
- 69,5 - 70,0
- 70,0 - 70,5
- 70,5 - 71,0
- 71,0 - 71,5
- 71,5 - 72,0
- >= 72,0

Beräkning

Typ: GNM
Standard: NMT 1996
Nr: 140
Datum: 2013-09-10
Tid: 14:35



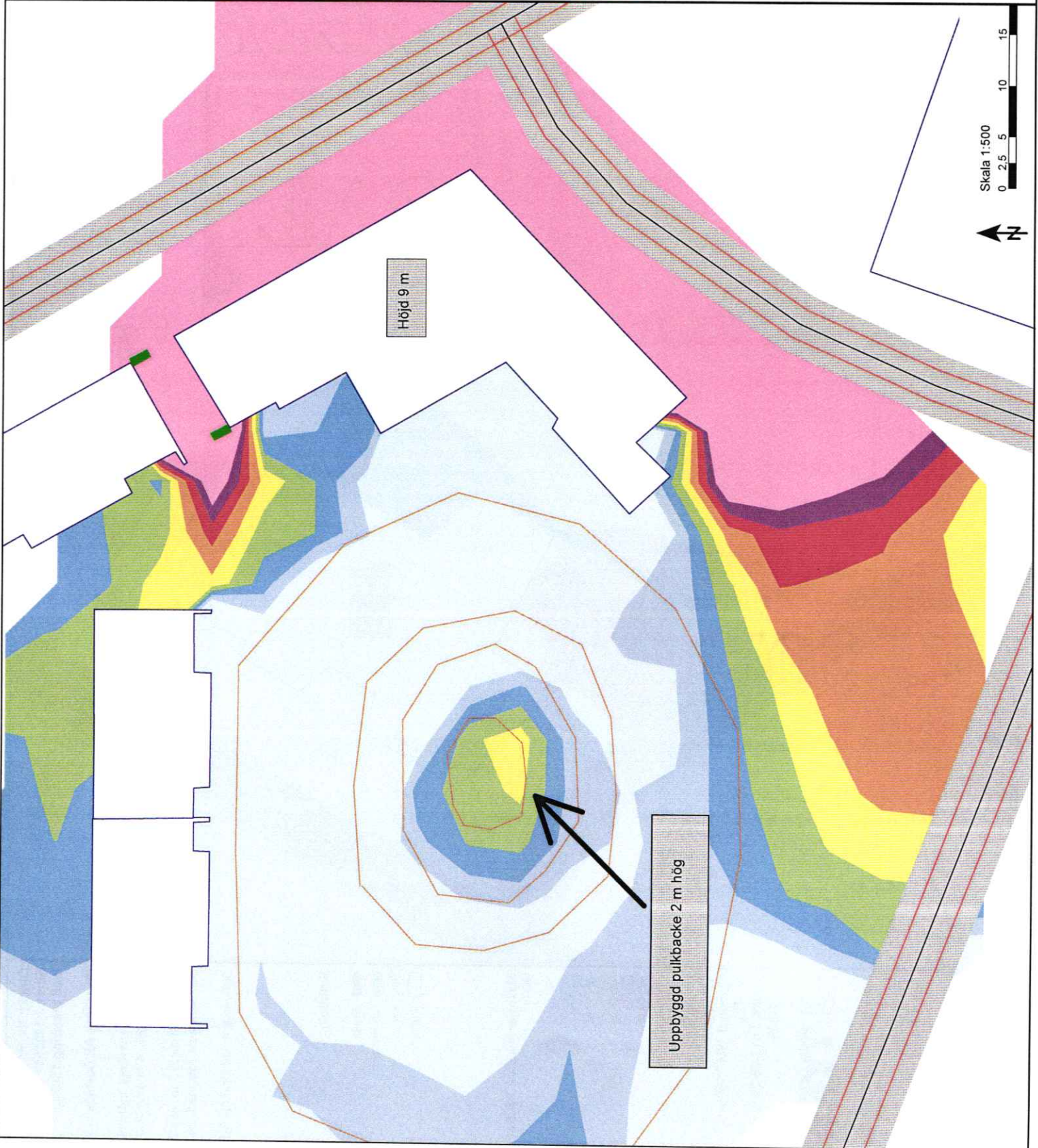
TYRÉNS

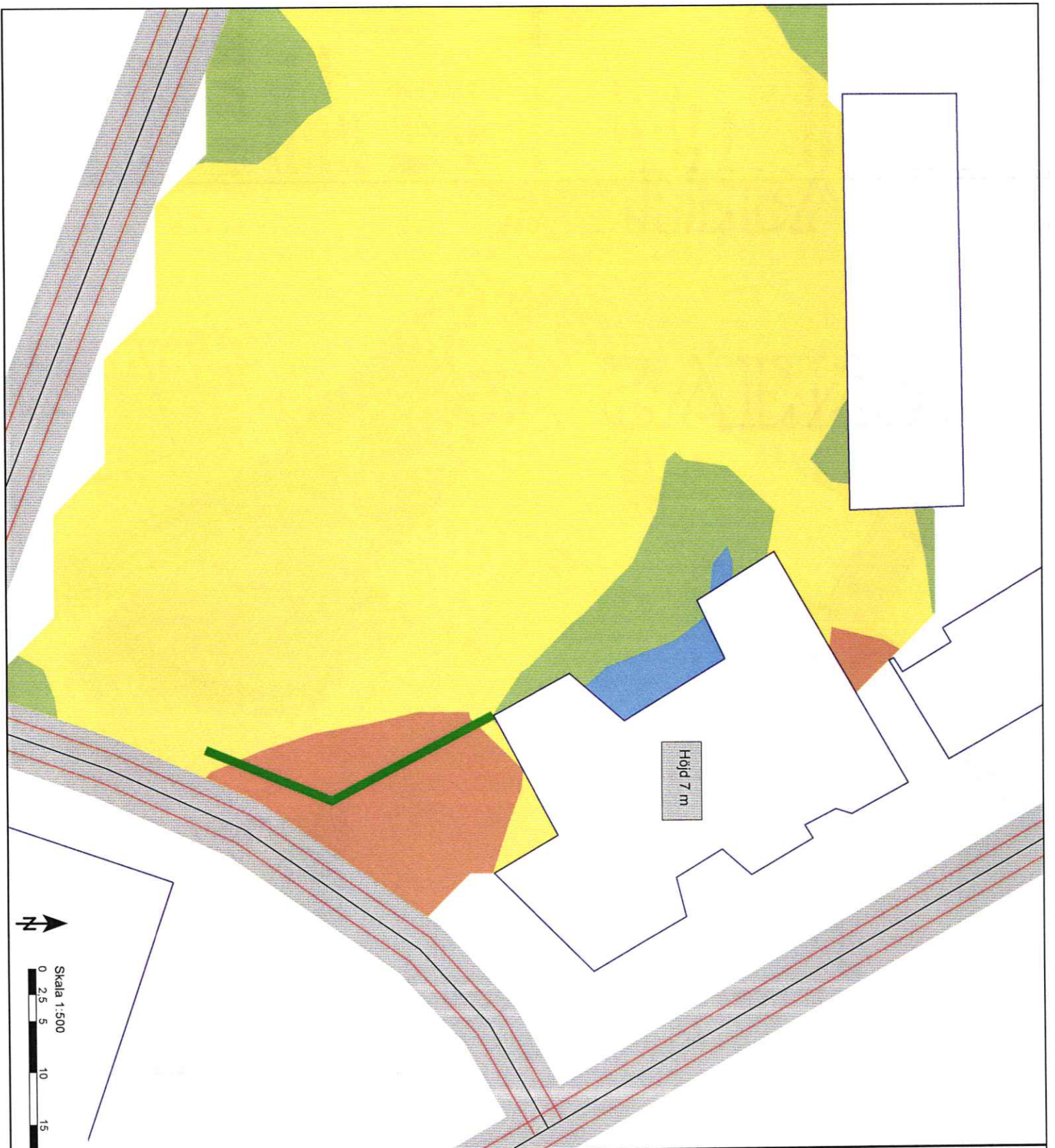
Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm
Uppdrag Nr: 242024
Nummer: AK410
Storlek: A3

139





Objekt: Kv Mården
Skiss 3 1300517 med skärm samt
med justering 130820

Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräknad maximal ljudtrycksnivå
 från tågtrafik, 4 m över mark.

Höjd på förskola 7 m. Avstånd förskola
 och närmaste byggnad 4,5 m.

Bullerskärm vid förskola 3,5 m hög.

Symboler

- Järnväg
- Bullerskärm
- Väg
- Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik i dB(A)

< 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
>= 90

Beräkning

Typ: GNM
 Standard: NMT 1996
 Nr.: 131
 Datum: 2013-08-22
 Tid: 10:53



TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
 903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
 Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Öjan Lindholm
 Uppdrag Nr.: 242024
 Nummer: AK406
 Storlek: A3





Objekt: Kv Mården
Skiss 2 130423 med justering
130820

Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräknad maximal ljudtrycksnivå
från tågtrafik, 4 m över mark.

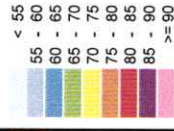
Höjd på förskola 7 m. Avstånd förskola
och närmaste byggnad 4,5 m.

Symboler

-  Järnväg
-  Bullerskärm
-  Väg
-  Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik

L_{dB(A)}



Beräkning

Typ: GNM

Standard: NMT 1996

Nr: 130

Datum: 2013-08-22

Tid: 10:51



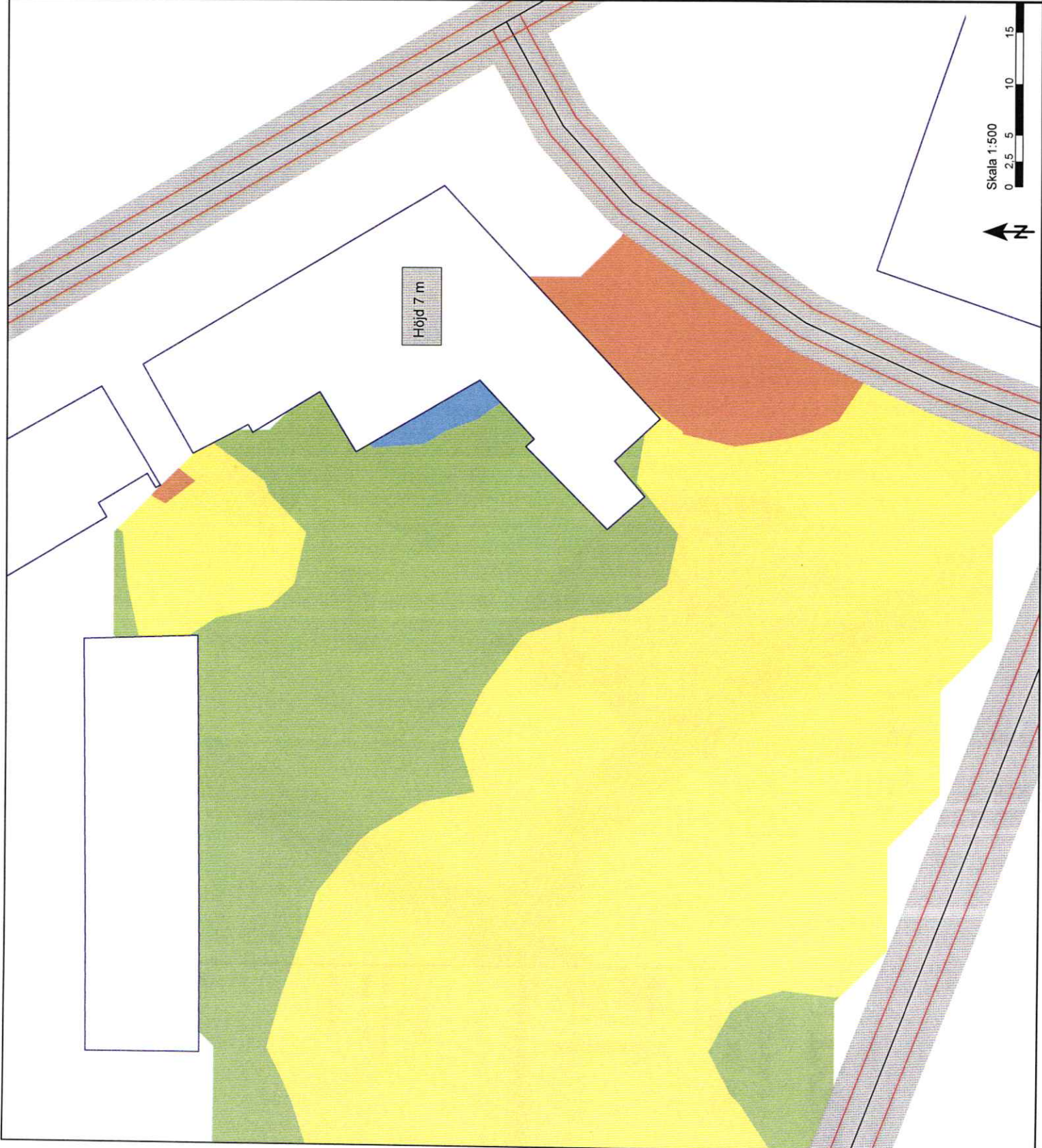
TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

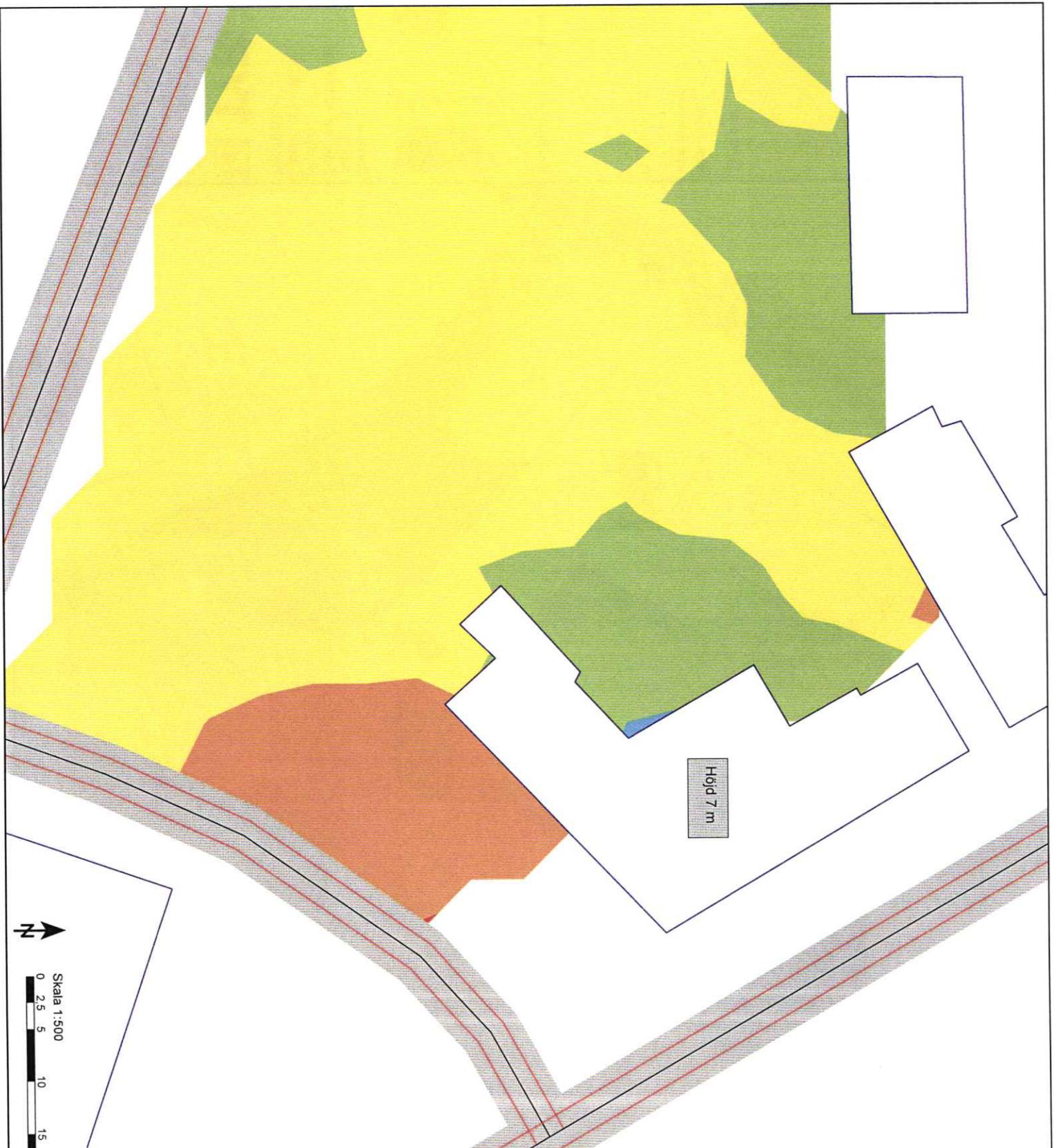
Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm
Uppdrag Nr: 242024
Nummer: AK405
Storlek: A3



Skala 1:500





Objekt: Kv Mården
Skiss 1 130417 med justering
130820

Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräknad maximal ljudtrycksnivå
från tågtrafik, 4 m över mark.

Höjd på förskola 7 m, Avstånd förskola
och närmaste byggnad 4,5 m

Symboler

- Järnväg
- Bullerstråk
- Väg
- Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik LdB(A)

< 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
>= 90

Beräkning

Typ: GNM
Standard: NMT 1996
Nr: 129
Datum: 2013-08-22
Tid: 10:49

TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örian Lindholm
Uppdrag Nr: 242024
Nummer: AK404
Storlek: A3

Objekt: Kv Mården
Skiss 3 1300517 med skärm samt
med justering 130820





Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräkнад maximal ljudtrycksnivå
från tågtrafik, 2 m över mark.

Höjd på förskola 7 m. Avstånd förskola
och närmaste byggnad 4,5 m.










Bullerskärm vid förskola 3,5 m hög.

Symboler

-  Järnväg
-  Bullerskärm
-  Väg
-  Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik

$L_{dB(A)}$

-  < 55
-  55 - 60
-  60 - 65
-  65 - 70
-  70 - 75
-  75 - 80
-  80 - 85
-  85 - 90
-  >= 90

143

Beräkning

Typ: GNM

Standard: NMT 1996

Nr: 125

Datum: 2013-08-20

Tid: 14:55



TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

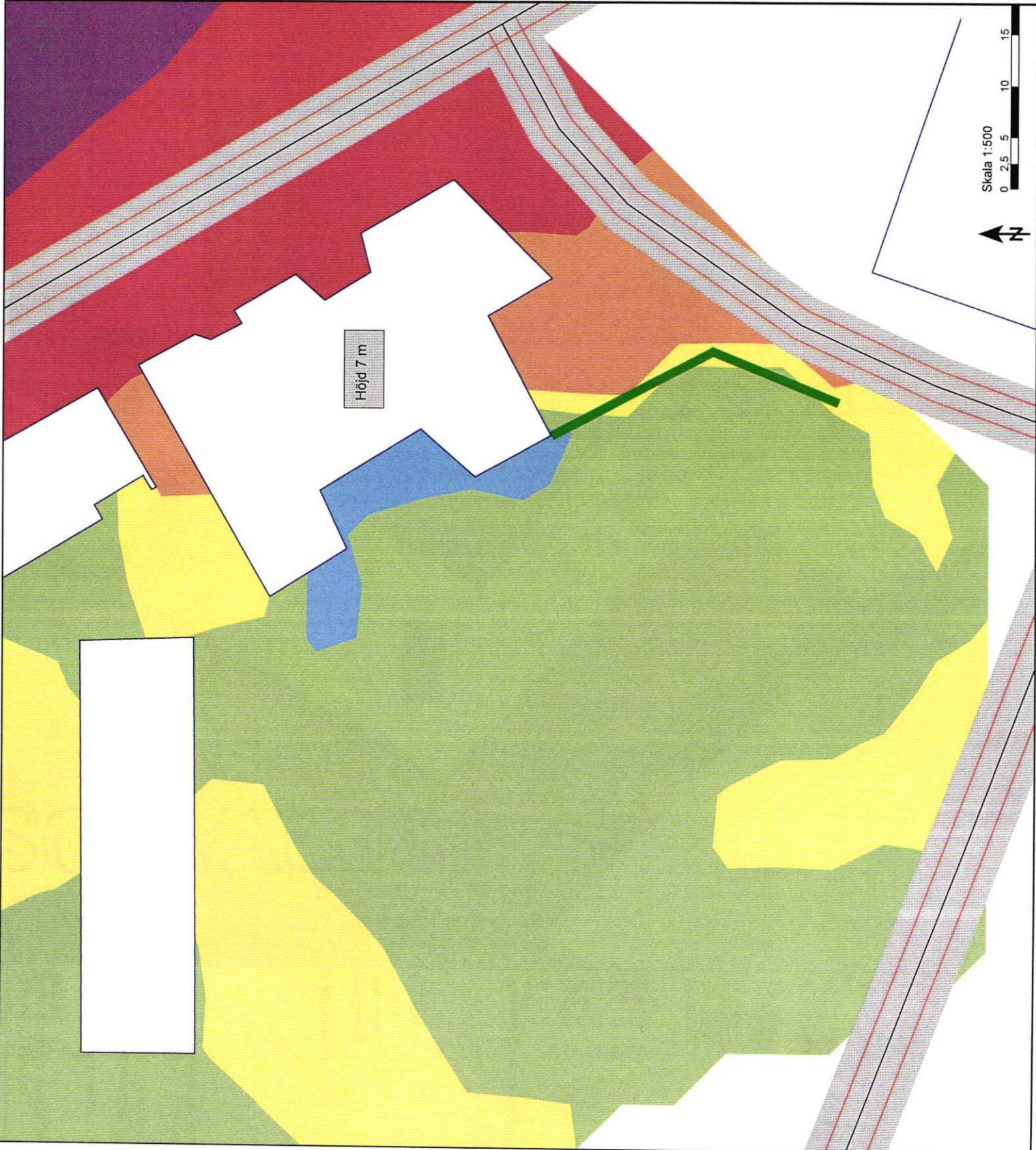
Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm

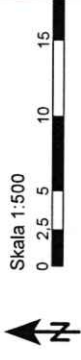
Uppdrag Nr: 242024

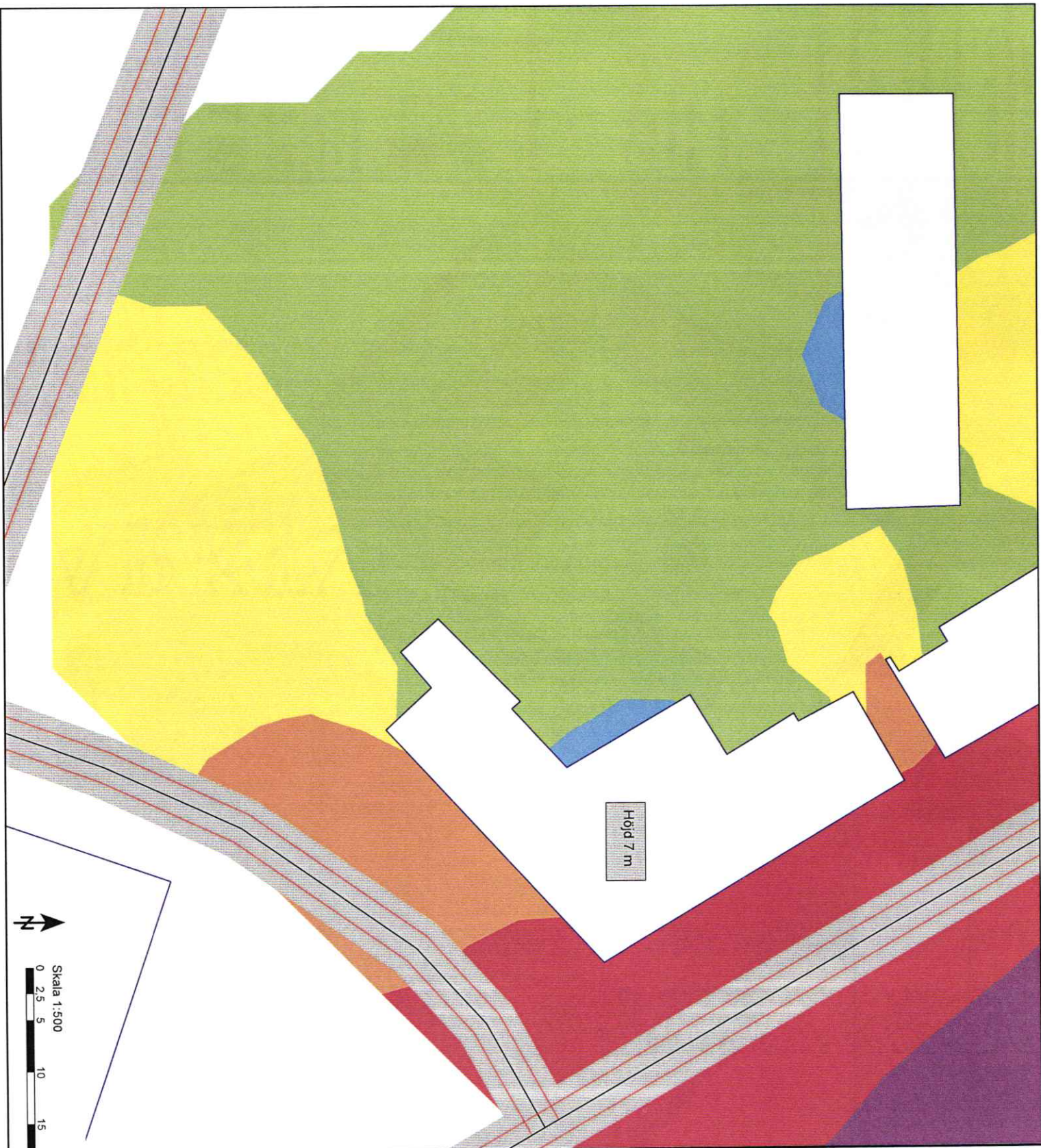
Nummer: AK403

Storlek: A3



Höjd 7 m





Objekt: Kv Mården
 Skiss 2 130423 med justering
 130820

Beställare: AB Bostaden i Umeå

Beräknad maximal ljudtrycksnivå
 från tågtrafik, 2 m över mark.

Höjd på förskola 7 m. Avstånd förskola
 och närmaste byggnad 4,5 m.

Symboler

- Järnväg
- Bullerskärm
- Väg
- Byggnad

Maximal ljudnivå Tågtrafik i dB(A)

< 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
>= 90

Beräkning

Typ: GNM
 Standard: NMT 1996
 Nr: 124
 Datum: 2013-08-21
 Tid: 10:46

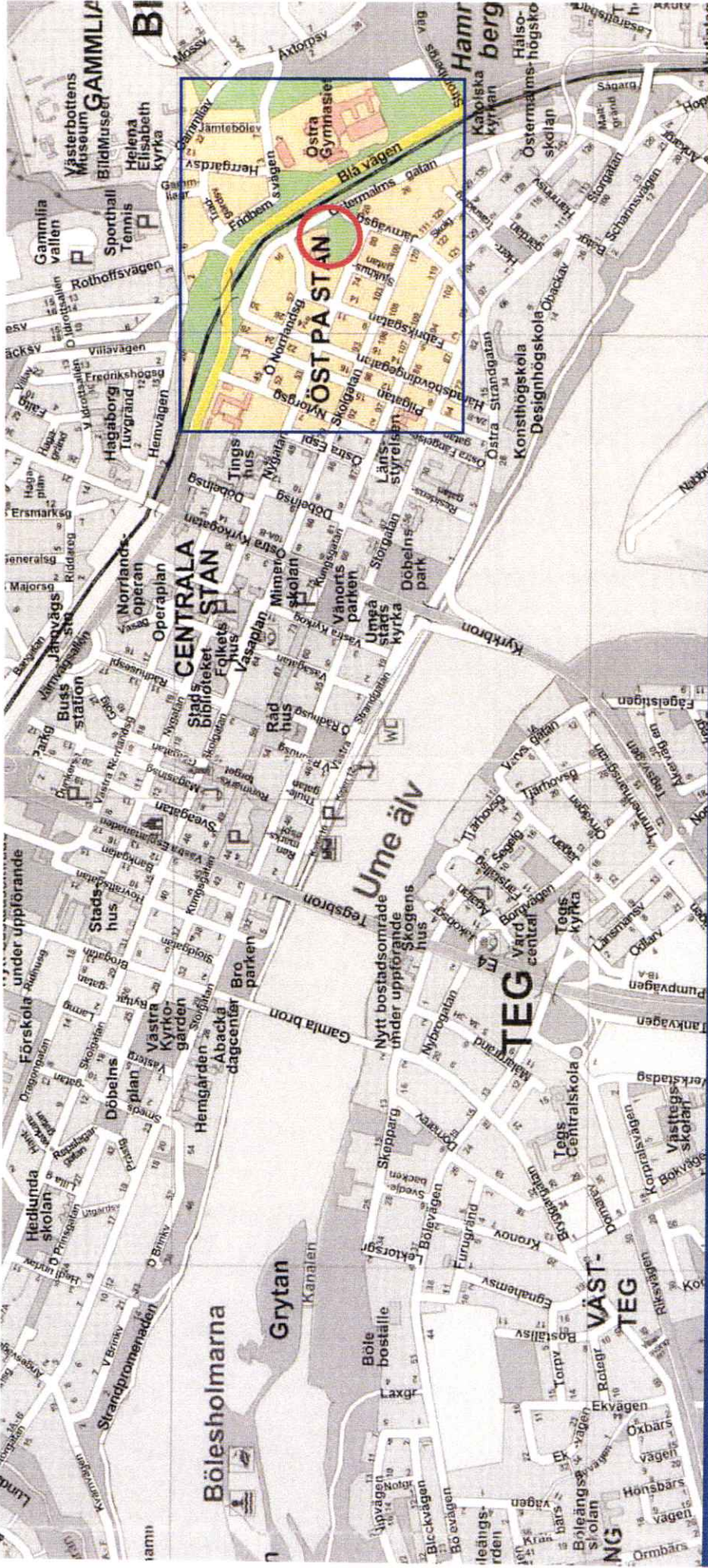


TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
 903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
 Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örian Lindholm
 Uppdrag Nr: 242024
 Nummer: AK402
 Storlek: A3



GESTALTNINGSPROGRAM

Kv. Mården

Dec-2013

Rev. mars 2014

Medverkande

Beställare: Umeå Kommun, Detaljplanering
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Umeå
Uppdragsansvarig: Eva Henriksson
Medv landskapsarkitekt: Stina Åslund
Allmänt kartmaterial: © Umeå Kommun
Uppdragsnr: 10189762

Källhänvisning Inspirationsbilder:

Bild nr 1 och 2: <http://www.enkoping.se/swwwing/app/cm/Browse.jsp?PAGE=1479971>
Bild nr 3: <http://www.grobar.se/Vaxtdatabas/263/Pipranka>
Bild nr 4: http://www.vetenskaphalsa.se/wp-content/uploads/2011/02/kids-having-fun-while-running-through-the-grassy-field-_dreamstime_13546064-430x286.jpg
Bild nr 5: http://3.bp.blogspot.com/-5U9-Rn_v1Y/TmJ1_5jgM/AAAAAAAAAHzo/Rxv1x-kqww/s1600w+14+x.jpg
Bild nr 6: Produktkatalog Richter Spielgeräthe GmbH
Bild nr 7: [http://www.storfor.se/images/18_15cc680812692d7e504800021931267520782971nykroppa1\(2\).jpg](http://www.storfor.se/images/18_15cc680812692d7e504800021931267520782971nykroppa1(2).jpg)
Bild nr 8: <http://www.dfsk.se/dfs/upload/winter3.jpg>
Bild nr 9: http://www.skola.kumla.se/images/18_cb9cc9ba1167ade94e680009/1196071949218/Sn%C3%BBlek-2-07.jpg
Bild nr 10 och 14: *1000 details in landscape architecture*, Zamora Mora, Francesc
Bild nr 11 och 16: Produktkatalog Streetlife Street furniture collection 2012-2013
Bild nr 12: *Design for fun: Playgrounds*, Rojals del Alamo, Marta
Bild nr 13 och 17: Produktkatalog Richter Spielgeräthe GmbH For the very young
Bild nr 15: Eva Henriksson
Bild nr 18: <http://www.frontyard.se/sv/>

INNEHÅLL

GESTALTNING OCH FUNKTIONER	5
ZONER OCH SAMNYTTJANDE	7
KOMMUNIKATIONER OCH MÅLPUNKTER	9
KONSEKVENSANALYS AV SAMNYTTJANDE	11
INSPIRATIONSbilder	11

KONCEPTSKISS: GESTALTNING OCH FUNKTIONER

"TRÄDGÅRDEN"

- Platsbybildning mot söder i enskilt läge: sitta, sola, odla.
- Vegetation i flera nivåer. Klätterväxter på vägg, buskar och perenner. Lökväxter för maximering av växtsäsongen.
- Odlingmöjligheter för boende, förskola och "stadsodlare" tillsammans.
- Hög kvalitet på material.

"DET STORA ÖPPNA PARKRUMMET"

- Stor, cirkulär platsbybildning: ligga, sola, springa, leka, spela fotboll.
- Öppen yta ger plats för snölek och skridskois vintertid.
- Vattenspel med belysning och skulpturala objekt kan göra platsen livfull och attraktiv alla årstider.
- Rumsbildande vegetation i olika nivåer med bredkroniga, medelstora träd med ljus karaktär och klippt häck.
- Häcken förstärks med stängsel för att underlätta användning för förskolan och bilda ett extra rum till förskolegården.

"DE SMÅSKALIGA PARKRUMMEN"

- Små, intima platsbybildningar gestaltade med variation och detaljer för upplevelse av finpark. Funktioner som: sitta, lugn och ro och skulptural klätterlek för större barn.
- Vegetation i olika nivåer för rumsbildning och visuell upplevelse: klippt häck mot trafik, solitära flerstammiga träd, marktäckande planteringar med buskar och perenner. Vid utformning av vegetationen ska trygghetsaspekten beaktas, särskilt i anslutning till gång- och cykelstråk.
- Mjuka gräskullar förstärker rumsligheten, skapar karaktär och gör att ytan känns större. Kullarna kan nyttjas till pulkaåkning vintertid.
- Effektbelysning på utvalda solitärer skapar trygghet och visuell upplevelse under de mörka årstiderna.

"GENVÄGEN"

- Gång- och cykelstråk som förbinder bostadsgården med Nygatan.
- Vegetation hålls låg eller genomskikt vid gång- och cykelstråk för ökad trygghet.
- Belysning med fokus på funktion och trygghet.



BOSTADSGÅRDEN

- Mindre platsbybildning mot söder: sitta, grilla, titta, sola.
- Flexibla hårdgjorda ytor: samvaro, lek och gårdsfest.
- Funktionella kommunikationsstråk.
- Grönska ramar in, njukar upp och framhäver årstidsväxlingarna.
- Blommande träd med mjuk karaktär ger skugga, skapar rumslighet och en mänsklig skala.
- Gårdens tydliga form och gröna tak skapar visuella kvaliteter och utgör blickfång uppifrån lägenheterna.
- Högkvalitativa cykelparkeringar i förråd och under tak.
- Sophantering, nära - men perifert.
- Effektbelysning på träd och vegetationsklädda väggar skapar trygghet och utgör blickfång under höst och vinter.
- Funktionsbelysning vid entréer och målpunkter.

FÖRSKOLEGÅRDEN

- Hårdgjord, "byggd" miljö närmast byggnaden: t ex uteateljé, motorik, äta ute.
- Skuggig plats under sparade björkar: t ex rollek, sand- och vattenlek.
- Mindre platsbybildningar omgivna av vegetation: t ex samlingsplats, äta ute, grilla, odla, frukt och bär, bygga.
- Rumsbildande vegetation i olika nivåer: klippt häck mot trafik, solitära flerstammiga träd, planteringar med lektåliga buskage.
- Mjuka gräskullar förstärker rumsligheten och ger möjligheter till fartlek och vinterlek: glida, rulla, rutchka, åka.
- Förskolegården avgränsas av stängsel som mot gatan "förfinas" med en klippt häck. En grind leder direkt från gården till parken för att förenkla samnyttjandet.
- Stängsel och grindar utformas stadsmässigt i t ex svart smide/stål.
- Sophämtning och inlastning sker från Skolgatan
- Belysning med fokus på funktion och trygghet.

"ENTRÉTORGET"

- Entréplats med cykelplatser på grusad yta under befintliga sparade lindar.
- En belysningsmässigt ljus och välkommande plats med fokus på trygghet och gestaltungsmissig enkelhet.

KONCEPTSKISS: ZONER OCH SAMNYTTJANDE



SAMNYTTJANDE

- De boende får tillgång till närliggande funktioner och attraktioner i park och på förskolegård.
- Parkbesökare får tillgång till högkvalitativ bamanpassad miljö på förskolegården (på tider då gården inte används av förskolans egen verksamhet).
- Förskolan får tillgång till högkvalitativ parkmiljö med funktioner och attraktioner som kompletterar den egna gårdens innehåll. T ex vattenspel, utmanande klätterlek, stora öppna ytor med möjlighet till bollspel, snölek, skridskobana m.m.
- Boende, parkbesökare och förskola får tillgång till en gemensam småskalig trädgårdslignande plats med odlingsmöjligheter.
- Cykelparkeringar längs med väst-östlig g/c-bana samnyttjas mellan förskola, boende och parkbesökare.
- Entréplatsen med cykelparkeringar utgör entré både till parken och till förskolan.
- Bostadsgårdens attraktioner/funktioner kommer troligen inte att nyttjas av andra grupper än de boende. Husens placering gör att bostadsgården upplevs som privat och därmed försvåras samnyttjande. Om den södra byggnaden flyttades eller kortades skulle detta starkt påverka kontakten mellan park/förskolegård/bostadsgård.



- Privat zon
- Halvprivat zon
- Offentlig zon

ZONER

- Bostadsgården upplevs, mycket pga husens placering, som privat.
- I zonerna mellan det privata och det offentliga uppstår halvoffentliga zoner. T ex mot gatorna och mot g/c-väg mellan väst och öst.
- Förskolegården upplevs som halvprivat; den tillhör det allmänna, men är tydligt riktad till en viss målgrupp och är instängslad. Nyttjandet från andra grupper kommer framför allt att kunna ske på kvällar och helger.
- Parken är offentlig zon. Det cirkelformade parkrummet är utformat för att underlätta vistelse för förskolan; häcken förstärks med stängsel och öppningarna förses med grindar. Grindarna bör vara estetiskt tilltalande, lättöppnade (för parkbesökare) och självstängande (för förskolebarnen).

KONCEPTSKISS: KOMMUNIKATIONER OCH MÅLPUNKTER

KONCEPTSKISS:

I OMGIVNINGEN

- Tomten omges på fyra av fem sidor av lokalgator med tillåten biltrafik.
- Gatorna kan antas ha relativt lite trafik då förbindelser till andra, större vägar är begränsad.
- Ingen busstrafik finns på angränsande gator, närmaste busshållplats är på Skolgatan.
- Nygatan är ett större cykelstråk som förbinder Campusområdet och Berghem med centrum, via cykeltunnlar under järnvägen. Vegetation i närheten av gång- och cykelstråk
- Östermalmsgatan och norra delen av Järnvägsgatan är idag utformade som vägar utan trottoarer och med öppna diken. Gatorna bör gestaltas om med trottoarer för att knyta ihop stråken för gående.



Målpunkt

Kommunikationsstråk

I KVARTERET

1. Entré till parken och förskola från Nygatan genom en gemensam entreplats.
2. Förskolans gård nås också norrifrån.
3. Parken har ytterligare en ingång från Nygatan - något närmare centrum, samt en ingång med förbindelse direkt från bostadsgården. Genom att förlägga stråket från bostadsgården mot centrum genom parken befoalkas denna och tryggheten ökar. Dessutom får de boende en trevlig entréväg till sin bostad.
4. Kommunikationen till bostadsgården styrs av husens placering och utformning och sker dels mellan husen, dels genom byggnadernas genomgående trapphus.
5. Inne på bostadsgården är entréer, sophus, cykelförråd, parkeringsplatser och parkeringsgarage viktiga målpunkter.
6. Förskolans hämta/lämna, samt sophämtning och inlastning antas ske mot gatusidan.

KONCEPTSKISS: SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

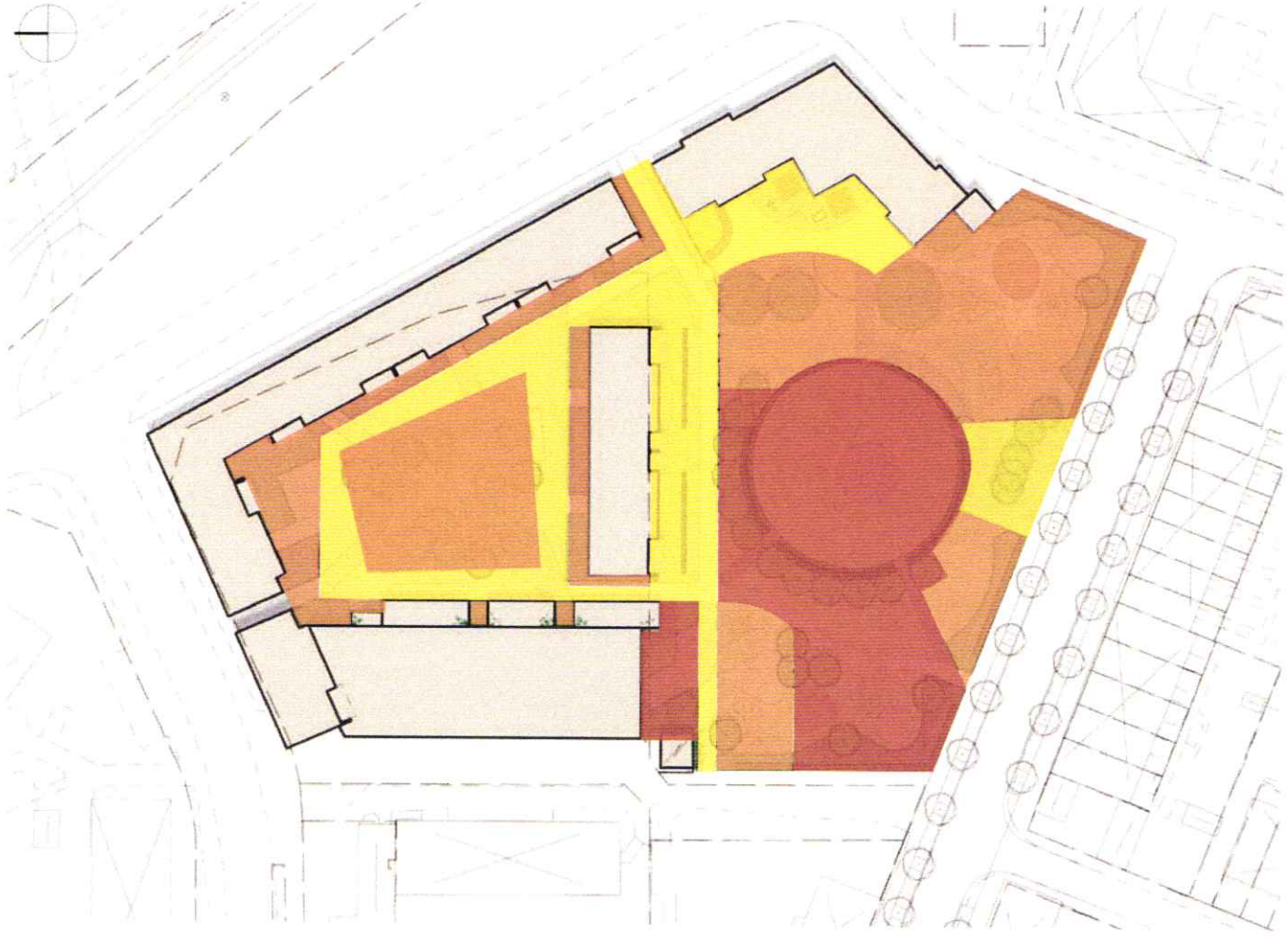
KONCEPTSKISS: SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

KVALITET OCH MATERIAL

Samnyttjandet och den begränsade ytan innebär förhållandevis intensiv användning av området. För att inte detta ska medföra orimligt stor skötsel och underhåll, byggs de mest frekventerade och attraktiva platserna/ytorna i hållbara högkvalitativa material.

Detta medför också att parken, förskolegården och boendemiljön upplevs vackert, bearbetad och intressant - vilket delvis kan kompensera de totalt sett relativt begränsade ytorna.

Förskolan kommer troligen att förorsaka störst slitage, då många barn är ute stor del av dagen. Målpunkter i parken som kan attrahera dessa yngre barn, bör inte sammanfalla med slitagekänsliga planteringar o d.



- NIVÅ 1 Störst skötselinsats
- NIVÅ 2 Medelhög skötselinsats
- NIVÅ 3 Lägst skötselinsats

SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

NIVÅ 1:

Störst skötselinsats.

- Ytor som har en komplexitet/detaljer som kräver manuell, diversifierad skötsel (t ex. perennplanteringar och vattenspel)
- Ensartade ytor som pga stort slitage kräver hög skötselintensitet.

NIVÅ 2:

Medelhög skötselinsats.

- Ytor som har stor andel planteringar, dock inte lika komplext utformade som i nivå 1.
- Ytor som är relativt ensartade men har ett stort slitage och där kraven på finish är inte lika höga som i nivå 1.

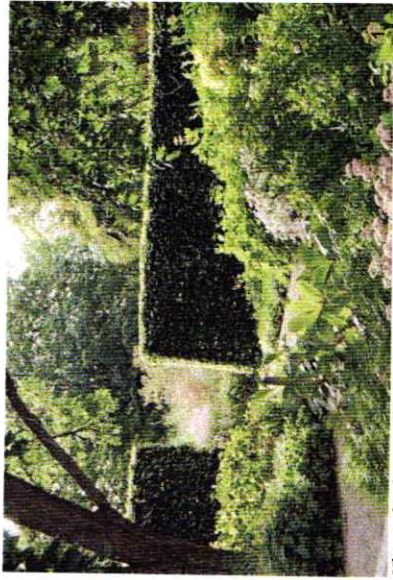
NIVÅ 3:

Lägst skötselinsats.

- Ytor som är byggda i hållbara material som klarar hårt slitage utan att kräva hög skötsel. T ex byggda lektytor centralt på förskolegården samt stenlagt torg på bostadsgården.
- Enklare ytor i något perifert läge avseende nyttjande, t ex gräsytor kring kommunikationsstråk.

155

KONCEPT: INSPIRATIONSBILDER OCH SAMMANFATTANDE ANALYS AV SAMNYTTJANDE



Klippiga häckar ramar in och kontrasterar mot mjuka perennplanteringar i parken



Klättrväxter på parkeringshus



Öppen yta för fria lekar i "Det stora öppna rummet" Skulptural klätterlek i parken



Rollek under sparade björkar på förskolegård



14



Snölek i parken



8 Skridskois i parken



9 Pulka i parken



10 Vattenspel i parken



11 Karaktärsskapande möbel i parkens mindre rum



12 Sandlek på förskolegården



13 Sand och vattenlek på förskolegården



14 Botadgårdens stråk bildar tydlig form



15 Vegetation med kvaliteter över hela året



16 Corténstål runt grönytor på bostads-gården



17 Sitt-/samlingsplatser på förskolegården



18 Stängsel av ställ/smide vid förskolegård

- MERVÄRDEN**
- Hög kvalitet på material, utrustning och utformning i helhet och detaljer ger förutsättningar för större upplevelse.
 - De boende får tillgång till närliggande funktioner och attraktioner i park och på förskolegård.
 - Parkbesökare får högkvalitativ barnanpassad miljö.
 - Förskolan får tillgång till högkvalitativ parkmiljö.
 - De många boende skapar rörelse i området vilket ökar upplevelsen av trygghet.
 - Ekonomiskt mervärde genom samnyttjande av ytor.
 - Socialt mervärde genom ökade kontaktytor mellan människor.

BEGÄNSNINGAR

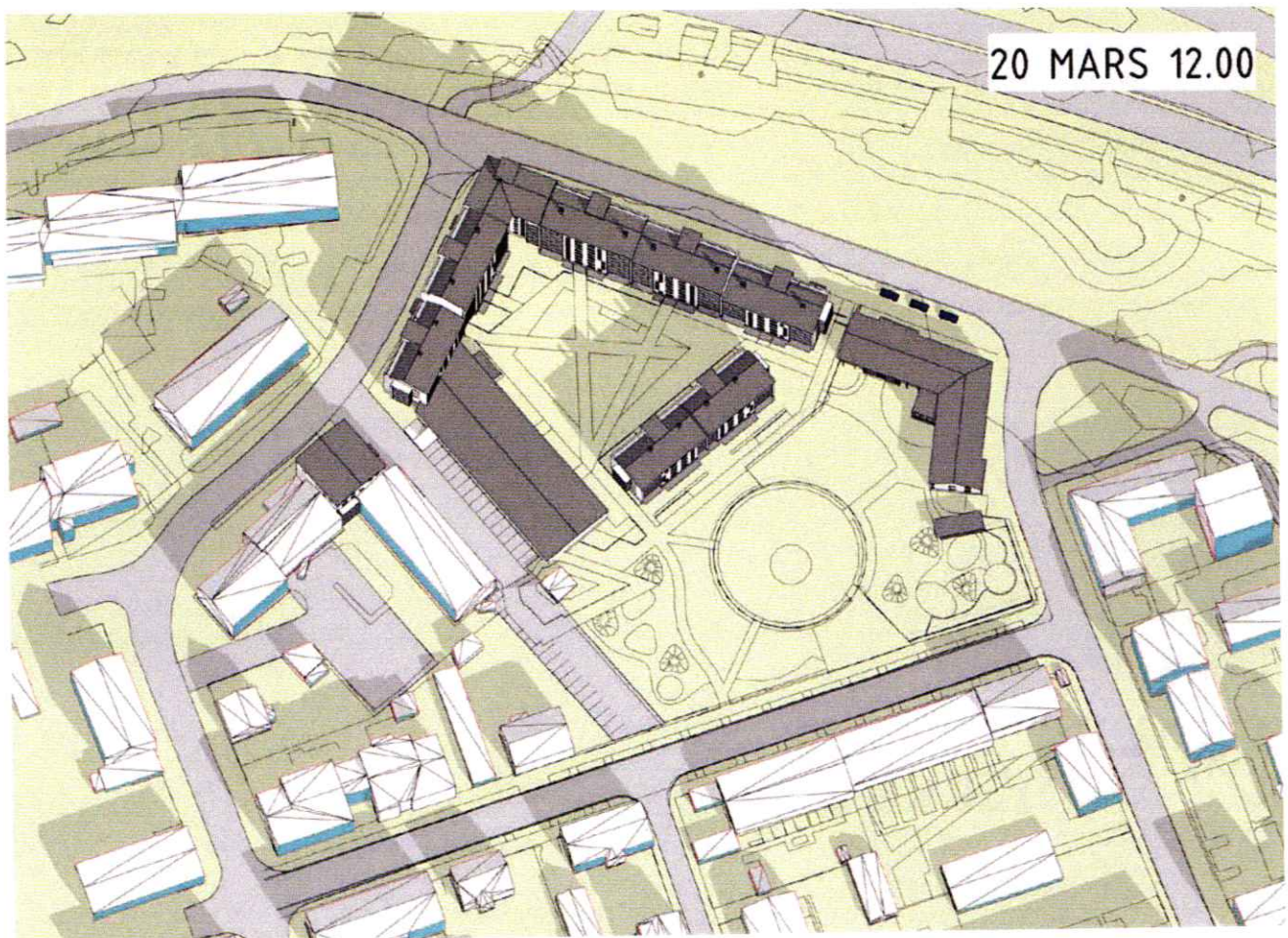
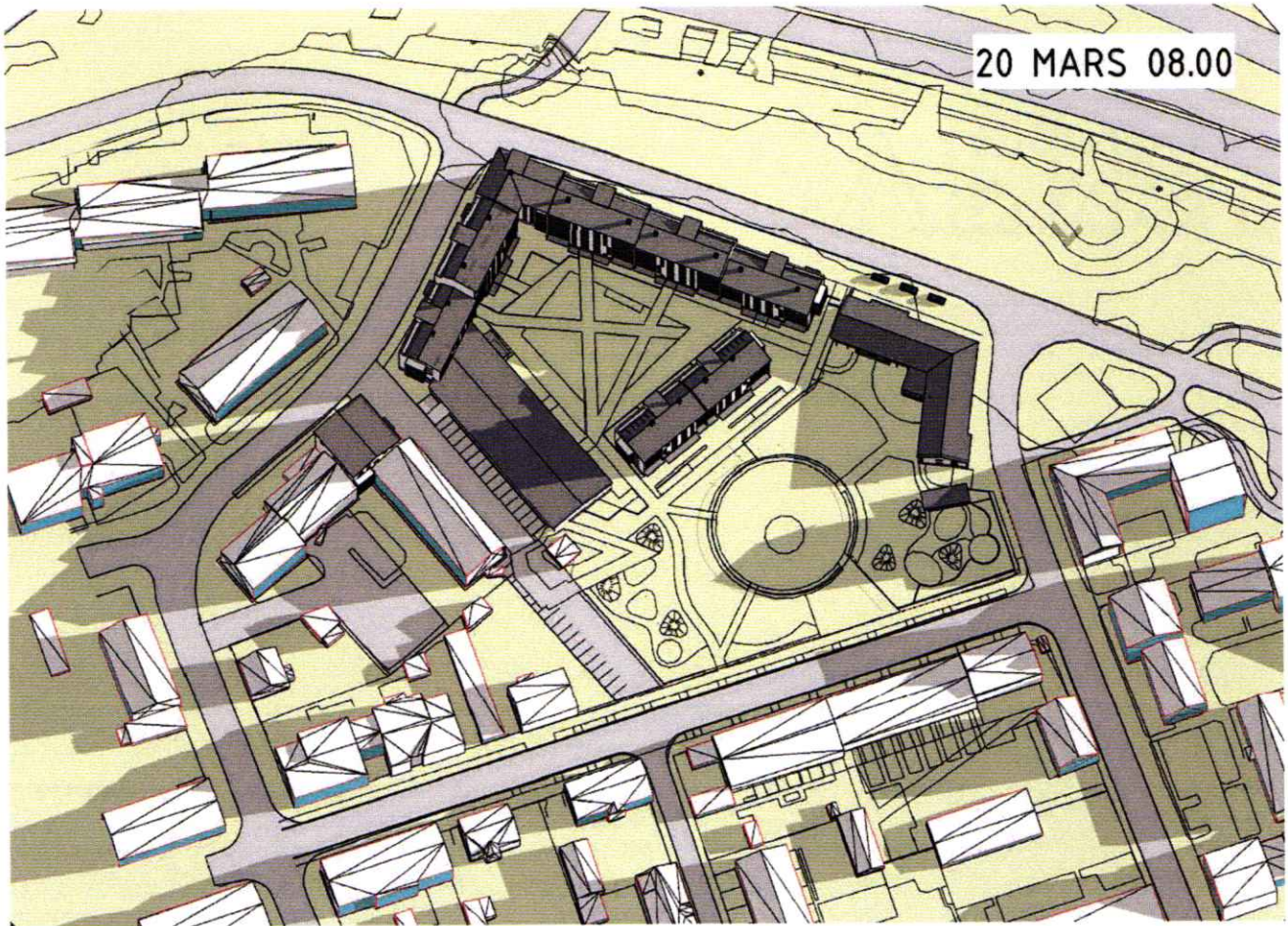
- Samnyttjandet innebär en totalt sett mindre yta.
- Liten yta gör att utemiljön kan upplevas som trång.
- Hög belastning på liten yta kan leda till högt slitage.
- Högt slitage ställer krav på drift och underhåll.
- Liten yta ställer krav på driftfordonen och dess storlek.
- Lite yta för snöupplag kräver mer transporter för bortkörning av snö.
- Samnyttjande kräver mer av förskolepersonalen pedagogiskt och resursmässigt.
- Samnyttjande kräver samordning ekonomiskt och administrativt.
- Samnyttjande kan leda till konflikter.

WSP
Box 502
901 10 Umeå
Skopje 59
Tel: 010-222 50 00
www.wspgroup.se

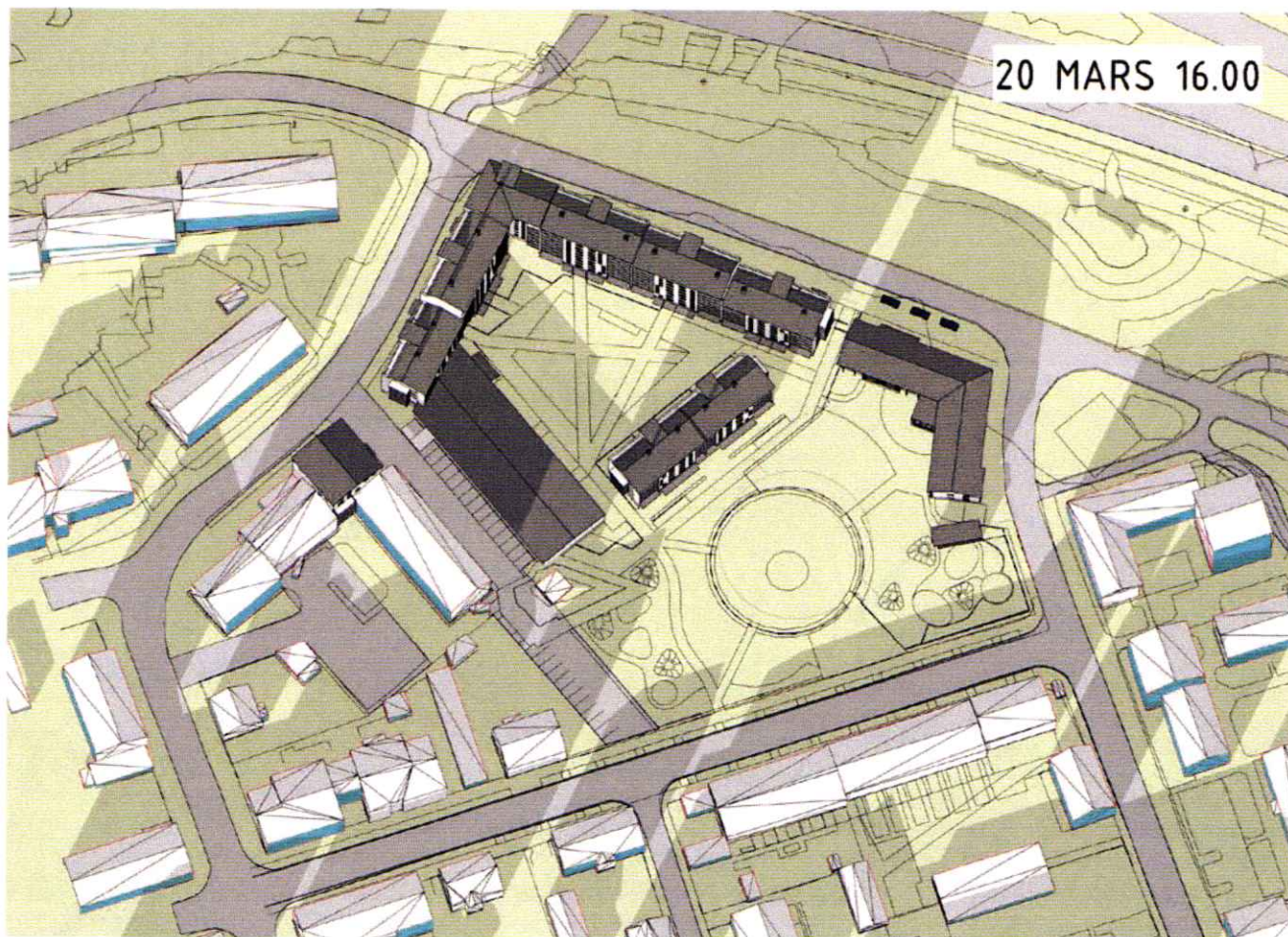
WSP GROUP
WSP GROUP

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE





20 MARS 16.00



1 JUNI 08.00

