

Orienteringskarta

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark, 4 kap 5 § 3

- B Bostäder

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- ..... Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- + + + + + Marken får endast förses med miljöhus samt nedfart till underjordiskt parkeringsgarage, 4 kap 11 § 1
- $\angle 00-00$  Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap 11 § 1

- Skärmtak för cykelparkering tillåts uppföras inom hela planområdet, men ska inte försvåra nyttjandet av innergården och räknas inte som friyta, 4 kap 11 § 1

- $\triangle 0.0$  Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 16 § 1

### Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter, 4 kap 18 §

### Utformning

- Fasader utformas i en mild pastellfärg, 4 kap 16 § 1
- Bostäder får inte inredas i källare, 4 kap 16 § 1
- $f_1$  Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter över prickmark, 4 kap 16 § 1

### Utförande

- $b_1$  Marken får byggas under med planterbart bjälklag, 4 kap 16 § 1

### Markens anordnande och vegetation

- Friyta ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea, 4 kap 10 §
- $n_1$  Marken ska planteras, 4 kap 10 §
- $n_2$  Marklov krävs för att fälla träd, 4 kap 10 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

### ANTAGANDEHANDLING

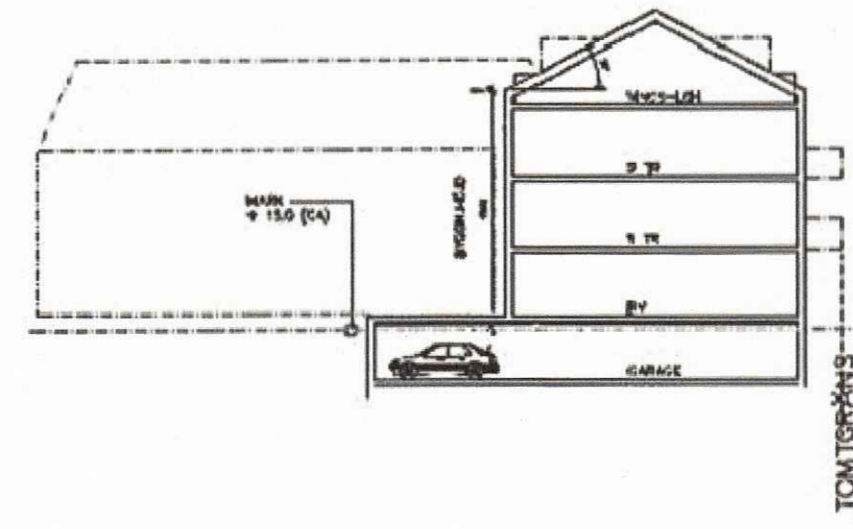
- Till planen hör:
- plankarta
  - planbeskrivning
  - garnisonsplan
  - samrådsredogörelse
  - utlåtande

### BESLUT

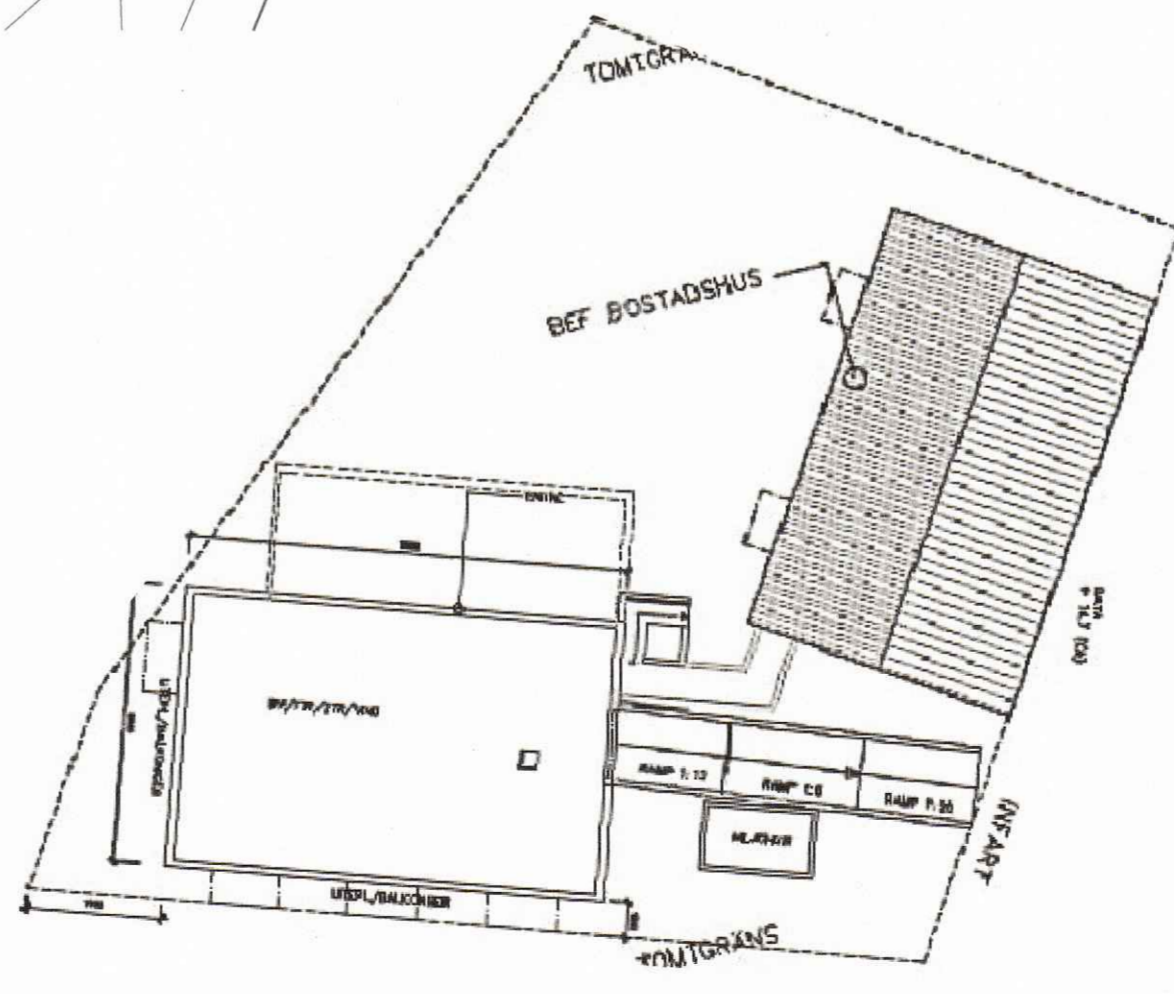
Antagen BN 2017-11-15, § 410  
Laga kraft 2017-12-15  
Vidimeras *EB*

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2017-02-15  
Reviderad  
Lantmäteri  
Mätning: NH  
Kartkonstruktion: NH  
Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller terrester inmätning (innerstan)  
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt  
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:500



Möjlig sektion på nytt flerbostadshus och underjordiskt parkeringsgarage, ej skalenlig



Möjlig ramp till källarplan samt kulvert mellan ny- och befintligt bebyggelse, ej skalenlig

Detaljplan för fastigheten  
**ÄNGSKILEN 13**  
inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå Kommun, detaljplanering juni 2017  
Reviderad september 2017

*Magdalena Blomquist*  
Magdalena Blomquist  
Planchef

*Jonas Söderlind*  
Jonas Söderlind  
Planarkitekt

## Detaljplan för fastigheten Ängskilen 13 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-11-15, § 410.

Länsstyrelsen beslutade 2017-11-29 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-12-15.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, december 2017



Fredrik Björkman  
kartingenjör

2480K-P2017/25



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum

2017-11-29

Ärendebeteckning

404-10552-2017

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

### **Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för Ängskilen 13 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

#### **Länsstyrelsens beslut**

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

#### **Beskrivning av ärendet**

Byggnadsnämnden har 2017-11-15, § 410 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 har godkänts av Länsarkitekt Peder Seidegård och har handlagts av planarkitekt Clara Ganslandt.

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

2017-11-15

**Byggnadsnämnden**

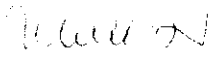
**Tid:** Onsdagen den 15 november 2017 kl. 9:00-15:30  
Ajournering kl. 12:00–13:00

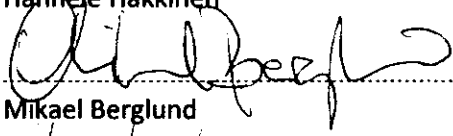
**Plats:** Saluten, stadshuset


**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Ola Borgström (S) ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 393–406  
Karin Svedlert (S) §§ 407–444  
Gabriel Farrysson (MP) ersättare för Ingemar Jangvad (S) §§ 393–406  
Ola Borgström (S) ersättare för Ingemar Jangvad (S) §§ 407–444  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Lennart Persson (C) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 393–424, 426–444  
Harald Svensson (M) ersättare för Lennart Persson (C) § 425  
Veronica Kerr (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Se sidan två


**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 393–402, 404–444  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
Mikael Berglund

**Justerare:**  .....  
Ulrik Berg

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2017-11-15  
Anslaget har satts upp: 2017-11-22  
Anslaget tas ner: 2017-12-14  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering  
Underskrift:  /Hannele Häkkinen

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Gabriel Farrysson (MP) §§ 407–444

Igor Jonsson (M) §§ 393–408

Harald Svensson (M) §§ 393–424, 426–444

Lennart Sandström (L)

Örjan Mikaelsson (V)

#### Tjänstemän

Anders Lidman, ortnamnshandläggare, §§ 394–396

Johnny Sandström, revisor, adjungerad § 397

Per-Erik Ewaldsson, revisor, adjungerad § 397

Petra Nylander, revisor, adjungerad § 397

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 398–405, 407, 415–426

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt, § 406

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 408–414

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 427–440, 444

Emma Lundström, kommunjurist, § 442

Mary Pettersson, bygglovhandläggare, § 443

Agnetha Fahlgren, bygglovhandläggare

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

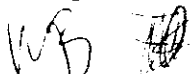
Jonas Andersson, bygglovchef

Malin Norlin, assistent

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Marie Häggström, lantmäterichef

Niklas Forsgren, kommunikatör



## § 410

### Ängskilen 13

Diarienum: BN-2016/01992

## Detaljplan för Ängskilen 13 - bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Ängskilen 13.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ytterligare ett flerbostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i oktober 2017.

### Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av samrådsredogörelsen framgår att planhandlingarna kompletterats med pricken i det sydöstra hörnet av fastigheten. Syftet med pricken är att säkerställa en fullgod siktriangel för trafik.

Av de synpunkter som inkommit under granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Synpunkter som inkommit under granskningstiden föranledde inte till förändringar av planhandlingarna.

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

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2017-11-15

---

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Brf Ängmarken

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterat 2017-10-31.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2017, reviderad september 2017
- Planbeskrivning daterad oktober 2017
- Samrådsredogörelse daterad september 2017
- Garnisonsplan december 2007.

### Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt

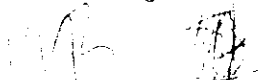
Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

**Ängskilen 13**

Diarienum: BN-2016/01992

**Detaljplan för Ängskilen 13 - bostäder****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Ängskilen 13.

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ytterligare ett flerbostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i oktober 2017.

**Samråd/Utställning**

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av samrådsredogörelsen framgår att planhandlingarna kompletterats med prickmark i det sydöstra hörnet av fastigheten. Syftet med prickmarken är att säkerställa en fullgod sikttriangel för trafik.

Av de synpunkter som inkommit under granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Synpunkter som inkom under granskningstiden föranledde inga förändringar av planhandlingarna.

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

**Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Brf Ängmarken

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2016/01992

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-10-31

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2017, reviderad september 2017
- Planbeskrivning daterad oktober 2017.
- Samrådsredogörelse daterad september 2017.
- Garnisonsplan december 2007.

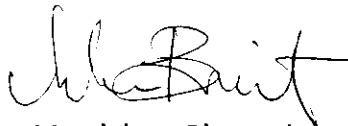
### Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt

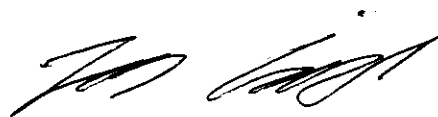
Magdalena Blomquist, planchef

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.



Magdalena Blomquist  
Planchef



Jonas Söderlind  
Planarkitekt

## Detaljplan för fastigheten Ängskilen 13 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

### Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Garnisonsplan (2007)

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ytterligare ett flerbostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär.

### Plandata

Planområdet är beläget inom Sandbacka ca 1 km norr om Umeå Centrum. Planen avgränsas av Vretgatan i söder, Utmarksvägen i öster, Sandbackavägen i väster och Ängskilen 12 i norr. Området har en area på 1262 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Ängskilen Fastighet AB. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning PBL (2010:900).



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

Detaljplanering  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

Karta över Haga-Sandbacka samt del av centrala Umeå, planområdet inom röd markering.

## Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen har den 10 februari 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 17 februari 2017 till och med 10 mars 2017.

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

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplan - Fördjupning för Umeå (2011) förordrar kompletteringar inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. Planområdet är beläget cirka en kilometer från centrum och syftet med exploateringen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### Detaljplan och riksintresse

Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P110/1942. Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas med bostäder i två plan, högsta byggnadshöjd 7,0 meter. Planområdet omfattas inte av riksintressen.

### Övrigt

*Byggnadsordning för Haga-Sandbacka* (godkänd av byggnadsnämnden november 2004).

- Vid förnyelse inom området respekteras den befintliga bebyggelsens skala och karaktär.
- Sammanbyggnad av hus bör undvikas, liksom påbyggnad.
- Förgårdsmark vårdas och kompletteras med grönska där sådan saknas.
- Tomt avgränsas mot gatan av häck eller tidtypiskt staket.
- Milda pastellfärger är typiska för dessa hus, fönstren målas ljusa, gärna vita.

## Förutsättningar och förändringar

### Platsens förutsättningar

Kvarteren Ängskilen, Tegen och Ängsmarken uppfördes under 1940-1950-talet i enlighet med den stora stadsplanen som omfattar hela Sandbackaområdet, samt övre Haga. Stadsplanen antogs 1942, långt innan Umeå fick sitt universitet, som bidrog till stadens kraftiga befolkningsökning. Stadsplanen lade grunden till stadsdelen som karaktäriseras av fristående lamellhus placerade i nordsydlig riktning. Den glesa strukturen planerades i syfte att uppnå goda ljusförhållanden samt undvika brandspridning. Tilläggas ska att Sandbacka räknades till stadens avlägsna ytterområden när stadsplanen antogs.



Fastigheterna inom kvarteret Ängskilen har väl tilltagna och uppvuxna trädgårdar, bild visar Ängskilen 6-8, norr om planområdet.

Områdets bebyggelse har sedan uppförandet förblivit intakt och utgörs i huvudsak av fristående flerbostadshus med träpanel, i två plan med sadeltak och inredda vindar. Fasaderna kännetecknas av milda pastellfärger, med vita fönster. En övervägande del av huvudbyggnaderna inom området är placerade med förgårdsmark och har väl tilltagna innergårdar. Ett flertal fastigheter använder förgårdsmarken för uppställning av bilar. Ängskilen 1-2 och 12-13 är undantaget, med huvudbyggnader placerade med långsidor i fastighetsgräns mot återvändsgatan Utmarksvägen och parkeringsplatser på innergårdarna.

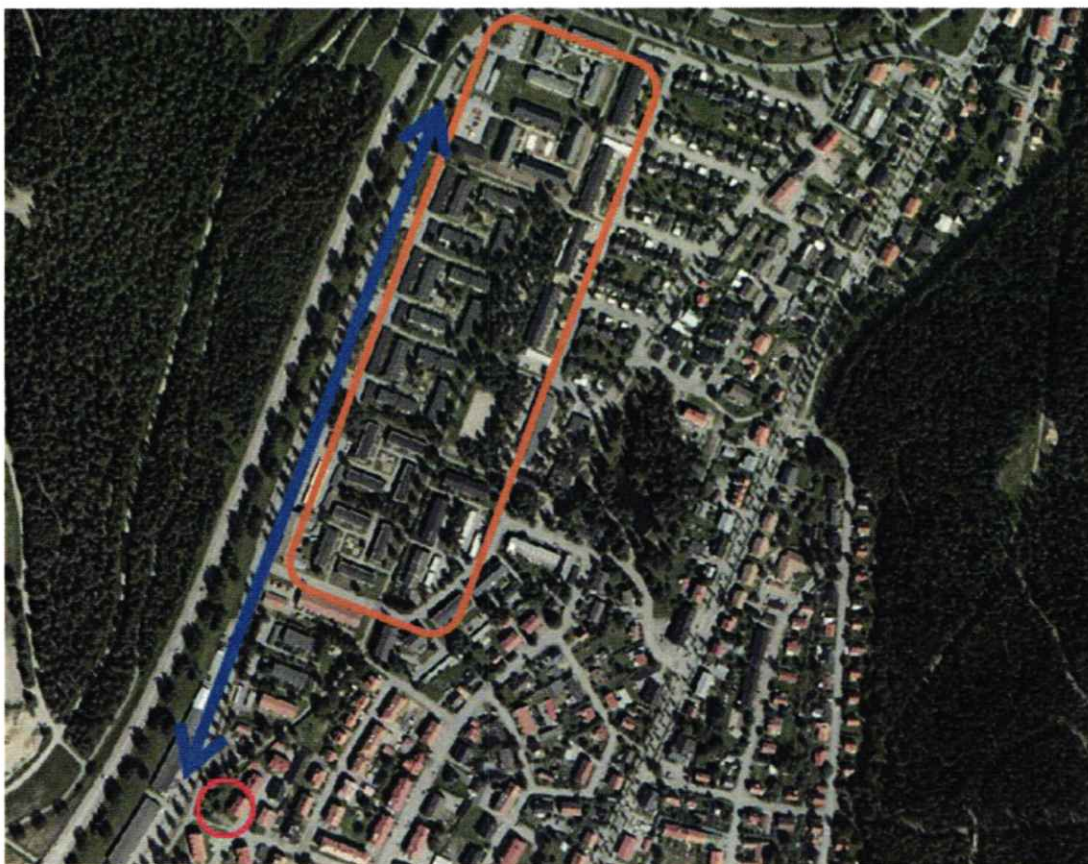


Återvändsgatan längs Utmarksvägen, Ängskilen 13 i förgrunden till vänster.

Avsaknaden av besöksintensiva verksamheter och genomfartstrafik längs Utmarksvägen bidrar till ett lugn som är anmärkningsvärd för ett område beläget endast en kilometer från centrum.

#### **Planområdets förutsättningar**

Fastigheten angränsar i norr till bostadsfastigheten Ängskilen 12, i väster och söder till kommunal gång- och cykelväg och i öster till lokalgatan Utmarksvägen. Cirka 15-20 meter väster om planområdet ligger Sandbackavägen som är en uppsamlingsgata för fordonstrafik till bostäder inom nordvästra Sandbacka.



Karta över Sandbacka med planområdet inom röd markering. Blå pil markerar Sandbackavägens lokalisering. Orange rektangel med rundade hörn markerar bostäder inom nordvästra Sandbacka.

I fastighetsgräns mot Utmarksvägen står ett mindre flerbostadshus i två plan med inredd vind. Huset har stående träpanel i en ljusgul kulör, rött sadeltak, ursprungligen av tegel och senare utbytt mot plåt. Huset har i likhet med flertalet andra hus i Sandbacka ett suterrängplan på norrgaveln som tidigare inrymde tre garage och senare har omvandlats till förråd. Huset är representativt för den byggnadskultur som växte fram nordväst om Sandaparken under 40-50-talet. På innergården uppfördes 1975 ett skärmtak för boendeparkering.



Huvudbyggnaden inom Ängskilen 13.

### Offentlig service/ kommersiell service

Gång och cykelavstånd i meter till viktiga målpunkter:

- Rådhusstorget cirka 1500 m söder om planområdet.
- Kollektivtrafik cirka 350 m - Haga centrum längs Östra Kyrkogatan.
- Livsmedelsbutik cirka 350 m - Haga centrum längs Östra Kyrkogatan.
- Förskola cirka 150 m norr om planområdet, längs Hagmarksvägen.
- Grundskola, Hagaskolan cirka 200 m söder om planområdet.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten angränsar i söder och väster till ett gång-, och cykelstråk (Sandbackavägen) som ansluter till stadens nät.

#### Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafiken ligger cirka 350 meter öster om planområdet, i anslutning till Haga centrum, längs Östra Kyrkogatan.

### Mark och vegetation

All mark inom fastigheten är gräsbelagd. Fastigheten avgränsas från gång- och cykelväg av staket. På innergården finns en fullvuxen gran, som skänker skugga och renar luften året om. Fastigheten har även två uppvuxna lönnar. Under de senaste två åren har ett

flertal större träd avverkats inom fastigheten. För att undvika att fler uppvuxna träd fällt ska en lönn och en gran inom fastigheten skyddas i plankartan med planbestämmelsen *Träd får inte fällas* [n<sub>2</sub>].

Träden tillför ekologiska värden och verkar utjämnande på dagvattenflöden. Fastigheten ligger i riskområde för översvämning. Ansvaret för avvattningen inom den egna fastigheten vilar på den enskilda fastighetsägaren, vilket motiverar att de större träden skyddas från att avverkas.

### **Förorenad mark**

Det finns ingen känd förorening/riskobjekt inom planområdet.

### **Radon**

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

### **Översvämningrisk och hantering av dagvatten**

Den södra gavelfasaden på befintligt flerbostadshus har ett utgrävt suterrängplan. Suterrängplanet utgör en lågpunkt, med källare som är utsatta för en betydlig översvämningrisk. Planen skapar förutsättningar för att bygga över lågpunkten med planteringsbart bjälklag. Suterrängplanet kan göras tillgängligt via underjordisk tunnel från parkeringsgaraget.

Förtätningen medför en ökad andel hårdjord yta. För att säkerställa att fastigheten kan fördröjda samt omhänderta dagvatten har delar av marken försetts med planbestämmelsen *Mark ska planteras* [n<sub>1</sub>]. Marken ska vara genomsläpplig, ej hårdjord. Två större träd (läs *Mark och vegetation ovan*) är skyddade från avverkning, delvis för att verka utjämnande på dagvattenflödet.

### **Förändringar - planförslaget**

#### **Ny bebyggelse inom planområdet**

Planen medger byggrätt för ytterligare ett flerbostadshus med underjordiskt parkeringsgarage. Högsta byggnadshöjd för nytt flerbostadshus är 9,5 meter, vilket möjliggör tre våningsplan samt vind som får inredas. Byggnaden ska ha sadeltak med en takvinkel av 30-35 grader. Byggnaden får inte placeras närmare än 1,5 meter från den södra fastighetsgränsen. Mot innergården tillåts mindre takkupor, de är inte beräkningsgrundande för byggnadshöjden. Balkonger får inte kraga ut över allmän platsmark. Balkonger får högst kraga ut 1,5 meter över prickmark. *Ny bebyggelse utformas med fasader i mild pastellfärg* [f<sub>1</sub>] med syftet att anpassas till områdets karaktär.

Suterrängplanet på det befintliga flerbostadshuset södergavel tillåts överbyggas, i övrigt bekräftas byggnaden. Huvudbyggnaden regleras med högsta byggnadshöjd 7,0 meter. Byggnaden ska ha sadeltak och takvinkeln ska vara 30-35 grader.

De ökade antalet bostäder inom fastigheten medför med Umeå kommuns gällande parkeringsnorm att parkeringsbehovet för boende måste lösas i parkeringsgarage

under mark för att uppfylla kravet på friyta. I det sydöstra hörnet av fastigheten tillåts nedfart till parkeringsgaraget, högsta byggnadshöjd är 3,0 meter.

För att undvika att cykelparkering ianspråktar friytan ska det i bygglovsskedet redovisas väderskyddade cykelparkeringar (skärmtak). Skärmtak för cykelparkeringar tillåts uppföras inom hela planområdet, men ska inte försvåra nyttjandet av innergården och inte heller räknas som en del av friytan. Cykelparkeringar kan även inrättas i det underjordiska parkeringsgaraget.

Fastigheten har fristående soptunnor utan väderskydd i den nordöstra fastighetsgränsen. Vid nybyggnation ställer VAKIN högre krav på avfallshanteringen och planen medger byggrätt för miljöhus i fastighetens sydöstra hörn, med en högsta byggnadshöjd av 3,0 meter. Miljöhuset ska uppfylla de krav som ställs för ny- och ombyggnad av avfallsutrymmen (kommunala VAKIN:s krav) då bygglov söks, i skrivande stund gäller NOA 2011.

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en rivning av det befintliga skärmtaket för bilar inom fastigheten.

### **Tillgänglighet**

Lägenheter, lägenhetskomplement och friytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

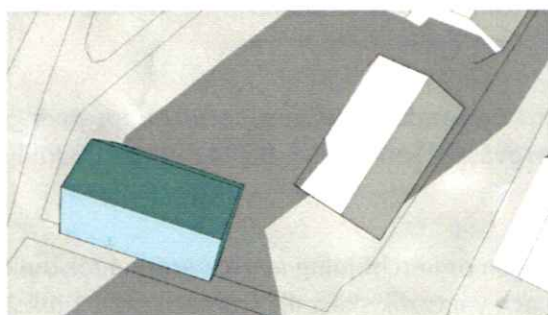
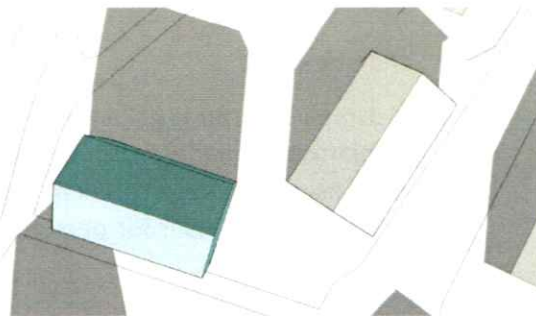
Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttototalarea. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1200 m<sup>2</sup>. Ett syfte med regleringen är att säkerställa ändamålsenlig tillgång till friyta för samtliga bostäder inom planområdet. Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara speciellt utformad med tanke på barns behov. Den ska innehålla träd och buskar som speglar årstidernas växling. Att bilparkering flyttas till underjordiskt garage är positivt för upplevelsen av området och kvalitén på friytan.

Planområdet ligger cirka 200 respektive 400 meter norr om Sandaparken och Hagaparken. Parkerna är långsträckta och utformade med promenadstråk. Parkerna har ett betydande bestånd av äldre träd och gräsängar. Sandbacka karaktäriseras av parker, planterade gaturum och grönska på de privata gårdarna. Från planområdet är det cirka 500 meter till I 20-skogen i väster och 700 meter till Stadsliden i öster.

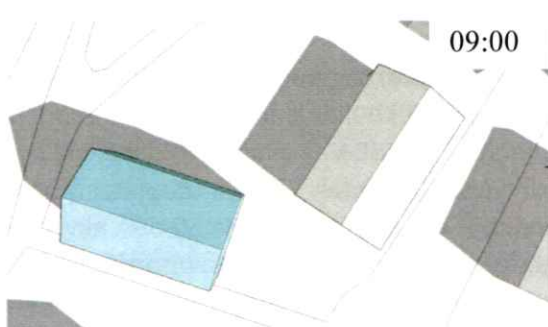
### **Ljusförhållanden**

En skuggstudie har gjorts för att studera ljusförhållanden samt hur gårdsmiljöerna påverkas av högsta möjliga bebyggelsetillskott. I planförslaget beaktas ljus, luft och genomsikt som viktiga kvalitéer där planen innehåller regleringar bland annat i form av prickmark samt krav på friyta. Skuggstudien visar exempel från datumet 20 mars och 20 juli. Ny bebyggelse är markerad med turkos kulör. Byggnadens placering 1,5 meter

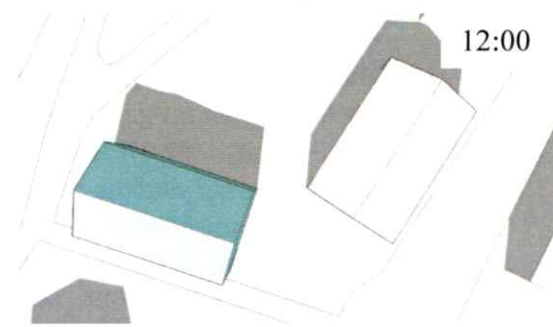
från den södra fastighetsgränsen medför ökad skuggning på innergården, framförallt under vårvintern då solen står lågt. Under semestermånaderna är ljusinsläppen goda. Sammantaget bedöms den ökade skuggeffekten inom- och på närliggande fastigheter vara acceptabel.



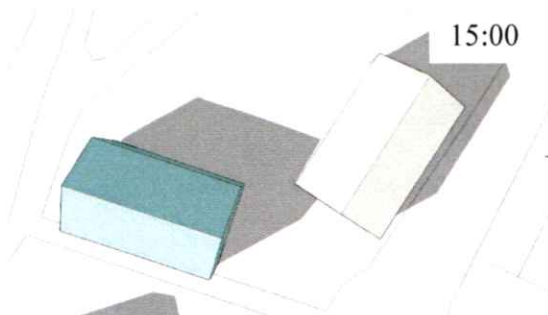
Skuggstudie 20 mars  
Övre vänster klockan 09:00  
Övre höger klockan 12:00  
Vänster klockan 15:00



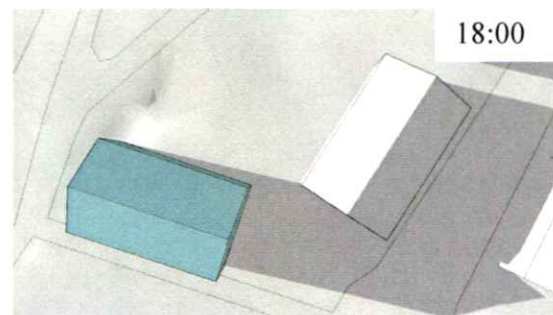
09:00



12:00



15:00



18:00

Skuggstudie 20 juli.

### Dagvatten

I takt med att hårdgjorda ytor ökar i stadsdelen blir avrinningen snabbare och högre flöden är att vänta. Vattensystemet är redan idag känsligt för höga flöden. Det finns

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

planering för övergripande åtgärder som bedöms vara nödvändiga för att Haga och I 20-området ska kunna förtätas i linje med översiktsplanen.

### Angöring med bil

Angöring med bil sker från Utmarksvägen.

### Parkering

Umeå kommuns gällande bilparkeringsnorm och cykelparkeringsnorm ska följas. I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1200 m<sup>2</sup>. Ett syfte med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till parkeringsplatser för personbil och cykel.

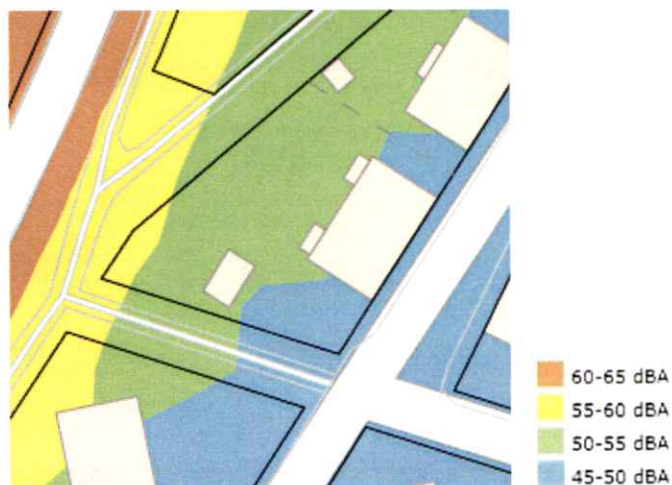
### Buller

Garnisonsplan 2007 visar att buller från försvaret inte påverkar planområdet (läs bilaga).

Planområdet berörs av trafikbuller från Sandbackavägen, som är uppsamlingsgata för fordonstrafik till bostäder inom nordvästra Sandbacka. Bästa möjliga ljudmiljö bör eftersträvas inom planområdet.

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik ska gälla från och med 1 juli 2017. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA istället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

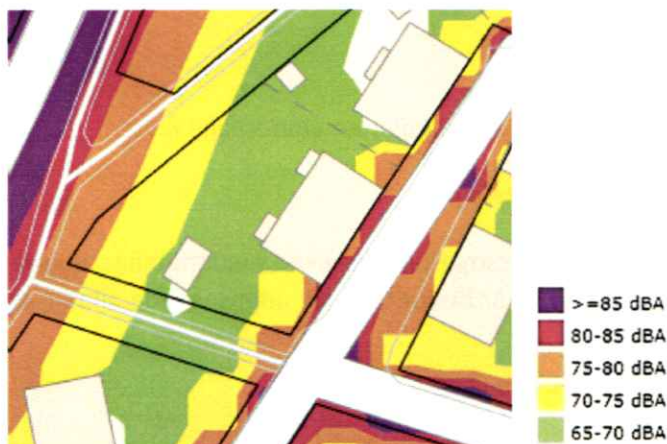
Baserat på underlag från kommunens bullerkartläggning (Tyréns, 2012) görs bedömningen att gällande riktvärden för trafikbuller klaras för ny byggnad. Ny byggnad blir ej utsatt för trafikbuller som överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad, vilket är riktlinje för god ljudnivå vid bostäder. För nya uteplatser, om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden, bör buller ej överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Mot Sandbackavägen uppnås maxvärden för ljudnivåer på 70-80 dBA. Inom fastigheten ges dock möjlighet till placering av uteplats där bullervärden understiger riktvärdena.



Karta visar dygnsmedelvärden för vägtrafikbuller inom planområdet.

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

**Detaljplan**  
**Telefon:** 090-16 13 61  
**Fax:**  
**Mejladress:** [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
**Webbplats:** [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)



Karta visar maxvärden för vägtrafik inom planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

### Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

### El

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

### Värme

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

## Byggteknik

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

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

## Genomförandefrågor

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar enbart kvartersmark inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder och kostnader. Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

Ängskilen 13 ägs av Ängskilen fastighet AB.

### Fastighetsindelingsbestämmelser

I plankartan regleras minsta fastighetsstorlek till 1200 m<sup>2</sup>. Syftet med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder inom fastigheten har en ändamålsenlig tillgång till parkeringar och friytor.

### Planekonomiska frågor

Planavtalet har tecknats med Ängskilen fastighet AB.

Ängskilen fastighet AB svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Ängskilen 13 bedöms öka i värde då det tillkommer ökad byggrätt för bostäder inom fastigheten.

### Medverkande

Jonas Söderlind, detaljplan

Johan Marklund, detaljplan

Carina Larsson, detaljplan

Nina Harryson, lantmäteri

### Revidering

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2017



Jonas Söderlind  
Planarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

## Detaljplan för fastigheten Ängskilen 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ängskilen 13 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2017. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ytterligare ett flerbostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-06-20 – 2017-08-18. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ytterligare ett flerbostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen inget att erinra.

### MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser planförslaget som väl utformat men vill föra fram följande om dagvattenreglering och översvänningsrisker. Planbestämmelser reglerar att mark ska planteras och att träd ska bevaras. Det är bra och det gör att ökningen av avrinning av dagvatten till Djupbäcken vid stora regn begränsas. I planbeskrivningen hänvisas till att det finns planering för övergripande dagvattenåtgärder som bedöms som nödvändiga för att kunna förtäta bebyggelsen på Haga. De åtgärder vi känner till är bara föreslagna eller i tidigt utredningsskede och garanterar inte någon flödessäkring.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser det som rimligt att varje plan inom avrinningsområdet i princip tas fram med målet att inte öka avrinningen jämfört med dagsläget. Ny bebyggelse inom I20-området kan bli svår att genomföra utan att öka vattenflödet därifrån ytterligare och de snabba flödena till Djupbäcken och effekterna de ger bör inte

bara hållas på samma nivå som idag utan minska i framtiden för att undvika översvämningar av strategiska gatukorsningar och kvartermark i framtiden.

### Kommentar

Den övergripande planering av dagvattenåtgärder är mycket riktigt i ett tidigt planeringsstadium. Ett genomförande av planen innebär en ökad andel hårdgjord yta och därmed ökad avrinningen till Djupbäcken. För att säkerställa att fastigheten kan fördröjda samt omhändertaga dagvatten har cirka en tredjedel av fastighetens area försetts med planbestämmelsen *Mark ska planteras* [n1]. Marken ska vara genomsläpplig, ej hårdgjord. Träd verkar utjämnande på dagvattenflöden och två större träd skyddas med bestämmelsen *Träd får inte fällas* [n2].

Detaljplanekontoret anser att en övergripande dagvattenutredning för Haga är att rekommendera. Dock kommer inget ytterligare krav att ställas inom ramen för detta planarbete eftersom planförslaget är förenlig med översiktsplanen. Den ökade avrinningen till Djupbäcken bör hanteras av Umeå kommun på övergripande nivå.

## BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

### Utrymningsförutsättningar

Då planbeskrivningen möjliggör flerbostadshus i upp till 3 våningar plus vind behöver utrymningsmöjligheterna särskilt beaktas. Räddningstjänsten kan assistera med utvändigt utrymning med hjälp av utskjutsstege (bärbar stege) upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Avståndet mäts mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcke.

### Kommentar

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9,5 meter. Detaljerna kring utrymningsmöjligheterna ska hanteras i bygglovskedet.

## GATOR OCH PARKER

### Trafik och gata

Sikttrianglar om 10 meter kan uppfyllas vid den södra gång- och cykelvägens anslutningar i ömse ändar, förutsatt att placering av miljöhus samt nedfart till underjordiskt parkeringsgarage i det sydöstra hörnet av fastigheten inte placeras inom sikttriangeln. Detta behöver säkerställas i planen. Mer info om sikttrianglar finns på sista sidan i länkad skrift nedan. [http://www.umea.se/download/18.7db31432150df5010497664/1447313105480/Ditt+ansvar+som+fastighets%C3%A4gare\\_151101.pdf](http://www.umea.se/download/18.7db31432150df5010497664/1447313105480/Ditt+ansvar+som+fastighets%C3%A4gare_151101.pdf)

Cykelparkeringar för det ökade antalet bostäder inom fastigheten ska lösas i enlighet med Umeå kommuns gällande parkeringsnorm, detta bör förtydligas i planbeskrivningen där man kan uppfatta att kraven endast omfattar bilparkering. Ingen uppgift finns om antalet som behöver ordnas inom fastigheten.

### Drift och underhåll

### Park och natur

Inga synpunkter.

**Gator och parkers samlade yttrande**

Sikttriangel mot gatan behöver säkerställas så att bygglov för miljöhus och/eller nedfart till underjordiskt parkeringsgarage inte placeras inom denna. Antal cykelparkeringar som behövs enligt parkeringsnormen bör beskrivas.

**Kommentar**

Plankartan revideras för att uppfylla kraven för sikttriangel. Del av korsmarken (marken får endast förses med miljöhus och nedfart till underjordiskt parkeringsgarage) mot Utmarksvägen och Vretgatan ersätts med prickmark som inte får bebyggas.

I planbeskrivningen står det att "Umeå kommuns gällande bilparkeringsnorm och cykelparkeringsnorm ska följas".

**VAKIN****Avfall och återvinning**

Det saknas vändmöjlighet för hämtningsfordonet. I dagsläget måste sopbilen backa in för att hämta avfallet. Det skapar en dålig arbetsmiljö för sopbilschaufförerna och en säkerhetsrisk för de boende i området. Detta bör ses över för en fungerande avfallshandling. Placeringen av soprummet i nordöstra planområdet är fördelaktig jämfört med tidigare avfallslösning. Men för att undvika dragväg så bör miljöhuset placeras närmare fastighetsgräns intill Utmarksvägen. Avfallsutrymmet ska uppfylla anvisningarna i gällande NOA. Slutbesiktning krävs för slutgiltigt godkännande.

**Vatten och avfall**

Vakin är positiv till att dagvattenhanteringen har behandlats i planen. Det är dock viktigt att fördröjning av dagvatten inom planområdet föreskrivs. Detta med anledning av att dagvatten från fastigheten avleds till Djupbäcken och att det vid skyfall föreligger risk för översvämning i Hagaparken och vidare ner till Blå vägen.

**Kommentar**

Vid utfart ska sikten vara fri minst 4 meter från gatan eller gångbanan och 20 meter längs gatan (läs Gator och parkers samlade yttrande). Byggrätten för miljöhus och nedfart till underjordiskt parkeringsgarage kommer därför att flyttas längre in på fastigheten. Fördröjning av dagvatten hanteras i plankartan med planbestämmelserna *Bygglov krävs för att fälla träd* och *Marken ska planteras* (utförligare beskrivet i planbeskrivningen).

**UMEÅ ENERGI**

Inget att erinra mot planförslaget.

**SKANOVA**

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

## BRF ÄNGSMARKEN 6

- Vi har emottagit planförslaget gällande vår grannfastighet Ängskilen 13. Jag har i egenskap av ordförande för Brf Ängsmarken 6 åtagit mig att lämna de synpunkter som framkommit vid ett styrelsemöte där förslaget förevisades deltagarna. Följande synpunkter ligger till grund för att vi motsätter oss planförslaget:

### Trafik.

- Motorfordonstrafik kommer att öka i en lugn miljö som domineras av cyklister och gångare, detta förhållande vill vi värna om. Parkeringssituationen riskerar att förvärras från ett idag redan besvärligt läge, det är ofta bekymmersamt att finna parkeringsplatser i närområdet. De zoner med datumparkering som upprättas är ofta helt fullbelagda inte bara på Utmarksvägen utan även på omkringliggande gator.

### Bebyggelsens karaktär.

- Bebyggelsen i området karaktäriseras bland annat av de generösa fri- och grönytorna runt husen. Detta lyfts även fram som skyddsvärt i utdrag från gällande detaljplan som är en del av planförslaget. Det är vår åsikt att med planförslaget som i närmaste fördubblar husvolymen på tomtens samt "täpper" till tomtens södra sida så skapas en synbart mycket stor massiv huskropp, även om ett litet utrymme lämnats mellan den befintliga och den tänkta nybyggnaden. Sektionen på förslagets ritning visar en byggnad med tre våningsplan samt källare. Även detta förefaller som en modern optimering som inte passar in med den befintliga bebyggelsen i närområdet.

## Kommentar

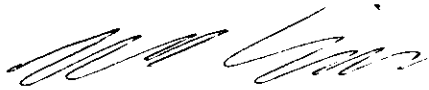
I översiktsplanen föreslås tillväxt så långt som möjligt samlas inom femkilometersstaden – fem kilometer från stadskärnan eller universitetsområdet. Målet är att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik framför bilismen. Befintliga stadsdelar utanför centrum föreslås förtätas med 25 procent, eller 20 000 personer fram till år 2050. Planförslaget är utarbetat för att möjliggöra en högre exploatering än gällande detaljplan. Planområdet är beläget cirka en kilometer från centrum och bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planförslaget är samtidigt en avvägning till att anpassa tillkommande bebyggelse, i vissa aspekter, till den befintliga miljön. Om byggaktören väljer att ansöka om bygglov för en maximal byggrätt förutsätter det med gällande parkeringsnorm att ett underjordiskt parkeringsgarage byggs för att uppfylla fastighetens behov av nya parkeringsplatser. Planförslaget reglerar att cirka en tredjedel av planområdet ska planteras, utöver det är två större träd skyddade från att avverkas utan marklov. Vidare har plankartan försetts med bestämmelser som reglerar ny bebyggelses takutformning och fasadkulör för att anpassas till områdets karaktär.

## Ändringar efter samråd


Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan revideras för att uppfylla sikttriangeln i planområdets sydöstra hörn. Del av korsmark (marken får endast förses med miljöhus och nedfart till underjordiskt parkeringsgarage) mot Utmarksvägen och Vretgatan ersätts med prickmark som inte får bebyggas.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2017

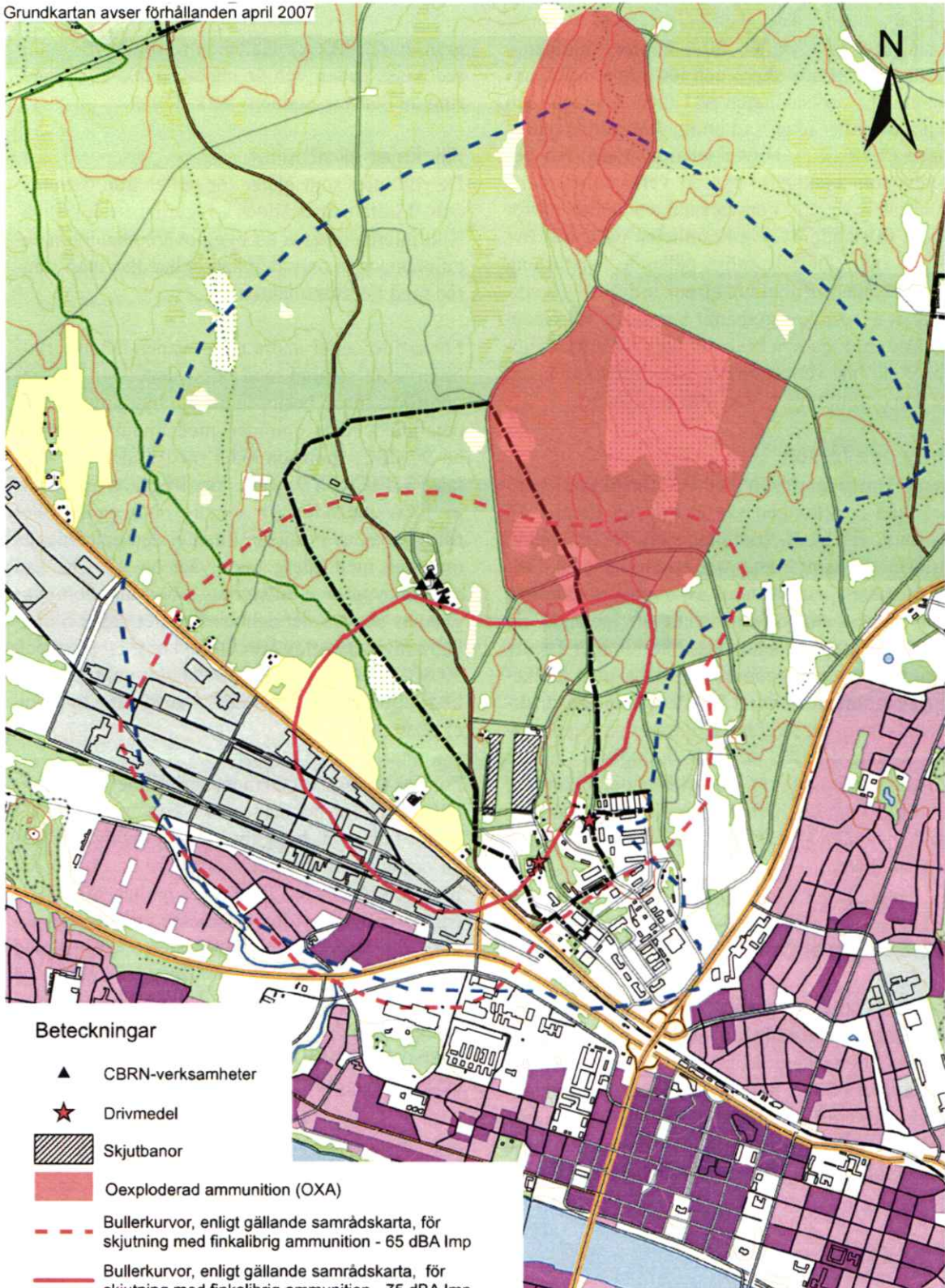


Jonas Söderlind  
Planarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

Grundkartan avser förhållanden april 2007

0 500 1 000 1 500  
Meter**Miljöpåverkan**

1:25 000

Inom närövningsfältet förekommer skjutbaneverksamhet. Både skarp och lös ammunition används. För verksamheten på Umeå övnings- och skjutfält gäller idag Råd enligt 39§ miljöskyddslagen (1996:387). Huvuddelen av råden har bedömts som inaktuella pga att verksamheten har minskat avsevärt. Försvarsmakten håller därför på att tillståndpröva verksamheten på Umeå övnings- och skjutfält enligt gällande lagstiftning i miljöbalken. En anmälan om miljöfarlig verksamhet avseende skjutbanor har gjorts till Generalläkaren. Inga nya beslut är tagna. Enligt miljöbalken är inte verksamheten på skjutbanorna idag av den omfattningen som kräver tillstånd.

### Prov och försök

Inom Umeå garnison bedrivs försöksverksamhet med inriktningen skydd mot C- (kemiska), B- (biologiska), R- (radiologiska), N- (nukleära) stridsmedel samt brand- och rökstridsmedel. Försvarsmakten har tillstånd av Yrkesinspektionen och Statens strålskyddsinstitut att använda radioaktiva preparat samt vissa kemikalier i syfte öva, validera och genomföra försök med indikeringsinstrument samt att simulera kemiska stridsmedel. Inom ett avgränsat område på Umeå övnings- och skjutfält används biologiska ämnen för att simulera biologiska stridsmedel. Dessa har naturligt ursprung och är inte sjukdomsframkallande på människor. Generalläkaren har medgivit verksamheten.

### 2.9.8 Miljörapport

Den som utövar tillståndspliktig verksamhet ska årligen sammanställa en miljörapport som ska lämnas till Generalläkaren. Miljörapporten ska ge en total bild av verksamheten och ska bl a redovisa uppgifter om ammunitionsförbrukning, nyttjandefrekvens och miljöpåverkan, eventuella klagomål och miljöförbättrande åtgärder.

### 2.9.9 Buller

Eldhandvapen, övningsvapen, tunga vapen, sprängning samt buller från motorfordon är de främsta bullerkällorna inom Umeå garnison. Ett antal bostäder kan i vissa vindförhållanden beröras av buller från skjutbanorna inom närövningsfältet. Ljudnivåerna ligger omkring riktvärdes-

gränsen 65 dB (A). Gällande riktlinjer för buller redovisas nedan och är utgångspunkt för planering av Försvarsmaktens verksamhet.

### Riktlinjer skottbuller

De riktlinjer som gäller för buller från övnings- och skjutfält fastställdes i regeringsbeslut 1998. Riktlinjerna innebär att bygglovärenden inom detaljplanelagda områden kan behandlas utan samråd med Försvarsmakten.

För artilleri eller andra tunga vapen innebär riktlinjerna att samråd med Försvarsmakten ska genomföras innan beslut fattas om bygglov inom ej detaljplanelagda områden med ljudnivåer högre än 90 dBC. Inom området med ljudnivåer mellan 90 dBC och 95 dBC kan bygglov tillstyrkas av försvarsmakten för mindre ombyggnad eller tillbyggnad av bostäder. Inom ej detaljplanelagda områden med högre ljudnivåer än 95 dBC kan sådana bygglov ej tillstyrkas. För mindre ombyggnad av skollokaler och vårdlokaler gäller 5 dBC lägre nivå. Bygglov kan tillstrykas mellan 85 och 90 dBC. Inom ej detaljplanelagda områden med högre ljudnivåer än 90 dBC kan sådana bygglov ej tillstyrkas.

För finkalibriga vapen innebär riktlinjerna att samråd med Försvarsmakten ska genomföras innan beslut fattas om bygglov inom ej detaljplanelagda områden med ljudnivåer högre än 60 dB(A). Inom området med ljudnivåer mellan 60 dB(A) och 65 dB(A) kan försvarsmakten tillstyrka bygglov för nybyggnation eller större ombyggnad eller tillbyggnad av bostäder. Inom området med högre ljudnivåer än 65 dB(A) kan sådana bygglov ej tillstyrkas. Om ljudnivåerna under natten överstiger 55 dB(A) kommer försvarsmakten att avstyrka bygglov.

#### **Bullermätningar och bullerberäkningar**

Vid mätningar av ljud vägs olika frekvenser samman för att få ett sammanfattningsvärde, ett hörselanpassat mått, vilket visar på det av människan upplevda ljudet. Vid normala frekvenser och ljudstyrkor används s k A-vägning som dämpar låga frekvenser och förstärker medelhöga. Mätvärdet anges som decibel A, dB(A). För ljud med dominerande låga frekvenser t ex fläktljud och för korta, kraftiga ljudstötter som kanonskott, används

## Detaljplan för fastigheten Ängskilen 13 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ängskilen 13 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under november 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ytterligare ett flerbostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär.

### Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2017-06-20 – 2017-08-18** och granskning under tiden **2017-10-04 – 2017-10-25**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

### Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ytterligare ett flerbostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär. Länsstyrelsen har den 11 juli 2017 yttrat sig över samrådshandlingarna.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

### MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstår från att lämna ytterligare synpunkter på planförslaget.

### GATOR OCH PARKER

#### Trafik och gata

Inga synpunkter.

#### Drift och underhåll

#### Park och natur

Inga synpunkter.

#### Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

#### Umeå kommun

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

#### Detaljplanering

Telefon: 090-16 13 61  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

**VAKIN****Avfall och återvinning**

Inga ytterligare synpunkter gällande avfallshantering. Hänvisar till tidigare yttrande i samrådsskedet.

**Vatten och avlopp**

Inga ytterligare synpunkter gällande VA.

**UMEÅ ENERGI**

Inget att erinra mot planförslaget.

**HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDRA VÄSTERBOTTEN**

Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten har mottagit Umeå kommuns förslag till detaljplan för granskning gällande fastigheten Ängskilen 3 i Umeå kommun. Nedan följer våra synpunkter i ärendet. Hyresgästföreningen värnar om alla människors rätt till en god bostad och byggandet av flerbostadshus ligger i linje med våra intressen. Den föreslagna anpassningen av bebyggelsen till områdets karaktär är bra. Parkeringar i källarplan är en bra lösning.

**SAMMANFATTNING**


Yttranden inkomna under granskningen har inte föranlett några revideringar av detaljplanen. Kontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

**Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

BRF Ängsmarken  
Mats Håkansson  
Utmarksvägen 16  
903 45 Umeå

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2017



Jonas Söderlind  
planarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef