

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

- Friytan ska vara en tredjedel av bruttoarean. Som fria räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar (PBL 4 kap 11 §)

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Maximal bruttoarea ovan mark är 1170 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>2</sub> Maximal bruttoarea ovan mark är 1800 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>3</sub> Maximal bruttoarea ovan mark är 1310 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>4</sub> Maximal bruttoarea ovan mark är 1370 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>5</sub> Maximal bruttoarea ovan mark är 300 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

### UTFORMNING

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 00 Maximal takvinkel för huvudbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f<sub>1</sub> Högsta byggnadshöjd i meter, gäller vid sadeltak.  
- Om indragen översta våning är högsta byggnadshöjd vid indraget 12 meter. Totalhöjden är maximalt 15,5 meter för indragen våning. Vid indragen översta våning ska indraget vara minst 2,4 meter på långsidorna och minst 0,2 meter på gavlarna.  
- Maximal takvinkel för huvudbyggnad, gäller vid sadeltak. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>2</sub> Om bostadslägenhet större än 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av rummen orienteras mot tyst sida (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

### MARKENS ANORDNANDE

- o — o — o — o — Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

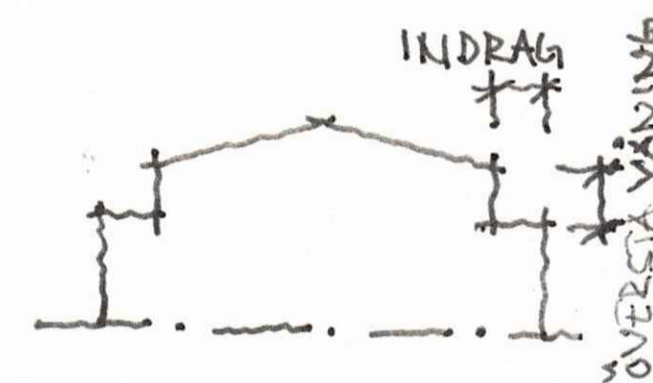
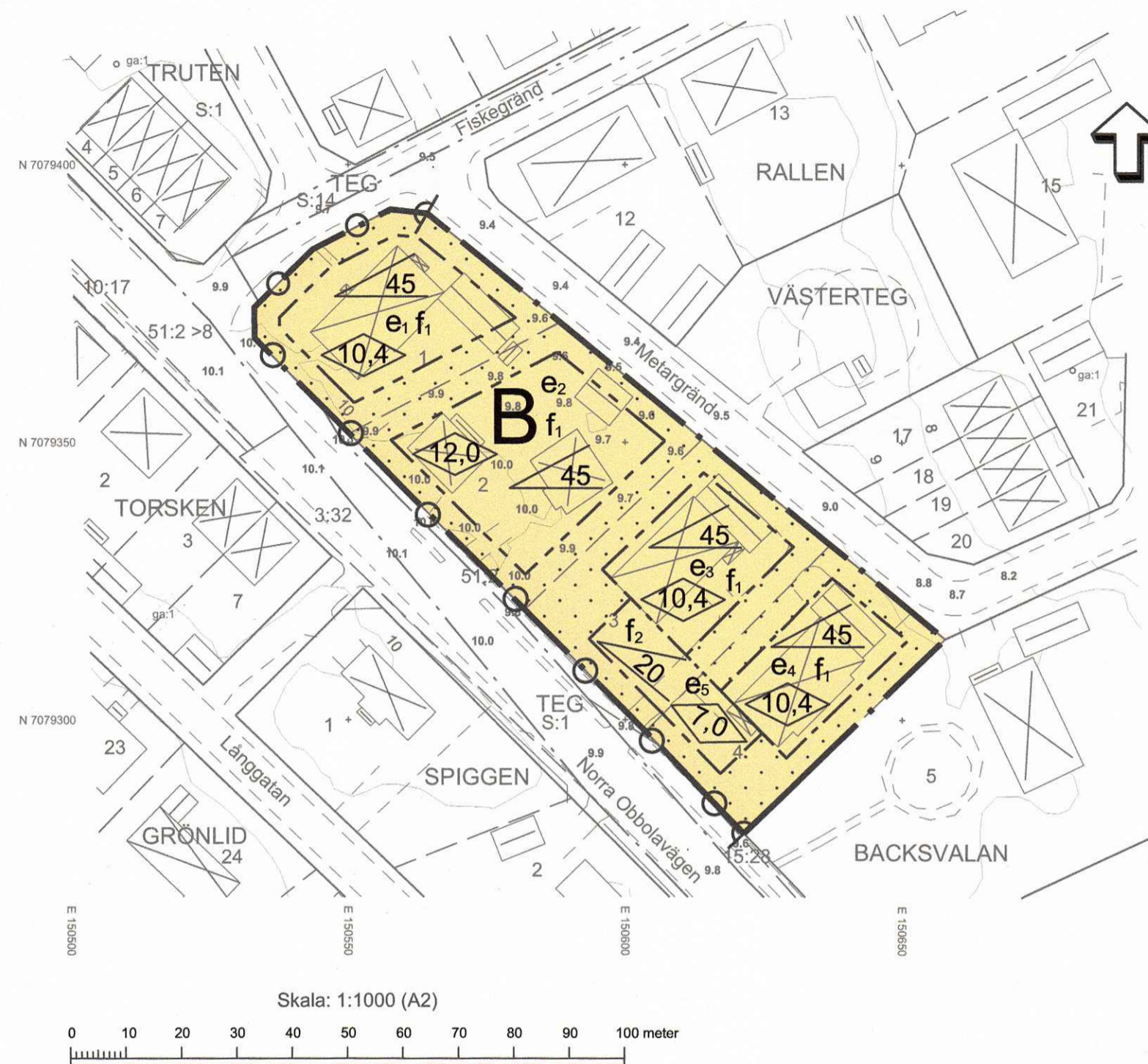
### SKYDDSBESTÄMMELSER

- Staket ska anordnas mot Norra Obbolavägen samt kurvan mot Fiskegränd (PBL 4 kap 9, 12§)
- Luftintag placeras över takfot och på norra delen av bostadshus (PBL 4 kap 12)
- För bostad om högst 35 m<sup>2</sup> ska buller vid fasad inte överstiga 65 dBA. För bostäder större än 35 m<sup>2</sup> där bullernivån vid fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot så kallad tyst sida och maxbullret inte överstiga 70 dBA mellan klockan 22.00 och 06.00 (PBL 4 kap 12)
- Räddningsvägar ska vara fria samt ha bärlighet för uppställning av räddningsfordon (PBL 4 kap 16)

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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



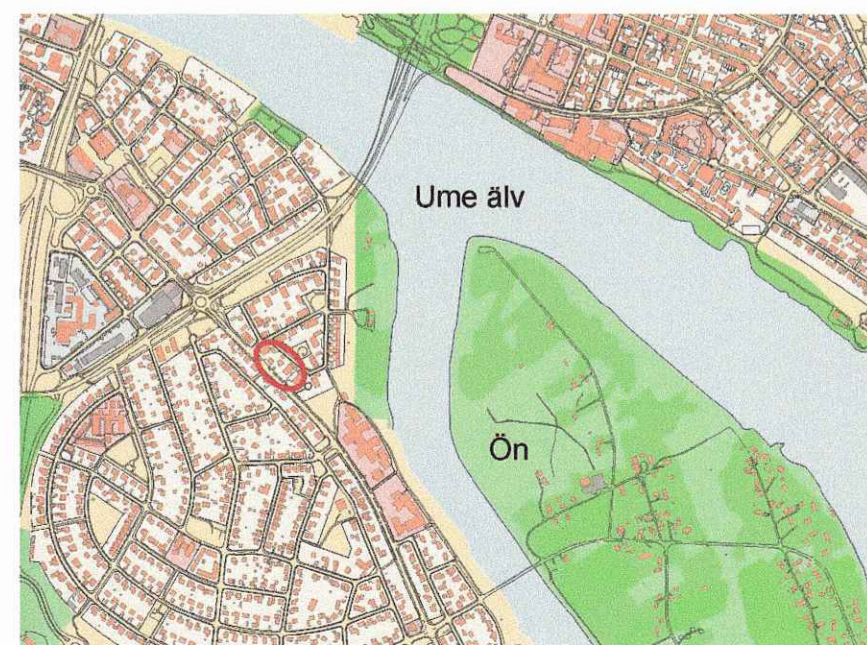
Illustration, princip vid indragen översta våning

### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
  - planbeskrivning
  - bullerutredning
  - samrådsredogörelse
  - granskningsutlåtande

### BESLUT

Antagen BN 2017-11-15, § 408  
Laga kraft 2017-12-15  
Vidimeras *FB*



Orienteringskarta



Illustration, möjligt utförande

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-06-01 BN-2016/01095

Reviderad

*Carina Larsson*

Lantmätare

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: AH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller

terrester inmätning (innerstan)

- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och

aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

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

Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder

Ursprung: Digital registerkarta

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 1:1000

DNR BN-2015/01131 Plankartan ritad av Carina Larsson

Detaljplan för fastigheterna  
**BACKSVALAN 1 - 4**  
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå Kommun, detaljplanering november 2017

*Magdalena Blomquist*  
Magdalena Blomquist  
Planchef

*Peter Jönsson*  
Peter Jönsson  
Planarkitekt

**2480K-P2017/26**

## Detaljplan för fastigheten Backsvalan 1 - 4 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-11-15, § 408.

Länsstyrelsen beslutade 2017-11-23 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-P2017/26



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2017-11-23

Ärendebeteckning  
404-10522-2017  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering

901 84 Umeå

### **Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för BACKSVALAN 1-4 inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.**

#### **Beslut**

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

#### **Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2017-11-15 § 408 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 Arkitekt SAR/MSA Maria Hessel med Länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

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

**Byggnadsnämnden**

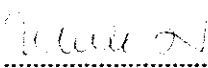
**Tid:** Onsdagen den 15 november 2017 kl. 9:00-15:30  
Ajournering kl. 12:00-13:00

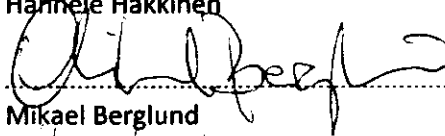
**Plats:** Saluten, stadshuset

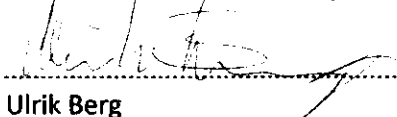
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Ola Borgström (S) ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 393-406  
Karin Svedlert (S) §§ 407-444  
Gabriel Farrysson (MP) ersättare för Ingemar Jangvad (S) §§ 393-406  
Ola 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 Evaldsson, 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

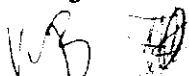
Jonas Andersson, bygglovchef

Malin Norlin, assistent

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Marie Häggström, lantmäterichef

Niklas Forsgren, kommunikatör



Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2017-11-15

---

## § 408

### Backsvalan 1–4

Diarienumr: BN-2015/01131

## Detaljplan för Backsvalan 1–4 - förtätning, bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Backsvalan 1–4.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus.

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

### Samråd/Utställning

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


Av de synpunkter som inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att planhandlingarna justerats/kompletterats enligt följande:

- Skuggningsillustrationerna kompletteras med bild kl. 17.00 samt med hänsyn till höjdskillnader.
- Ny bullerförordning tillämpas på detaljplanen.
- Bullerplank mot Norra Obbolavägen utgår.
- Bestämmelse om staket mot Norra Obbolavägen införs.
- Bestämmelse om luftintags placering regleras med bestämmelse.
- På fattigheterna Backsvalan 3 och 4 medges bostadshus i två våningar mot Norra Obbolavägen.

Av de synpunkter som inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Rallen 17
- Rallen 19
- Rallen 20.

Övriga berörda (underrättelse):

- Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-01.

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad november 2017
- Planbeskrivning daterad november 2017
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2017
- Granskningsutlåtande daterat oktober 2017.

### Beredningsansvariga

Peter Jönsson, arkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen.

**BACKSVALAN 2**

Diariennr: BN-2015/01131

**Detaljplan för Backsvalan 1–4 - antagande****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Backsvalan 1–4.

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus.

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

**Samråd/Utställning**

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

Av de synpunkter som inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att planhandlingarna justerats/kompletterats enligt följande:

- Skuggningsillustrationerna kompletteras med bild kl. 17.00 samt med hänsyn till höjdskillnader.
- Ny bullerförordning tillämpas på detaljplanen.
- Bullerplank mot Norra Obbolavägen utgår.
- Bestämmelse om staket mot Norra Obbolavägen införs.
- Bestämmelse om luftintags placering regleras med bestämmelse.
- På fattigheterna Backsvalan 3 och 4 medges bostadshus i två våningar mot Norra Obbolavägen.

Av de synpunkter som inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

**Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Rallen 17
- Rallen 19

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/01131

- Rallen 20

Övriga berörda (underrättelse):

- Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-01.

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad november 2017
- Planbeskrivning daterad november 2017
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2017
- Granskningsutlåtande daterat oktober 2017

### Beredningsansvariga

Peter Jönsson, arkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

### Beslutet ska skickas till

Sökande

De med kvarstående synpunkter

Länsstyrelsen



Magdalena Blomquist  
Planchef



Peter Jönsson  
Arkitekt



## Planbeskrivning

Antagande

Lagakraft 2017-12-15

Akt nr 2480K-P...../.....  
2017, 26

Diarienummer: BN-2015/01131

Datum: 2017-10-31

Handläggare: Peter Jönsson

### Detaljplan för fastigheterna Backsvalan 1–4 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

#### HANDLINGAR

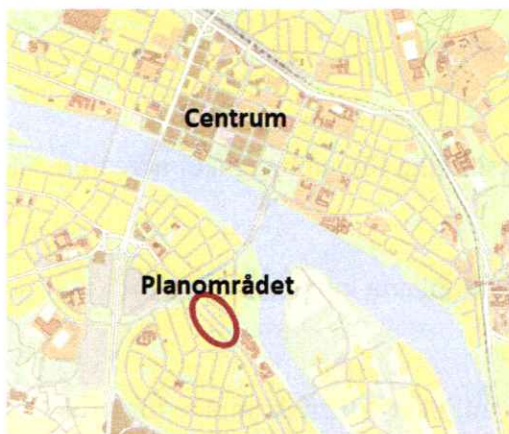
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget på Teg ca 1 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Norra Obbolavägen i söder, Fiskargränd i väster, Metargränd i norr samt Backsvalan 5 i öster. Området har en area på ca 5 558 m<sup>2</sup>. Fastigheten Backsvalan 1 ägs av C Scherdin Fastigheter AB. Backsvalan 2 ägs av NNJ Tegsfastigheter AB. Backsvalan 3 och 4 ägs av Kjell Larsson. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning 2010:900.



Orienteringsfigurer

#### BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har 2016-09-16 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2016-09-28 till och med 2016-10-19.

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. med *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

Umeå kommuns översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, förordar tillväxt av boende inom fem kilometer från centrum.

Gällande detaljplan, 2480K-P78/1962, medger bostadshus i två plan med inredd vind. Kvartersanalys som studerade förtätningssmöjligheterna utfördes av detaljplanering 2015.

Planområdet påverkas inte av riksintressen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Flerbostadshusen på Backsvalan 1, 3 och 4 är byggda kring 1960-talet, två våningar samt inredd vind, tegelfasader. Bostadshusen på Backsvalan 2 är tidigare och byggda med träfasader. Detaljplanen kom aldrig att genomföras på denna fastighet varför mindre bostadshus i trä står kvar.

Angöring/parkering sker från Metargränd i norr.

### Platsens förutsättningar

#### Mark och vegetation

Gårdarna är ianspråktagna som bostadsgårdar.

#### Geotekniska förhållanden

För Backsvalan 2 bör geoteknisk undersökning föregå byggnation av flerbostadshus.

#### Förorenad mark

Planområdet är enligt Umeå kommuns miljökartor inte förorenat.

#### Radon

Planområdet är enligt Umeå kommuns miljökartor lågriskområde för radon.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Förändringar - planförslaget

### Bostäder

Bostadshusen på Backsvalan 1, 3 och 4 avses byggas på med en våning för att möjliggöra etagevåningar i de översta två planen. För Backsvalan 2 avses befintliga byggnader rivas för att ersättas av nytt flerbostadshus i fyra våningar.

### Offentlig service

Viss offentlig service finns vid Tegsplan (Tegs centrum) ca 550 meter från planområdet. Övrig offentlig service finns i Umeå centrum ca en kilometer från planområdet.

### Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Tegsplan ca 550 meter från planområdet.

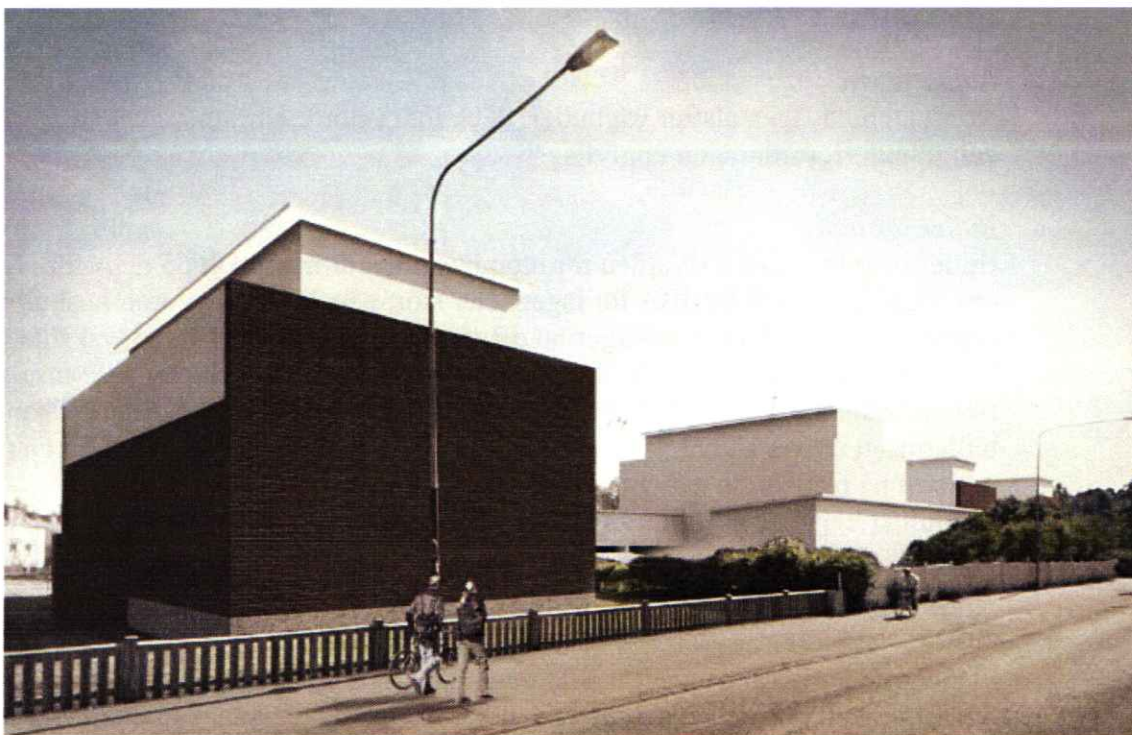
### Tillgänglighet

Full tillgänglighet avseende funktionshinder gäller inom planområdet.

### Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen medger att bostadshusen på Backsvalan 1, 3 och 4 byggs på med en våning till 3 hela våningsplan samt inredd vind. För Backsvalan 3 och 4 medges dessutom bostadshus i två våningar mot Norra Obbolavägen. För Backsvalan 2 medges byggrätt för nytt flerbostadshus i fyra våningar. Utformningen av ny byggnad på Backsvalan 2 tillåts i planen avseende såväl fasadmateriell, fönstersättning och takutformning avvika från omgivande fastigheter 1, 3 och 4. Taket kan för Backsvalan 2 antingen utformas som indragen översta våning med låglutande tak (princip enligt illustrationen nedan) eller som sadeltak med brant lutning.

Ovanstående bestäms för att planområdets struktur ska stärkas samtidigt som ny byggnad i uttryck tillåts präglas av sin tid och förutsättningar.



*Volymmässig illustration, möjligt utförande*

## Friytor

Friytan ska vara en tredjedel av bruttototalarean (BTA) ovan mark. Som friyta räknas inte uppställningsplats för bilar/cyklar eller transportvägar. Särskilt barns villkor ska prioriteras vid utformningen av friytor.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykeltrafik

Huvudstråk för gång-, och cykeltrafik löper omedelbart norr om planområdet, utmed Norra Obbolavägen.

### Kollektivtrafik

Busshållplats för lokaltrafikens linjer 9 och 73 nås på Tegsvägen ca 150 meter från planområdet.

### Bilparkering, cykeluppställning, utfarter

För Backsvalan 1, 3 och 4 gäller även fortsättningsvis parkering öppet och i garage. För Backsvalan 2 tillskapas parkering under mark. Angöring för samtliga fastigheter sker via Metargränd i norr.

Förslag till ny parkeringsnorm är på samråd och väntas tas till beslut under 2017. Vid detaljplanens genomförande gäller vid tillfället gällande parkeringsnorm.

## Buller

### *Buller friyta*

Norra Obbolavägen alstrar vägbuller, dock inte i större omfattning än att friytekraven enligt bullerförordningen uppfylls.

### *Buller bostäder*

Bullerförordningens riktvärden för utomhusbuller är maximalt 65 dBA för lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> och 60 dBA för lägenheter större än 35 m<sup>2</sup>. Om utomhusbullret vid lägenhet större än 35 m<sup>2</sup> överstiger 60 dB ska lägenheten utföras med tyst sida.

Bullerutredningen visar att bostäderna på Backsvalan 1 o 2 inte är bullerutsatta över riktvärdena medan tänkt byggnad närmast Norra Obbolavägen på Backsvalan 3 o 4 är bullerutsatt utöver riktvärdena. Den byggnaden ska utföras med så kallad tyst sida vilket regleras på plankartan genom planbestämmelse.

Befintliga byggnader på Backsvalan 3 o 4 för vilka påbyggnad medges är inte bullerutsatta utöver riktvärdena.

## Luft

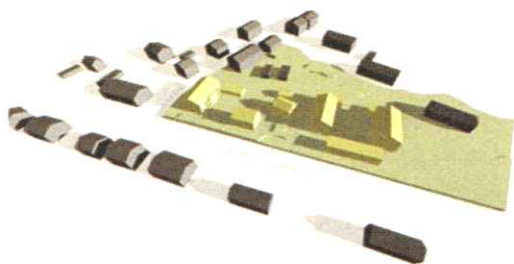
Planens genomförande medför tillkommande trafik i någon omfattning men inte i sådan omfattning att det som enskildhet påverkar luftkvaliteten annat än marginellt. Däremot finns det risk att trafik från Norra Obbolavägen påverkar luftkvaliteten inom planområdet. Av den anledningen bestäms luftintag till bostäderna att placeras ovan takfot på norra delen av byggnaderna.

## Skuggning

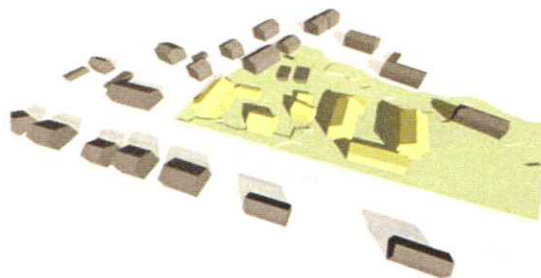
Skuggbilderna visar förhållanden med marknivåer beaktade.

Skuggbilderna visar att planerad exploatering inte skuggar omgivande fastigheter på ett sätt som bedöms som besvärande. Även skuggbilderna inom de egna fastigheterna bedöms acceptabel.

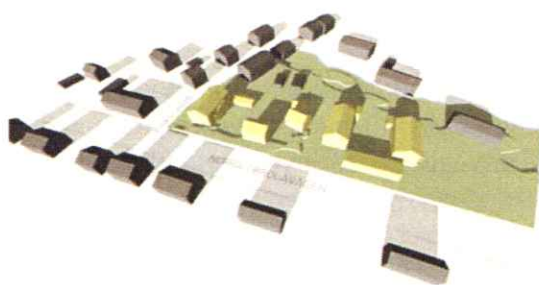
Skuggbilder befintliga förhållanden, dvs utan påbyggnader.



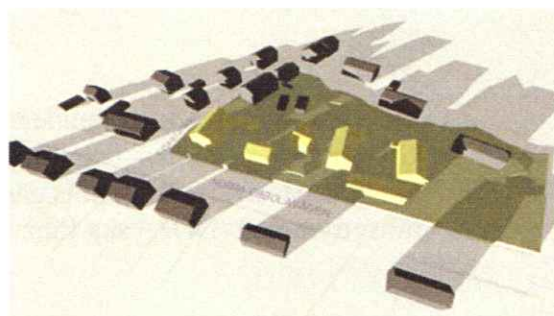
20/3, 20/9 kl 09.00



20/3, 20/9 kl 12.00

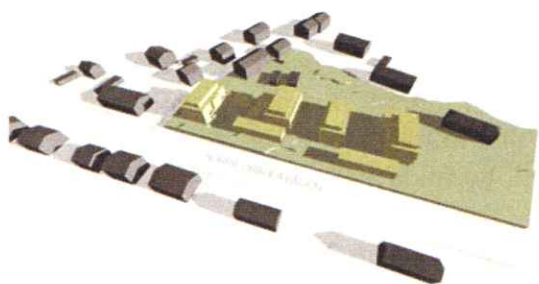


20/3, 20/9 kl 15.00

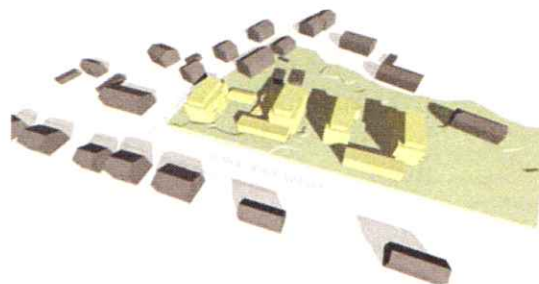


20/3, 20/9 kl 17.00

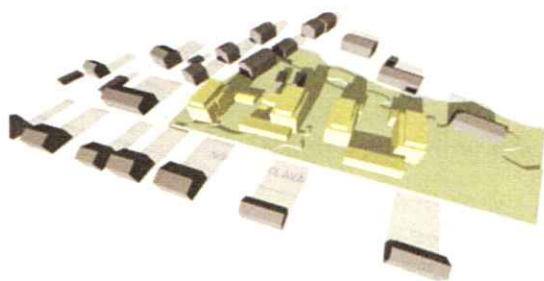
Skuggbilder vid påbyggnad.



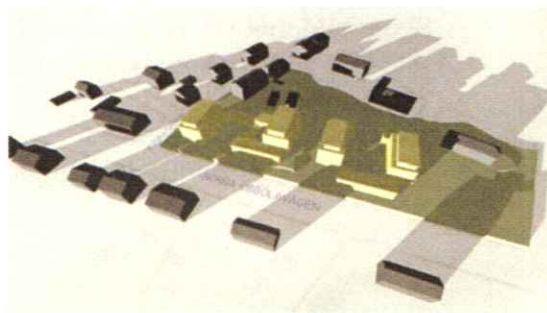
20/3, 20/9 kl 09.00



20/3, 20/9 kl 12.00



20/3, 20/9 kl 15.00



20/3, 20/9 kl 17.00

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vatten, dagvatten 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. Avfallshanteringen rekommenderas förläggas nära Metargränd. Vakins 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.

### 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.

### Trafik

Trafikflödet i närområdet bedöms öka marginellt på grund av den ökade exploateringen.

### Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms *inte* försämra vattenkvaliteten i *intilliggande vattendrag*. Planen bedöms *heller inte* innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning genom nybyggnation av ett bostadshus med fyra våningar på Backsvalan 2 samt påbyggnad med ytterligare en våning på Backsvalan 1, 3 och 4. För Backsvalan 3 och 4 medges dessutom bostadshus i två våningar mot Norra Obbolavägen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Planen möjliggör att bostadshusen på Backsvalan 1, 3 och 4 kan byggas på med en våning. Dessutom medges i planen tvåvånings bostadshus mot Norra Obbolavägen. På Backsvalan 2 kan ett nytt fyra våningshus uppföras för bostadsändamål. I planen regleras maximal bruttoarea för respektive fastighet.

Utfart sker även fortsättningsvis mot Metargränd.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med C Scherdin Fastigheter AB, NNJ Fastigheter på Teg AB och Kjell Larsson.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

## MEDVERKANDE

Peter Jönsson, Umeå kommun detaljplanering  
Magdalena Blomquist, Umeå kommun detaljplanering  
Carina Larsson, Umeå kommun detaljplanering  
Mikael Uppenberg, Umeå kommun lantmäteri  
Kajsa Dahlberg, Umeå kommun lantmäteri

## REVIDERING

Planförslaget har efter granskningsförfarandet reviderats. Revideringar redovisas i granskningsutlåtandet.

Detaljplan, Umeå kommun november 2017



Peter Jönsson  
Arkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

Melker Johansson  
010 452 24 56

2016-12-13  
Revidering nr 2, 2016-12-20

Lagakraft 2017-12-15

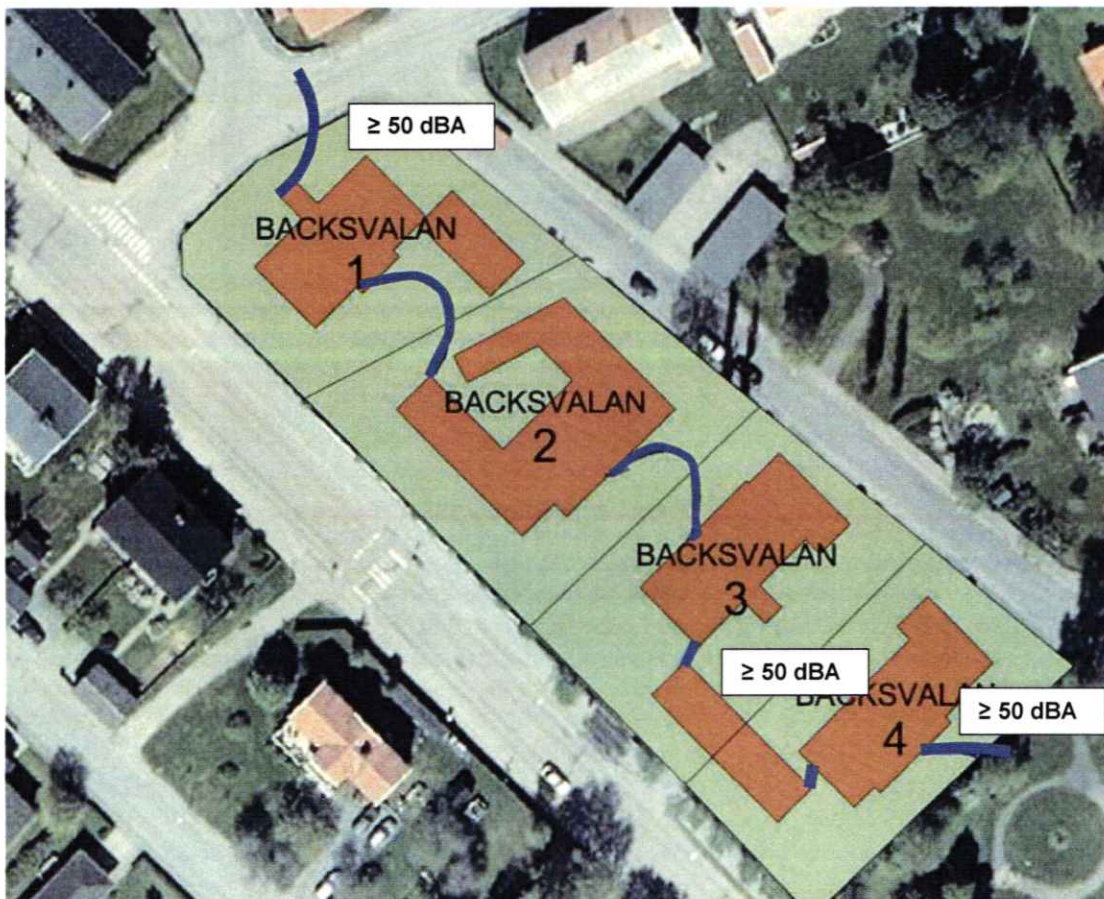
Akt nr 2480K-P <sup>2017.26</sup>

## BACKSVALAN, UMEÅ. FRIYTOR. TRAFIKBULLER

Med avseende på friytor ska dessa bedömas som uteplatser vilket medför att den ekvivalenta trafikbullernivån högst ska vara 50 dBA och den maximala nivån högst 70 dBA.

Utan skärmning erhålls ekvivalent buller 50 dBA på 55 m avstånd från mittväg och 70 dBA på ca 30 m avstånd, 2 m över mark.

I figur nedan redovisas den beräknade ekvivalenta 50 dBA-linjen.

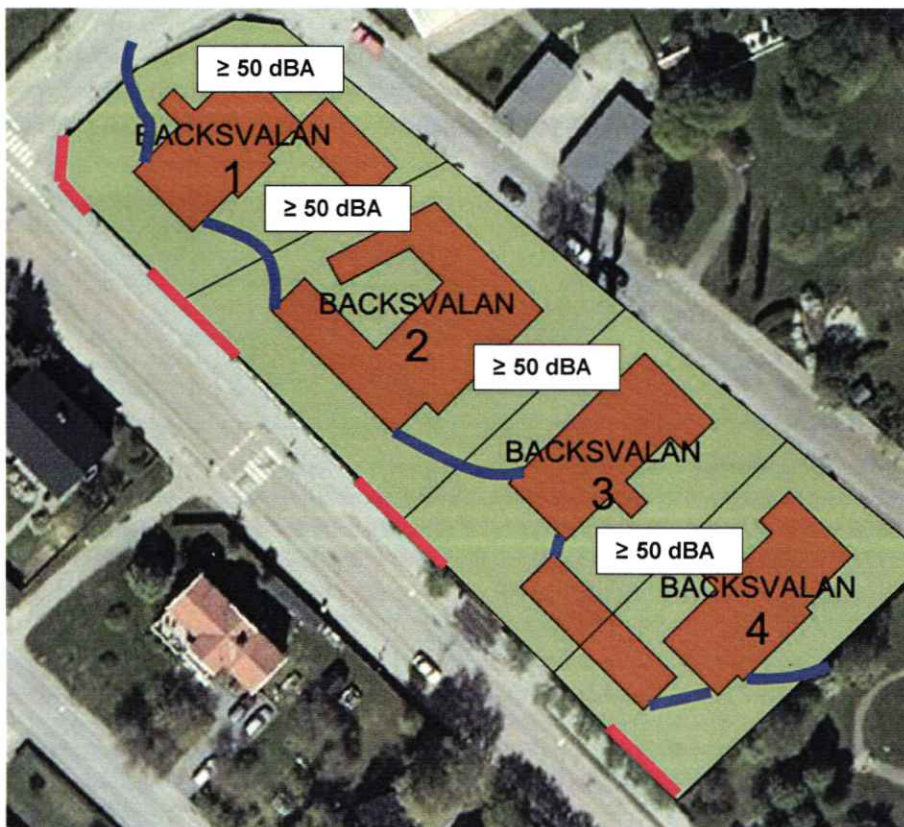


Figur 1. I figuren markeras den ekvivalenta linjen 50 dBA

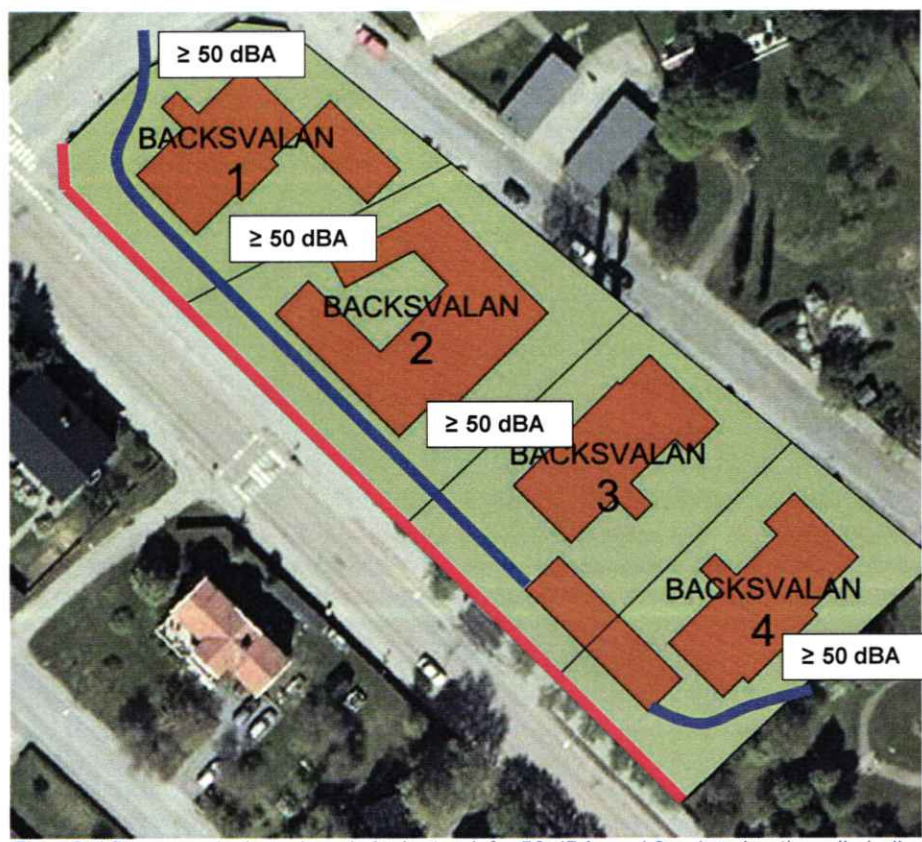
Ska friytor på sida mot Obbolavägen fordras att bullerskyddsplank uppförs. Med ett 2,0 m högt plank erhålls 50 dBA-linjen ca 20 m från Obbolavägens mitt.

## FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

I figur nedan redovisas beräknad ekvivalent trafikbullernivå 50 dBA. Med en oändligt lång 2,0 m hög skärm erhålls 50 dBA på 20 m avstånd, 2 m över mark. Den maximala 70 dBA-linjen hamnar på 10 m avstånd från mittväg, dvs precis bakom bullerskyddet.



Figur 2. I figuren redovisas den ekvivalenta nivån 50 dBA med 2 m höga bullerskärmar placerade i fastighetsgräns.



Figur 3. I figuren redovisas den ekvivalenta nivån 50 dBA med 2 m hög kontinuerlig bullerskärm placerad i fastighetsgräns.



RAPPORT 273402-A  
**BACKSVALAN, UMEÅ**  
**TRAFIKBULLER**



FÖRHANDSKOPIA  
2016-10-11



**UPPDRAG** 273402, Backsvalan, Umeå. Trafikbuller

Titel på rapport: Trafikbuller  
Status: Förhandskopia  
Datum: 2016-10-11

**MEDVERKANDE**

Beställare: NNJ Fastigheter  
Kontaktperson: Niklas Linrin  
  
Konsult: Tyréns AB  
Uppdragsansvarig: Melker Johansson  
Handläggare: Melker Johansson  
Kvalitetsgranskare: Örjan Lindholm

**REVIDERINGAR**

Revideringsdatum: ÅR-MÅN-DAG  
Version: Namn, Företag  
Initialer: Namn, Företag

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

---

Datum: 2016-10-11

Handlingen granskad av: Örjan Lindholm

---

Datum: ÅR-MÅN-DAG

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEDNING</b> .....                   | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>BERÄKNINGAR</b> .....                 | <b>4</b> |
|          | 2.1 <b>BERÄKNINGSPROGRAM</b> .....       | 4        |
|          | 2.1.1 <b>KÄLLDATA VÄGTRAFIK</b> .....    | 4        |
| <b>3</b> | <b>BERÄKNINGSRESULTAT</b> .....          | <b>5</b> |
|          | 3.1 <b>EKVIVALENT TRAFIKBULLER</b> ..... | 5        |
|          | 3.2 <b>MAXIMALT TRAFIKBULLER</b> .....   | 6        |

## 1 INLEDNING

NNJ Fastigheter planerar att bygga om och till befintliga byggnader på fastigheterna Backsvalan 1 - 4 vid Obbolavägen. I denna rapport redovisas beräknade nivåer från vägtrafik.

## 2 BERÄKNINGAR

### 2.1 BERÄKNINGSPROGRAM

Beräkningarna har utförts i programmet Trivector II ver 1.2.0. Programmet följer denna beräkningsmodell:

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

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

- Beräkningsprogrammet tar hänsyn till de ytor och den topografi som befinner sig i närheten av källorna. Detta innebär att eventuella ljudreflektioner eller skärmningar som påverkar ljudutbredningen från respektive källa räknas in automatiskt.
- Övriga dämpparametrar som ingår i beräkningen är t.ex. dämpning p.g.a. avståndet och markdämpning (hård eller mjuk mark).

#### 2.1.1 KÄLLDATA VÄGTRAFIK

I tabell 1 redovisas trafikdata för de större vägar som ligger närmast och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik. Trafikmängd från Umeå kommun har använts och personbilar har räknats upp med 20% och tunga fordon med 40% till år 2040.

**Tabell 1.** Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen för prognosalternativet år 2040

| Väg         | Dygnstrafik | Andel tung trafik, % | Skyltad hastighet, km/h |
|-------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| Obbolavägen | 11000       | 8                    | 40                      |

### 3 BERÄKNINGSRESULTAT

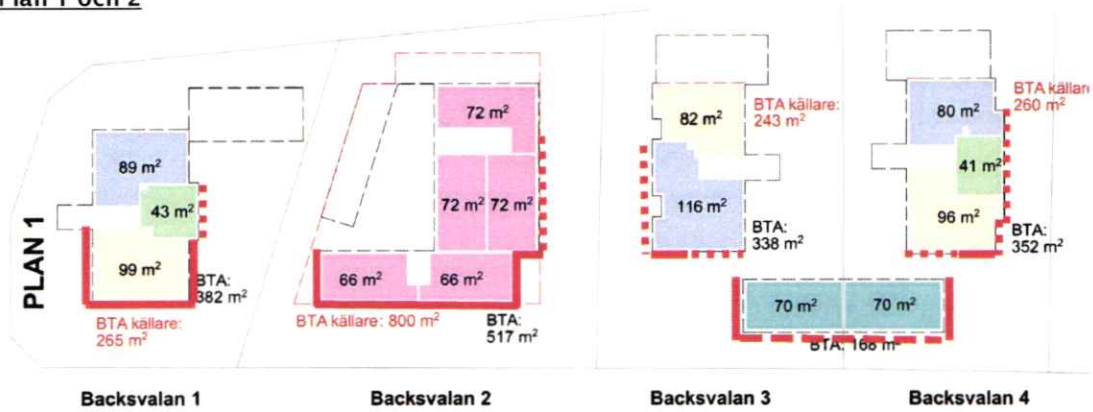
Den beräknade ekvivalenta nivån blir som högst 62 dBA vid fasad mot Obbolavägen och den maximala som högst 78 dBA. Nivåer vid fasad redovisas i följande figurer.

#### 3.1 EKVIVALENT TRAFIKBULLER

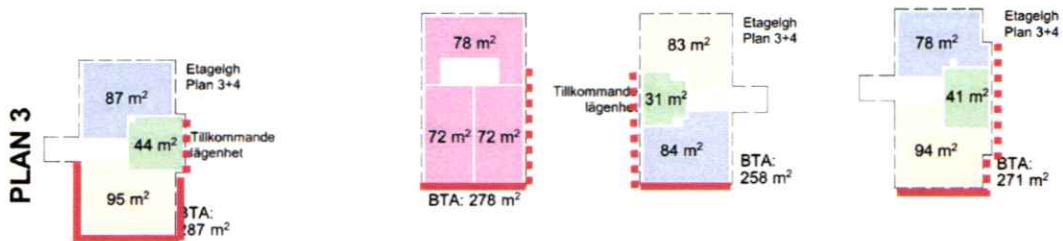
Beräknade nivåer redovisas i steg om 5 dB vid fasad med följande beteckningar:

- - - - - 61 - 65 dBA
- 56 - 60 dBA
- · · · · 51 - 55 dBA
- Inte markerat ≤ 50 dBA

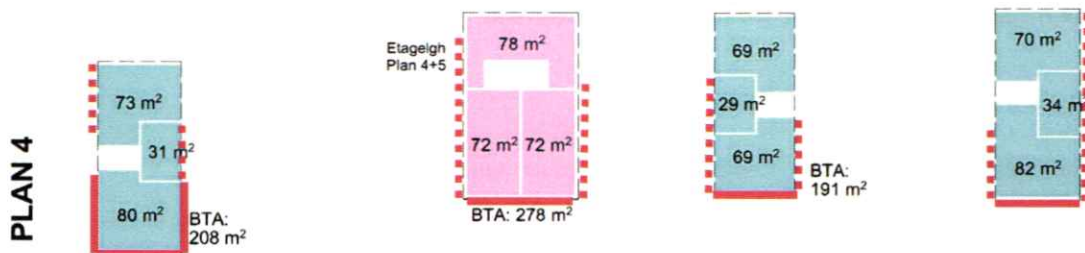
#### Plan 1 och 2



#### Plan 3



### Plan 4



### Plan 5

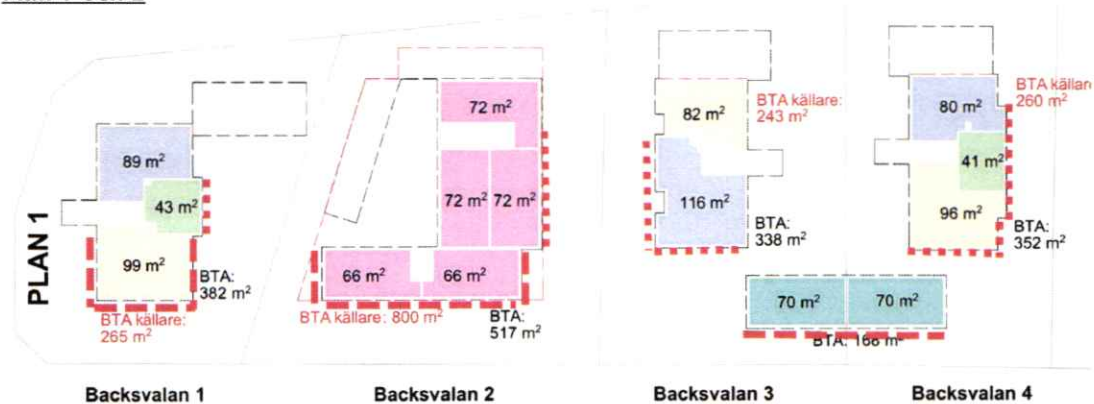


## 3.2 MAXIMALT TRAFIKBULLER

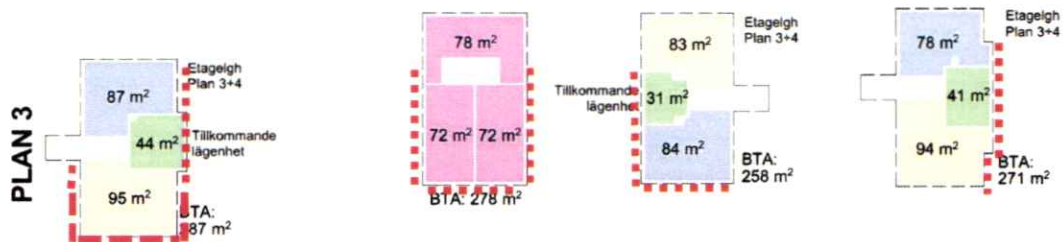
Beräknade nivåer redovisas i steg om 5 dB vid fasad med följande beteckningar:

- 76 - 80 dBA
- ..... 71 - 75 dBA
- Inte markerat ≤ 70 dBA

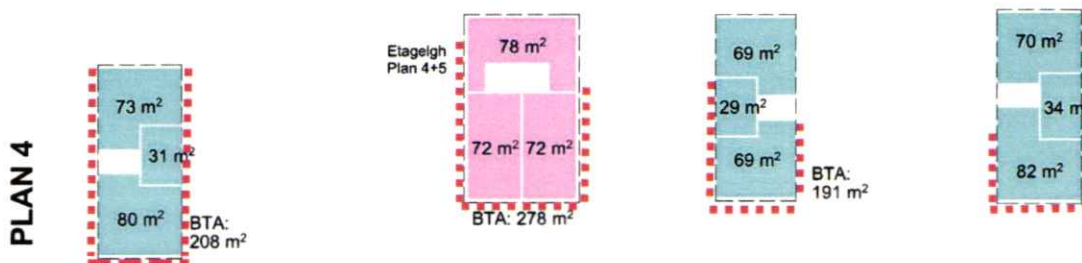
### Plan 1 och 2



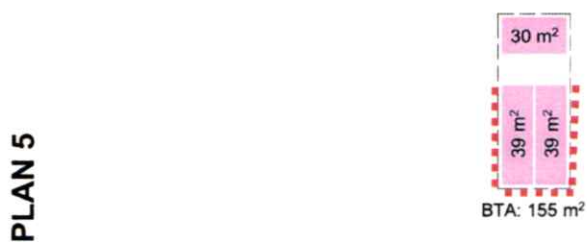
Plan 3



Plan 4



Plan 5



## Detaljplan för fastigheten Backsvalan 1-4 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Backsvalan 1-4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-05-09 – 2017-06-02. 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:

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Trafikbullersituationen för bostäder är inte belysta i planförslaget.

Länsstyrelsen vill poängtera såsom länsstyrelsens yttrande i samband med behovsbedömningen att trafikbullret ska beaktas så att planförslagets möjligheter till olika exploateringsmöjligheter uppfyller trafikbullerförordningen.

Den bullerutredning som finns i planhandlingarna redogör bara för trafikbuller – friyta. Gällande att klara bullervärden för friyta/uteplats anser länsstyrelsen att det är mycket bättre ur stadsbildssynpunkt om uteplatserna avskärmas vid själva uteplatsen och inte med ett långt plank utmed fastighetsgränsen. Enligt förordningen om trafikbuller bid bostadsbyggnader är det endast iordningsställda uteplatser som ska klara kravet (3§ pkt 2). Inte hela friytan. Ska bullerplank uppsättas ska det som planbestämmelse stå under rubrik störningsskydd och säkerställas med bestämmelse enligt PBL 4:12.

Som länsstyrelsen skrev i yttrande över behovsbedömningen ska en redogörelse finnas angående MKN luft.

### Kommentar

- Planhandlingarna kompletteras med bestämmelse o förklarande text angående trafikbullrets påverkan på bostäderna i enlighet med ny bullerförordning.
- Det är riktigt att bullerförordningen vad gäller utemiljön endast ställer krav på skyddade uteplatser. Fokus ligger då tyvärr mer på vuxnas behov än barns. Med tanke på barns behov av skyddad miljö för lek på deras villkor, vilket i praktiken innebär att barn ofta har behov av större störningsfria ytor än skyddade uteplatser, och det faktum att barnperspektivet är en viktig del i detaljplaner finns

det skäl att här prioritera en skyddad gårdsmiljö. Bestämmelse om bullerplank utgår.

- Planerad tillkommande exploatering är så liten att luftkvaliteten inte bedöms påverkas av tillkommande trafikrörelser. För att undvika luftburna föroreningar regleras luftintags placering till att placeras över takfot i norra änden av bostadshus.

## MYNDIGHETER

### Räddningstjänsten

har inget att erinra mot planförslaget

### Trafikverket

har inget att erinra mot planförslaget

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, KOMMUNALA BOLAG

### Vakin

har inget att erinra mot planförslaget

### Tekniska nämnden

anser inte att plank mot Norra Obbolavägen är välkommande ur biltrafikantens perspektiv. Tekniska nämnden menar vidare att parkering ska ske på respektive fastighet samt att dagvatten ska omhändertas på respektive fastighet alternativt anslutas till befintliga dagvattenserviser.

### Kommentar

- Vid avvägningen mellan biltrafikanters eventuellt svaga estetiska upplevelse och värdet av boendes skyddade utemiljö, speciellt med tanke på barns behov av utrymme för lek på deras villkor, bedöms värdet av skyddande plank stort. Bestämmelse om bullerplank utgår.
- Parkering förutsätts i planförslaget lösas på respektive fastighet. Eventuell olovlig parkering behandlas inte i detaljplanen. Parkeringsituationen är tidigt samråd med och godkänd av tekniska nämnden.
- Dagvatten är anslutet till befintlig servis vilket redovisas i planbeskrivningen. Vakin har i sitt yttrande inget att erinra mot planförslaget.

## SAKÄGARE

### Matts och Britta Norlin, Rallen 17

Oroar sig över en ökad skuggbild och önskar skuggredovisning som beaktar höjdskillnaderna mellan fastigheter. Dessutom önskas skuggbilder i ett bredare tidsspektrum. Vidare anser man att trafiken kommer att öka i området samt att skolvägen till Östtegsskolan och Tegs gymnasium behöver göras säkrare.

### Kommentar

- Skuggningsillustrationerna kompletteras med bild för kl 17.00 samt med beaktad marknivå. De nya bilderna visar att Rallen 17 skuggas kl 17.00 vår-, och höstdagjämning men då av befintlig byggnad på Backsvalan 4. Skuggbilden påverkas inte ytterligare till det sämre på grund av medgiven påbyggnad på Backsvalan 1-4.

- Trafikrörelserna i området kommer, om detaljplanen genomförs, att öka i någon mån men kommunen bedömer ökningen som så liten att den inte motiverar några åtgärder.
- Planförslaget behandlar enbart inom planområdet, dvs Backsvalan 1–4 och kan tyvärr inte påverka skolvägens säkerhet.

#### **Magnus Andersson, Rallen 19**

ifrågasätter huruvida skuggningsillustrationerna tagit hänsyn till höjdskillnaden mellan fastigheterna, undrar över insyn från planområdet samt önskar att pelaraspar tas bort för att öka soligheten på egen fastighet.

#### **Kommentar**

- Skuggningsillustrationerna kompletteras med bild för kl 17.00 samt med beaktad marknivå. De nya bilderna visar att Rallen 19 inte påverkas negativt skuggmässigt på grund av medgiven påbyggnad på Backsvalan 1-4.
- Insyn från planområdet bedöms inte öka påtagligt.
- Träd på parkmark ligger utanför vad som behandlas i detaljplaneförslaget. Träd på Backsvalan 1-4 har stort miljövärde och bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

#### **Anna och Björn Engelind, Rallen 20**

anser att planförslagets genomförande i allt för hög grad kommer att skugga fastigheten. Dessutom framförs att skuggningsillustrationerna inte tar hänsyn till höjdskillnader och borde redovisas för tiden kl 17-18.

#### **Kommentar**

- Skuggningsillustrationerna kompletteras med bild för kl 17.00 samt med beaktad marknivå. De nya bilderna visar att Rallen 20 inte påverkas negativt skuggmässigt på grund av medgiven påbyggnad på Backsvalan 1-4.

### **ORGANISATIONER/ÖVRIGA**

#### **Skanova**

har inget att erinra mot planförslaget

#### **Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

önskar att tillkommande bostäder upplåts med hyresrätt, att arkitektonisk hänsyn vid exploatering tas till omkringliggande bebyggelse. De framför rekommendationen att plank uppförs mot Norra Obbolavägen i syfte att skapa en trygg miljö för barn inom planområdet. Vidare önskar man att tillgänglighetskrav skrivs in i planbeskrivningen.

#### **Kommentar**

- Tillgänglighetskraven är lagkrav som gäller för bygglovspliktiga åtgärder och utförande bevakas i bygglovsprocessen.
- Bestämmelse om bullerplank utgår. Bestämmelse om staket mot N: a Obbolavägen införs på plankartan.

## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Skuggningsillustrationerna kompletteras med bild kl 17.00 samt med hänsyn tagen till höjdskillnad mellan planområdet och fastigheterna Rallen 19 och 20.
- Handlingarna kompletteras med bullerutredning. Bullerfrågan är behandlad utifrån bullerförordningens nya riktvärden.
- Bestämmelse om bullerplank utgår.
- Bestämmelse om staket mot N: a Obbolavägen införs.
- Planhandlingarna kompletteras med reglering av luftintagsplaceringar.
- På fastigheterna Backsvalan 3 och 4 medges bostadshus i två våningar mot N:a Obbolavägen.

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2017



Peter Jönsson  
Arkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

## Detaljplan för fastigheterna Backsvalan 1–4 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Backsvalan 1, 2, 3 och 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-05-09 – 2017-06-02 samt granskning under tiden 2017-08-25 – 2017-09-25. 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.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Planområdet exponeras för högre trafikbuller än 60 dB. Därför ska plankartan återinföra de skyddsbestämmelser som fanns på den förra plankartan. Den skyddsbestämmelse som nu finns under rubriken *Utformning* är alltför innehållslös.

#### Kommentar

- Plankartan kompletteras med skyddsbestämmelser angående buller

### MYNDIGHETER

#### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

#### Brandförsvaret

- Brandförsvaret påtalar vikten av att räddningsvägar säkras samt att uppställningsplatser har bärighet för räddningsfordon alternativt att byggnader förses med Tr2-trapphus.

#### Kommentar

- Plankartan kompletteras med bestämmelse om bärighet för räddningsfordon samt räddningsvägars framkomlighet.

### NÄMNDER OCH BOLAG

#### Miljö-, och hälsoskyddsnämnden

Miljö-, och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

#### Tekniska nämnden

#### 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)

**Trafik och gata**

Trafik och gata anser att bullerplank ger en icke önskvärd stadsbild samt att parkering ska lösas på kvarteretsmark.

**Drift och underhåll**

Drift och underhåll påtalar att dagvatten ska tas om hand på kvarteretsmark alternativt anslutas till befintlig servis. Vidare anförs att det idag är för trångt att parkera framför befintliga garage. Samlade infarter förordas.

**Park och natur**

Park och natur har inga synpunkter.

**Kommentar****Trafik och gata**

- Bullerplank ändras till staket.
- Detaljplanen kan inte gripa in och ändra på befintliga förhållanden men den dag bygglovs söks för åtgärd provas den mot gällande detaljplan.

**Drift och underhåll**

- Dagvatten ansluts till befintlig servis.
- Angående parkering se svar till trafik och gata.

**Umeå energi**

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

**Vakin****Avfall och återvinning**

Vakin (avfall och återvinning) önskar att avfallutrymmen placeras nära Fågelstigen samt påtalar att NOA 11 ske efterföljas.

**Kommentar**

- Planbeskrivningen kompletteras med rekommendation om avfallsutrymmes placering. Planbeskrivningen anger att gällande NOA ska följas.

**Vatten och avlopp**

Vakin (vatten och avlopp) har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

**SAKÄGARE**

Inga inkomna yttranden från sakägare under granskningsskedet. Sakägares yttranden från samrådsskedet kvarstår och har kommenterats i samrådsredogörelsen.

**ÖVRIGA****Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

Hyresgästföreningen anser att bullerplank bättre än staket mot Norra Obbolavägen säkrar de boendes komfort både vad gäller buller och barns säkerhet.

**Kommentar**

- En acceptabel bullersituation säkras genom bullerbestämmelser. Detaljplanen innehåller bestämmelse om staketplikt mot Norra Obbolavägen i syfte att trygga miljön.

**Ändringar efter granskning**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Bestämmelse om påbyggnads utformning återinförs.

- Bullerbestämmelser återinförs.
- Rekommendation om placering av avfallshantering införs i planbeskrivningen.
- Bullerplank ändras till staket.
- Illustration över eventuell indragning av översta våning införd på plankartan.

#### **Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

**Rallen 17, Matts och Britta Norlin, Fågelstigen 8**

- Skuggning, säker skolväg.

**Rallen 19, Magnus Andersson, Fågelstigen 12**

- Skuggning, ökad insyn, skuggande träd på parkmark.

**Rallen 20, Anna och Björn Engelind, Fågelstigen 14**

- Skuggning.

Övriga (underrättelse)

**Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

- Bullerplank mot Norra Obbolavägen.

Detaljplanering, Umeå kommun november 2017



Peter Jönsson  
Planarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef