

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder (4 kap 5 § 3)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Friytan ska vara en tredjedel av bruttototalarean. Uppställningsplatser för bilar och cyklar samt transportvägar räknas inte som friyta (4 kap 10 §)

- Av friytan ska 80% utföras med genomsläppligt material (4 kap 16 §)

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

UTNYTTJANDEGRAD

e Största exploatering är 7600 m² bruttoarea. Tillåten bruttototalarea fördelas på tre huvudbyggnader inrymda bostäder samt en komplementbyggnad (4 kap 11 § punkt 1)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- | | | Körbar utfart får inte anordnas (4 kap 9 §)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p* Byggnaderna placeras med gavlar i öst- västlig riktning (4 kap 16 § punkt 1)

Utformning

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

- Bjälklag över underjordiskt garage ska utföras med jorddjup som säkerställer att större träd kan växa (4 kap 16 § punkt 1)

Utseende

- f* Huvudsakligen vit fasadkulör. Fasadmateriäl ska vara liggande riktning (4 kap 16 § punkt 1)
- f* Tak utförs som asymmetriskt sadeltak med gavelspetsar på långsidorna (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f* Huvudsakligen gul fasadkulör. Fasadmateriäl ska vara liggande riktning (4 kap 16 § punkt 1)

BYGGNADSTEKNIK

- Bjälklag över underjordiskt garage ska till sin bärlighet klara räddningsfordon samt plantering av gräs, buskar och träd (4 kap 12 § punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
- planbeskrivning
- bullerutredning
- utdrag ur garnisonsplan 2007
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2017-10-18 § 355
Laga kraft 2018-10-05
Vidimeras *[Signature]*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2017-01-09 BN-2016/02701
Reviderad

[Signature]
Lantmätari

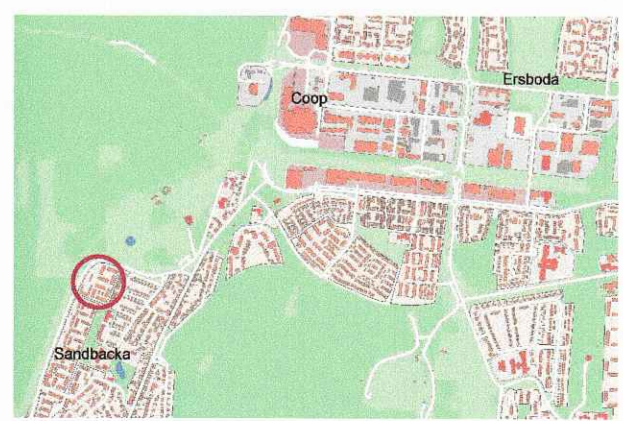
Mätning: MU
Kartkonstruktion: NH

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

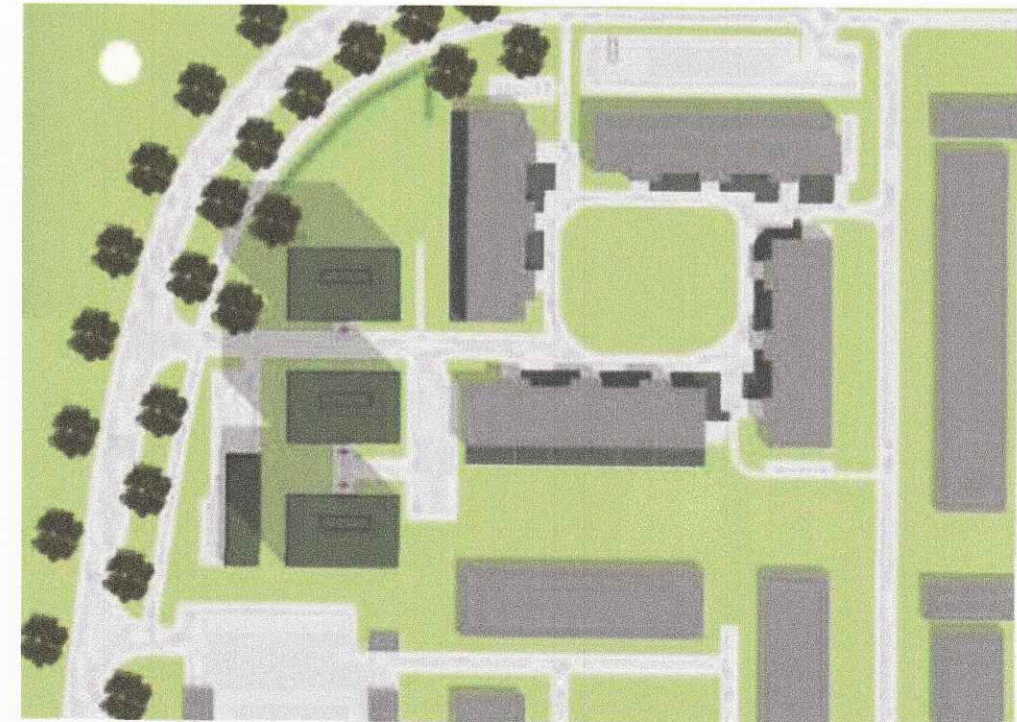
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformatiön: Laserskannat 2013. Höjdukurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

DNR BN-2015/01348

Plankarta ritad av Carina Larsson



Orienteringskarta



Illustration, möjligt utförande

Detaljplan för fastigheten
SANDTAGET 2
inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå Kommun, detaljplanering oktober 2017

[Signature]
Magdalena Blomquist
Planchef

[Signature]
Peter Jönsson
Planarkitekt

2480K-P2018/17

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Sandtaget 2 inom Sandbacka i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2017-10-18, § 355.

Länsstyrelsen beslutade 2017-10-30 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2018-06-14 beslutar att avslå samt avvisa inkomna överklaganden.

Mark- och miljööverdomstolen beslutar 2018-10-05 att inte lämna prövningstillstånd som klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2018-10-05.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström
planeringsassistent
090-16 23 79
sara.granstrom@umea.se

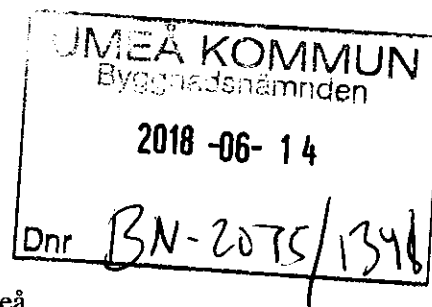
2480K-P2018/17



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-06-14
meddelad i
Umeå

Mål nr P 2703-17



KLAGANDE

1. Gunilla Andersson, Brånvägen 59, 903 46 Umeå
2. Majlis Asp, Brånvägen 55, 903 46 Umeå
3. Rolf Asp, Brånvägen 55, 903 46 Umeå
4. Mikael Assmundsson, Brånvägen 53, 903 46 Umeå
5. Maria Brändström, Brånvägen 53, 903 46 Umeå
6. Benny Dahlberg, Brånvägen 57, 903 46 Umeå
7. Marina Dahlberg, Brånvägen 57, 903 46 Umeå
8. Hanna Jakobsson, Brånvägen 41, 903 46 Umeå
9. Fredrik Jakobsson, Brånvägen 41, 903 46 Umeå
10. Lars Johansson, Brånvägen 39, 903 46 Umeå
11. Anna-Carin Lantto, Myrvägen 14, 903 46 Umeå
12. Mats Lantto, Myrvägen 14, 903 46 Umeå
13. Annika Lundin, Brånvägen 43, 903 46 Umeå
14. Pär Lundin, Brånvägen 43, 903 46 Umeå
15. Fredrik Löfgren, Brånvägen 51, 903 46 Umeå
16. Lina Norrman, Brånvägen 45, 903 46 Umeå
17. Mattias Norrman, Brånvägen 45, 903 46 Umeå
18. Britt-Marie Rosendahl, Brånvägen 49, 903 46 Umeå
19. Gösta Rosendahl, Brånvägen 49, 903 46 Umeå
20. Annemor Wahlström, Brånvägen 47, 903 46 Umeå
21. Lennart Wahlström, Brånvägen 47, 903 46 Umeå
22. Kennet Wikström, Brånvägen 37, 903 46 Umeå
23. Gunn-Britt Wikström, Brånvägen 37, 903 46 Umeå
24. Lena Åkemalm, Brånvägen 39, 903 46 Umeå

MOTPART

1. Akelius lägenheter i Umeå AB
c/o Akelius Fastigheter AB, Slöjdgatan 7A, 903 25 Umeå
2. Byggnadsnämnden, Umeå kommun, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Umeå kommun den 18 oktober 2017 § 355 i ärende nr BN-2015/01348, se bilaga 1

SAKEN

Antagande av detaljplan för fastigheten Sandtaget 2 inom Sandbacka, Umeå kommun

Dok.Id 303457

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 08:00–16:00

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från Anna-Carin Lantto och Mats Lantto.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena från Kenneth Wikström, Gun-Britt Wikström, Lars Johansson, Lena Åkemalm, Fredrik Jakobsson, Hanna Jakobsson, Pär Lundin, Annika Lundin, Mattias Norrman, Lina Norrman, Lennart Wahlström, Annemor Wahlström, Gösta Rosendahl, Britt-Marie Rosendahl, Fredrik Löfgren, Maria Brändström, Mikael Assmundsson, Rolf Asp, Majlis Asp, Benny Dahlberg, Marina Dahlberg och Gunilla Andersson.
-

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) antog i beslut den 18 oktober 2017 en detaljplan för fastigheten Umeå Sandtaget 2. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten Umeå Sandtaget 2. Förtätningen i området är tänkt att ske genom dels två våningars påbyggnad med bostäder på befintliga bostadshus, dels genom fyra våningars nybyggnad av bostadshus.

Nämndens antagande av detaljplanen för området har överklagats till mark- och miljödomstolen av Anna-Carin Lantto, Mats Lantto, Kenneth Wikström, Gun-Britt Wikström, Lars Johansson, Lena Åkemalm, Fredrik Jakobsson, Hanna Jakobsson, Pär Lundin, Annika Lundin, Mattias Norrman, Lina Norrman, Lennart Wahlström, Annemor Wahlström, Gösta Rosendahl, Britt-Marie Rosendahl, Fredrik Löfgren, Maria Brändström, Mikael Assmundsson, Rolf Asp, Majlis Asp, Benny Dahlberg, Marina Dahlberg och Gunilla Andersson.

YRKANDEN M.M.

Samtliga klagande har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Umeå Sandtaget 2.

Anna-Carin Lantto och Mats Lantto, boende på Umeå Bärmyren 1, har i huvudsak anfört följande: År 2004 upprättade Umeå kommun en byggnadsordning för Haga-Sandbacka, som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling av området. I byggnadsordningen beskrivs området Sandabrånet som ett område där den låga bebyggelsen är en väsentlig del av områdets karaktär. Att föreslå nybyggnation av flerbostadshus med en tillåten byggnadshöjd av 25,5 meter avviker från hela områdets karaktär och kan inte ses som lämpligt. Byggnaderna skulle upplevas som ett udda och obekant inslag och dessutom störa den fina utblicken. Det är förvånande att byggnadsordningens beskrivning av området inte nämns och att ingen hänsyn tas till byggnadsordningens förhållningssätt. Förslaget till detaljplan bör remitteras till Västerbottens museum för kulturhistorisk expertis. En jämförelse bör göras med arbetet med detaljplan för Ängskilen 13, BN-2016/01992.

Förhållandena för den fastigheten liknar de för Sandtaget 2. I planbeskrivningen för ärendet för Ängskilen 13 nämns att fastigheten omfattas av byggnadsordning för Haga-Sandbacka. Vid förnyelse av området respekteras den befintliga bebyggelsens skala och karaktär.

Om området bebyggs med de föreslagna punkthusen kommer trafiken till och från området att öka. Belastningen på bland annat Sandbackavägen, som i sammanhanget är en ganska liten väg, blir större. Ökad trafik kommer att leda till ökat buller. Även om bullerutredningen visar att nytillkommande bebyggelse och friytor kommer att klara gällande bullerkrav så ökar ändå mängden buller. Redan idag finns ett ständigt brus från väg 503, tidigare E4. Under planarbetet har man inte gjort tillräcklig utredning för hur den ökade belastningen på Sandbackavägen, och det ökade bullret som etableringen kommer medföra, kommer att påverka befintlig bebyggelse och boendemiljö. Detaljplanen föreslår att gräsytan vid norra plangränsen omvandlas till parkeringsplats och att utfart tillåts där. Detta är ett dåligt förslag då sådana ytor höjer boendekvaliten och efterfrågas av många, speciellt i stadsnära områden. Placeringen av den norra utfarten är också olämplig med tanke på närheten till gång- och cykelväg. Det verkar som att även angränsande fastigheter kommer att skuggas vid klockan 17 under vår- och höstdagjämning.

Kenneth Wikström, Gun-Britt Wikström, Lars Johansson, Lena Åkemalm, Fredrik Jakobsson, Hanna Jakobsson, Pär Lundin, Annika Lundin, Mattias Norrman, Lina Norrman, Lennart Wahlström, Annemor Wahlström, Gösta Rosendahl, Britt-Marie Rosendahl, Fredrik Löfgren, Maria Brändström, Mikael Assmundsson, Rolf Asp, Majlis Asp, Benny Dahlberg, Marina Dahlberg och Gunilla Andersson (klagandena), boende på Umeå Sandåsen 14-25, har hänvisat till vad de tidigare har anfört under planprocessen med följande tillägg: Detaljplanens syfte, att möjliggöra tre punkthus med en fasadhöjd på 25,5 meter och hisschakt om cirka 3 meter, medför en avsevärd negativ förtätande påverkan och passar inte in i området som enbart är bebyggt med tvåvåningshus. Husen kommer dessutom medföra betydande skugga på deras terrasser och uteplatser. Deras förhoppning är att mark- och miljödomstolen anser att dessa tre punkthus med dess

höga höjd inte alls passar in i Sandabrånets befintliga bebyggelse med endast tvåvåningshus och att tänkt bebyggelse medför allt för stor negativ påverkan på utemiljön avseende bland annat skuggningen. Hänsyn måste också tas till uteplatsen på Sandtaget 2. De har inte erhållit protokollsutdrag med beslutet om detaljplanens antagande och information om hur man överklagar.

DOMSKÄL

Klagorätt

Av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 22 § förvaltningslagen (1986:223) följer att ett beslut om att anta en detaljplan får överklagas av den som beslutet angår, om beslutet har gått henne eller honom emot. Enligt praxis anses beslut om antagande av detaljplaner angå ägare till de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta eller endast skiljs åt av en gata eller väg. Skulle en fastighet i nära grannskap vara berörd på något särskilt sätt kan också den omständigheten föra med sig att beslutet angår ägaren så som förutsätts för att få överklaga antagandebeslutet.

En stor del av processen att anta en detaljplan inkluderar inhämtandet av underlag från olika aktörer genom samråd. Långt ifrån alla de som kan tillfrågas under samrådsprocessen och som har möjlighet att utöva inflytande på den kommunala hanteringen av planfrågor har dock möjlighet att överklaga ett beslut om att anta en detaljplan. Samrådskretsen vid planläggning är således ofta större än den krets som senare kan överklaga kommunens antagandebeslut. Av 13 kap. 9 § PBL följer vidare att enbart det förhållandet att någon har underrättats enligt PBL i ett detaljplaneärende inte medför att denne också har rätt att överklaga kommunens beslut att anta en detaljplan.

Anna-Carin Lantto och Mats Lantto har överklagat kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheten Umeå Sandtaget 2. De bor på fastigheten Bärmyren 1 i Umeå kommun. Fastigheten Umeå Bärmyren 1 gränsar inte till planområdet. Fastigheten åtskiljs inte heller från planområdet enbart av en gata eller väg. Att fastigheten ligger relativt nära planområdet innebär i sig inte att kommunens

antagandebeslut angår Anna-Carin och Mats Lantto på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga det. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kan den aktuella detaljplanen inte heller på annat sätt medföra sådana verkningar för fastigheten Bärmyren 1 att ägarna kan anses särskilt berörda på ett sådant sätt som krävs för klagorätt.

Anna-Carin Lantto och Mats Lantto kan således inte anses ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen för fastigheten Umeå Sandtaget 2. Deras överklaganden ska därför avvisas.

Sakprövning

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, vilket framgår av 1 kap. 2 § PBL. Med detta följer att kommunen har en långtgående befogenhet att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen.

Av 13 kap. 17 § PBL framgår att domstolens prövningsram av nämndens beslut att anta en detaljplan är begränsad. Domstolen får endast pröva om det överklagade beslutet att anta detaljplan strider mot någon rättsregel på det sätt som klagandena har angett eller som framgår av omständigheterna. Av samma bestämmelse framgår vidare att ett beslut om att anta en detaljplan i huvudsak endast kan upphävas eller fastställas.

Vid domstolens prövning av en överklagad detaljplan bör beslutet upphävas om (1) kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan mostående allmänna och/eller enskilda intressen, (2) om antagandebeslutet ligger utanför det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen eller (3) i de fall då kommunen förfarit felaktigt vid handläggning av planen.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom planhandlingarna med tillhörande utredning och tagit del av vad klagandena har anfört såväl i överklagandet till mark- och miljödomstolen som under planprocessen.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att den utredning som gjorts i planärendet är tillräcklig och att kommunen, i tillräcklig omfattning, har beaktat motstående enskilda och allmänna intressen. Inte heller kan kommunen i sin bedömning anses ha gjort en felaktig avvägning mellan motstående och/eller enskilda intressen. Kommunens beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens rätt att bestämma över markanvändningen enligt PBL. Det har inte framkommit något som talar för att kommunen har agerat felaktigt vid handläggningen av planärendet. Domstolen gör även bedömningen att kommunen uppfyllt de formella handläggningskraven i PBL. Genomförandet av detaljplanen kan, enligt domstolens bedömning, inte heller antas medföra betydande olägenheter för motstående intressenter.

Mark- och miljödomstolen finner således, mot bakgrund av det ovan anförda, att det inte finns skäl att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen för fastigheten Umeå Sandtaget 2. Vad klagandena har anfört i överklagandet och i planprocessen föranleder inget annat ställningstagande. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 5 juli 2018.

Anders Alenskär

Britt-Inger Rönnbäck

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Anders Alenskär och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck. Föredragande har varit tingsnotarien Agnes Halvares.

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 18 oktober 2017 kl. 9:00-15:30
 Ajournering kl. 11:45-13:00

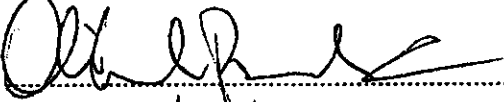
Plats: Saluten, stadshuset

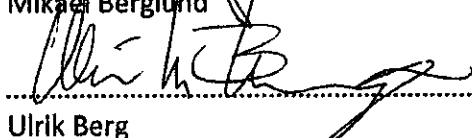
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (L)
 Eric Bergner (C) §§ 346–382
 Lennart Persson (C) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 383–392
 Veronca Kerr (KD)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 346–367, 369–392
 Hannele Häkkinen

Ordförande: 
 Mikael Berglund

Justerare: 
 Ulrik Berg


BEVIS
Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-10-18

Anslaget har satts upp: 2017-10-27

Anslaget tas ner: 2017-11-21

Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering 

Underskrift:
 Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2017-10-18

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 346–368
Gabriel Farrysson (MP) §§ 346–368
Igor Jonsson (M) §§ 346–358
Harald Svensson (M) §§ 346–358
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C) §§ 346–382
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V) §§ 352–392

Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 347
Lena Nygård, handläggare, § 348
Emma Lundström, jurist, § 349
Åke Möhring, byggnadsinspektör, § 350
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 351
Hannele Häkklén, nämndsekreterare, § 352
Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 353–354, 362–367
Magdalena Blomquist, planchef, §§ 355–361
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 369–391
Maria Wetterlöv, kommunikatör
Isak Ericsson, planarkitekt

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2017-10-18

§ 355

Sandtaget 2

Diarienum: BN-2015/01348

Detaljplan för Sandtaget 2 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Sandtaget 2.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten.

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

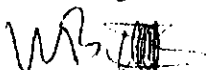
Samråd / Utställning

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

Av de synpunkter som framkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att planhandlingarna kompletterats med bestämmelse som reglerar dagvattenhanteringen, ny bullerförordning tillämpas samt att planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser vid eventuell avstyckning.

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

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare till Sandåsen 14–25

Övriga berörda (underrättelse):

- Fastighetsägare till Bärmyren 1
- Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Ovanståendes synpunkter kvarstår i sin helhet. Synpunkterna redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-09-29

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad oktober 2017
- Planbeskrivning daterad oktober 2017
- Bullerutredning
- Garnisonsplan december 2007
- 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



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum

2017-10-30

Ärendebeteckning

404-9609-2017

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SANDTAGET 2 inom Sandbacka, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2017-10-18 § 355 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 Maria Hessel med Länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

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

Byggnadsnämnden

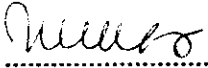
Tid: Onsdagen den 18 oktober 2017 kl. 9:00-15:30
Ajournering kl. 11:45-13:00

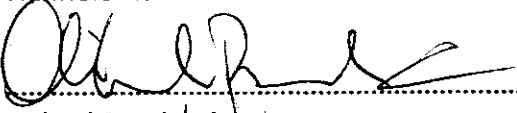
Plats: Saluten, stadshuset

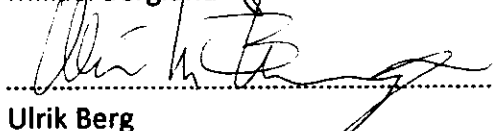
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C) §§ 346–382
Lennart Persson (C) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 383–392
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 346–367, 369–392
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag


Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-10-18

Anslaget har satts upp: 2017-10-27

Anslaget tas ner: 2017-11-21

Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 346–368
Gabriel Farrysson (MP) §§ 346–368
Igor Jonsson (M) §§ 346–358
Harald Svensson (M) §§ 346–358
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C) §§ 346–382
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V) §§ 352–392

Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 347
Lena Nygård, handläggare, § 348
Emma Lundström, jurist, § 349
Åke Möhring, byggnadsinspektör, § 350
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 351
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare, § 352
Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 353–354, 362–367
Magdalena Blomquist, planchef, §§ 355–361
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 369–391
Maria Wetterlöv, kommunikatör
Isak Ericsson, planarkitekt

§ 355

Sandtaget 2

Diariernr: BN-2015/01348

Detaljplan för Sandtaget 2 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Sandtaget 2.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten.

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

Samråd / Utställning

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

Av de synpunkter som framkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att planhandlingarna kompletterats med bestämmelse som reglerar dagvattenhanteringen, ny bullerförordning tillämpas samt att planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser vid eventuell avstyckning.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare till Sandåsen 14–25

Övriga berörda (underrättelse):

- Fastighetsägare till Bärmyren 1
- Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Ovanståendes synpunkter kvarstår i sin helhet. Synpunkterna redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-09-29

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad oktober 2017
- Planbeskrivning daterad oktober 2017
- Bullerutredning
- Garnisonsplan december 2007
- 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

Byggnadsnämnden

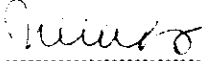
Tid: Onsdagen den 18 oktober 2017 kl. 9:00-15:30
Ajournering kl. 11:45-13:00

Plats: Saluten, stadshuset

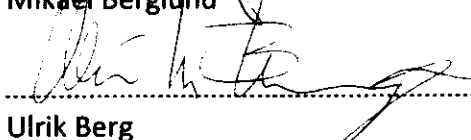
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C) §§ 346–382
Lennart Persson (C) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 383–392
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 346–367, 369–392
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

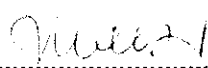
Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-10-18

Anslaget har satts upp: 2017-10-27

Anslaget tas ner: 2017-11-21

Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 346–368
Gabriel Farrysson (MP) §§ 346–368
Igor Jonsson (M) §§ 346–358
Harald Svensson (M) §§ 346–358
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C) §§ 346–382
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V) §§ 352–392

Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 347
Lena Nygård, handläggare, § 348
Emma Lundström, jurist, § 349
Åke Möhring, byggnadsinspektör, § 350
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 351
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare, § 352
Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 353–354, 362–367
Magdalena Blomquist, planchef, §§ 355–361
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 369–391
Maria Wetterlöv, kommunikatör
Isak Ericsson, planarkitekt

§ 355

Sandtaget 2

Diarienum: BN-2015/01348

Detaljplan för Sandtaget 2 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Sandtaget 2.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten.

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

Samråd / Utställning

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

Av de synpunkter som framkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att planhandlingarna kompletterats med bestämmelse som reglerar dagvattenhanteringen, ny bullerförordning tillämpas samt att planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser vid eventuell avstyckning.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare till Sandåsen 14–25

Övriga berörda (underrättelse):

- Fastighetsägare till Bärmyren 1
- Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Ovanståendes synpunkter kvarstår i sin helhet. Synpunkterna redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-09-29

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad oktober 2017
- Planbeskrivning daterad oktober 2017
- Bullerutredning
- Garnisonsplan december 2007
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2017
- Granskningsutlåtande daterat oktober 2017

Beredningsansvariga

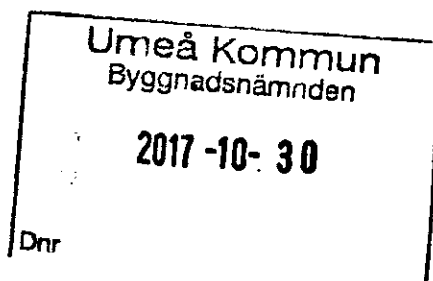
Peter Jönsson, arkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen

Detaljplanering
Umeå kommun



1(2)

Umeå 2017-10-29

Diarienummer BN-2015/01348

Vi samtliga lagfarna och medboende i kv. Sandåsen vill att Mark och Miljödomstolen överprövar BN:s beslut om att antaga detaljplanen för Sandtaget 2 i Umeå kommun.

Skälen för överklagandet är desamma som tidigare. Tre punkthus med fasadhöjd 25,5 m + hisschakt om ca 3 m medför en avsevärd negativ förtätande påverkan och passar inte in i området som enbart är bebyggt med tvåvåningshus. Husen avsätter dessutom betydande skugga på våra terrasser och uteplatser.

Vår förhoppning är att Mark och Miljödomstolen avslår BN:s beslut om antagande och fastställelse av detaljplanen i dess nuvarande skick.

1. Våra tre tidigare inlämnade besvärsskrivelser daterade 2017-06-21, 2017-06-26 och 2017-09-12 ska av BN inlämnas till Mark och Miljödomstolen.


2. Samtliga samrådshandlingar inkl. den bristfälliga skuggredovisningen ska medsändas.

Vår förhoppning är att Mark och Miljödomstolen också anser att dessa tre punkthus med dess höga höjd alls inte passar in i Sandabrånets befintliga bebyggelse med endast tvåvåningshus och medför alltför stor negativ påverkan på vår utemiljö avseende bl a skuggningen. Naturligtvis borde även hänsyn tagas till uteplatsen på Sandtaget 2 enl. Hyresgästföreningens yttrande.


Vi har inte erhållit protokollsutdrag med beslutet om detaljplanens antagande och information om hur man överklagar.

Samtliga lagfarna ägare (L) och boende på Sandåsen 14 tom 25


Sandåsen 14


/Kenneth Wikström (L), Gun-Britt Wikström(L)/

Sandåsen 15


/Lars Johansson (L), Lena Åkermalm/

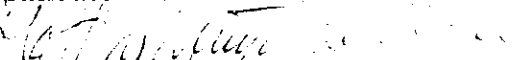
Sandåsen 16


/Fredrik Jakobsson(L), Hanna Jakobsson(L)/

Sandåsen 17


/Pär Lundin (L), Annika Lundin(L)/

Sandåsen 18


/Mattias Norrman (L), Lina Norrman (L)/

Sandåsen 19

2(2)

Lennart Wahlström Annemor Wahlström

/Lennart Wahlström (L), Annemor Wahlström (L)/

Sandåsen 20

/Gösta Rosendahl (L), Britt-Marie Rosendahl

Gösta Rosendahl Britt-Marie Rosendahl

Sandåsen 22

Maria Brändström Mikael Assmundsson

/Maria Brändström(L), Mikael Assmundsson (L)/

Sandåsen 24

Benny Dahlberg Marina Dahlberg

/Benny Dahlberg (L), Marina Dahlberg (L)/

Sandåsen 21

Fredrik Löfgren

/Fredrik Löfgren (L)/

Sandåsen 23

Rolf Asp Majlis Asp

/Rolf Asp (L), Majlis Asp /

Sandåsen 25

Gunilla Andersson

/Gunilla Andersson (L)/



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum

2017-10-30

Ärendebeteckning

404-9609-2017

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SANDTAGET 2 inom Sandbacka, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2017-10-18 § 355 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 Maria Hessel med Länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

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

2017-10-18

Dnr BN-2015/01348, överklagan av byggnadsnämndens beslut 2017-10-18, § 355, att anta detaljplan för Sandtaget 2.

Dnr: BN-2015/01348

Vi yrkar på att beslutet att anta detaljplan för Sandtaget 2, BN 2017-10-18, § 355, ska upphävas.

Vi framförde nedanstående synpunkter i granskningen av förslaget till detaljplan men våra synpunkter har inte beaktats eller medfört någon ändring i förslaget. Vi vill därför lyfta våra synpunkter igen med förhoppning om att överprövande instans tar till sig dessa och upphäver beslutet till antagande av detaljplanen.

År 2004 upprättade Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, byggnadsordning för Haga-Sandbacka – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag, som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling av området. Byggnadsordningen avser att ge underlag för tillämpningen på Haga-Sandbacka av plan- och bygglagens regler om bland annat hänsyn till stads- och landskapsbild. På sidan 40(område 18) beskrivs Sandabrånet, där aktuell fastighet är belägen. Det är ett ganska stort område som sträcker sig från Hyggesvägen i söder och avgränsas i norr av Sandbackavägen. Det utgörs av flerbostadshus, radhus och kedjehus i två våningar. Just den låga bebyggelsen beskrivs som en väsentlig del av områdets karaktär. Att nu föreslår nybyggnation av flerbostadshus med en tillåten byggnadshöjd av 25,5 m vilket enligt illustration kan bli upp till 8 våningar högt avviker från hela områdets karaktär och kan inte ses som lämpligt. Byggnaderna skulle upplevas som ett udda och obekant inslag och dessutom störa den fina utblicken. Det är viktigt att slippa något som stör utsikten. En anledning till att vi flyttade till området var just småskaligheten. Vi tycker att det är förvånande att byggnadsordningens beskrivning av området överhuvudtaget inte nämns och att ingen hänsyn tas till byggnadsordningens förhållningssätt. Vi anser fortfarande att förslaget till detaljplan bör remitteras till Västerbottens museum för kulturhistorisk expertis. Hänsyn bör tas till hela Sandbackaområdet vilket präglas av låg bebyggelse med i huvudsak byggnader i två plan.

En jämförelse bör även göras med det pågående ärendet BN-2016/01992, detaljplan för Ängskilen 13, som preliminärt skulle antas av byggnadsnämnden den 2017-11-15. Förhållandena för den fastigheten liknar de för Sandtaget 2 och området Sandabrånet med bebyggelse i två plan och varsamhetskrav i byggnadsordning. I planbeskrivningen för ärendet för Ängskilen 13 nämns att fastigheten omfattas av Byggnadsordning för Haga-Sandbacka. Vid förnyelse inom området respekteras den befintliga bebyggelsens skala och karaktär. Syftet är också att gestaltningen ska ta hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen samtidigt som den ska komplettera och bidra till att vitalisera området. Fastigheten omfattas idag av detaljplan 2480K-P110/1942, vilken bla anger att byggnader får ha högst två plan. Förslag till ny detaljplan anger bostadsbyggnad med högsta byggnadshöjd 9,5 meter vilket möjliggör tre våningsplan. Enligt illustration på plankarta innebär ett sådant utförande att ny byggnad i stort sett ansluter till befintlig byggnad beträffande höjd vilket är ett mer anpassat och lämpligt utförande för tillkommande bebyggelse i detta område.

Om området bebyggs med de föreslagna punkthusen kommer trafiken till och från området att öka. Belastningen på bland annat Sandbackavägen, som i sammanhanget är en ganska liten väg, blir större. Ökad trafik kommer att leda till ökat buller. Även om bullerutredningen visar att nytillkommande bebyggelse och friytor kommer att klara gällande bullerkrav så ökar ändå mängden buller. Redan idag finns ett ständigt brus från väg 503, tidigare E4. Vi anser att man i planarbetet inte har gjort tillräcklig utredning för hur den ökade belastningen på Sandbackavägen och det ökade buller som själva etableringen medför kommer att påverka befintlig bebyggelse och boendemiljö.

Detaljplanen föreslår att gräsytan vid norra plangränsen omvandlas till parkeringsplats och att utfart tillåts där. Vi tycker det är ett dåligt förslag att göra parkering av grönytan då det är sådana ytor som

höjder boendekvaliten och som efterfrågas av många, speciellt i stadsnära områden. Vi anser också att placeringen av den norra utfarten är olämplig med tanke på närheten till gång- och cykelväg.

En notering vad gäller skuggstudien är att det verkar som om även angränsande fastigheter kommer att skuggas vid kl 17 under vår- och höstdagjämning.

Anna-Carin och Mats Lantto

Myrvägen 14

903 46 Umeå

Tel: 070-590 30 21

Mail: matsoac@vindeln.net

Fastighet: Bärmyren 1

2017-11-20

BN-2015/01348

SANDTAGET 2

Diariernr: BN-2015/01348

Detaljplan för Sandtaget 2 - antagande**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Sandtaget 2.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten.

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

Samråd / Utställning

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

Av de synpunkter som framkommit under samrådet har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att planhandlingarna kompletterats med bestämmelse som reglerar dagvattenhanteringen, ny bullerförordning tillämpas samt att planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser vid eventuell avstyckning.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare till Sandåsen 14–25

Övriga berörda (underrättelse):

- Fastighetsägare till Bärmyren 1
- Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/01348

Ovanståendes synpunkter kvarstår i sin helhet. Synpunkterna redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad oktober 2017

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad oktober 2017
- Planbeskrivning daterad oktober 2017
- Bullerutredning
- Garnisonsplan december 2007
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2017
- Granskningsutlåtande daterad oktober 2017

Beredningsansvariga

Peter Jönsson, arkitekt

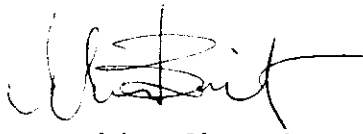
Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet ska skickas till

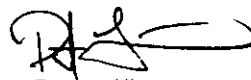
Sökande

De med kvarstående synpunkter

Länsstyrelsen



Magdalena Blomquist
Planchef



Peter Jönsson
Arkitekt

Detaljplan för fastigheten Sandtaget 2 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerutredning
- Utdrag ur Garnisonsplan 2007
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

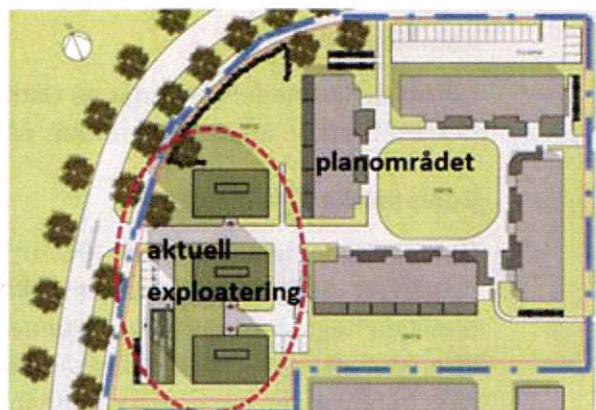
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten.

Plandata

Planområdet är beläget på Sandbacka ca 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Sandbackavägen i väster och norr samt bostadsområde i öster och söder. Området har en area på ca 12 200 m². Fastigheten är privatägd. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande.



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 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 03 maj 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet offentliggörs på kommunens anslagstavla under tiden 5 maj 2017 till och med 26 maj 2017.

Tidigare ställningstaganden

Fastigheten är i detaljplan 2480K-P133/169 planlagd för bostäder i två plan. Översiktsplanen förordar förtätning inom femkilometersstaden och inom befintlig infrastruktur. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Planområdet omfattas inte av riksintressen och ligger utanför skjutfältets influensområde.

Förutsättningar

Bebyggelse i närområdet

Bebyggelsen i närområdet består av radhus och flerfamiljshus i två plan.

Mark och vegetation

Fastigheten är till större delen bebyggd. I området där tillkommande bebyggelse planeras är idag markparkering. Friytor är gräsbevuxna, träd och buskar är sparsamt förekommande.

Offentlig service

Området är väl försörjt med skolverksamhet inom närområdet. Övrig offentlig service nås huvudsakligen närmast i centrala stan.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik nås på Östra Kyrkogatan ca 750 meter sydost om planområdet. Ett bredare utbud av varor nås på Ersboda ca 900 meter norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har 1967 utförts av Allmänna Ingenjörbyrå AB. Undersökningen att morändjupet varierar mellan 2 och 7 meter samt att grundvattnet ligger tämligen högt i hela området. Grundvattennivån ska speciellt beaktas vid källare. Eftersom utredningen utfördes så tidigt som 1967 och byggtekniken utvecklats sedan dess behöver den kompletteras innan exploatering.

Förorenad mark

Marken är inte förorenad.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslaget

Bostäder/parkering

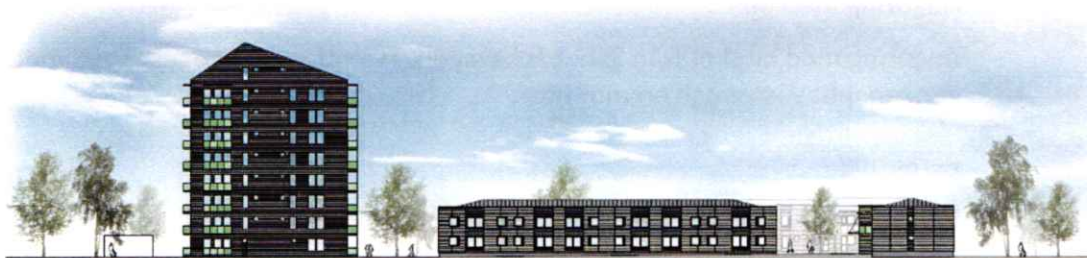
Planområdet planeras förtätas med ca 7400 m² bostäder i form av tre punkthus ställda i öst-västlig riktning mellan befintlig bebyggelse och Sandbackavägen. I samband med exploateringen flyttas bilparkering, förutom hc-, och besöksparkering, på mark till underjordiskt garage.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet och närområdet är bebyggt med bostäder i två plan. Befintliga bostadshus inom planområdet har invändig avvattning. Ny plan medger sadeltak för att möjliggöra utvändigt avvattning, Detaljplanen medger även förtätning i form av tre punkthus mellan befintliga bostadshus och Sandbackavägen. Punkthusen är orienterade i öst-västlig riktning med gavlarna mot Sandbackavägen.

Fasadtegllet har lossnat på befintliga bostadshus och utgör såväl en säkerhetsrisk som teknisk brist. Det behöver därför ersättas med nytt fasadmaterial. Planen medger för befintliga bostadshus fasad i huvudsakligen gul kulör avstämd för att i möjligaste mån likna befintligt tegel. För punkthusen medges fasad i huvudsakligen vit kulör med inslag av mörkare partier. Punkthusen avviker färgmässigt från befintligt område för att skilja ut sig. Avsikten är att fortsättningsvis kunna läsa det befintliga området som en årsring och punkthusen som en annan. För både befintligt som tillkommande gäller att fasadmaterialet ska ge ett horisontellt intryck.

Förtätningen kan i framtiden med fördel tänkas följas upp av en likadan lösning för kvarteren söder om Sandtaget 2 varigenom en rad av punkthus tillkommer.



Möjligt utförande av fasader mot söder



Fasadsnitt, förtydligande färgsättningsillustration

Friytor

Friytan ska vara en tredjedel av bruttototalarean inom planområdet. Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara speciellt utformad med tanke på barns behov. Friytan ska innehålla såväl träd som buskar. Att bilparkering flyttas till underjordiskt garage är positivt för upplevelsen av området samtidigt som friytan, trots ökad exploatering, ökar.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Direkt väster om planområdet, utmed Sandbackavägen, löper ett gång-, och cykelstråk som ansluter till stadens nät. Även inom området finns gång-, och cykelvägar som möjliggör säkra rörelser inom närområdet.

Angöring med bil

Angöring med bil sker från Sandbackavägen. Två utfarter medges mot Sandbackavägen, en mot väster och en mot norr.

Parkering

Umeå kommuns gällande parkeringsnorm gäller, för såväl bilar som cyklar, inom planområdet. Större delen av markparkering flyttas till underjordisk parkering. Parkeringsgaraget förläggs under och kring ny exploatering. Viss boendeparkering i markplan medges vid norra planområdesgränsen.

Kollektivtrafik

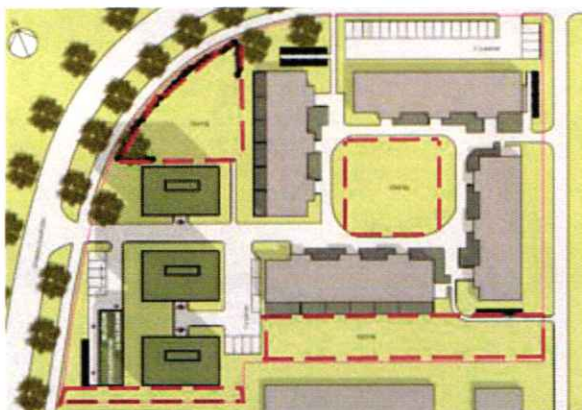
Närmaste hållplats för kollektivtrafikens stomlinjenät nås på Östra Kyrkogatan, öster om planområdet, ca 300 meter från planområdet.

Buller

Bullerutredningen, utförd av Tyréns, visar att planområdet inte är bullerutsatt utöver bullerförordningens gränsvärden.

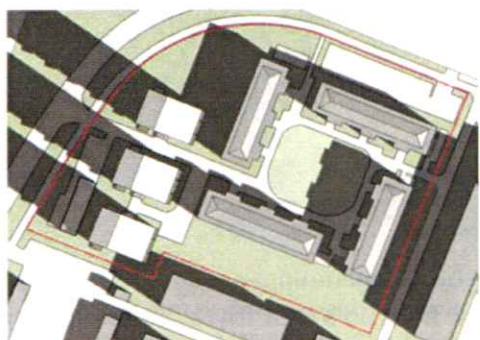
Garnisonsplan 2007 visar att buller från försvaret inte påverkar planområdet.

Dagvatten

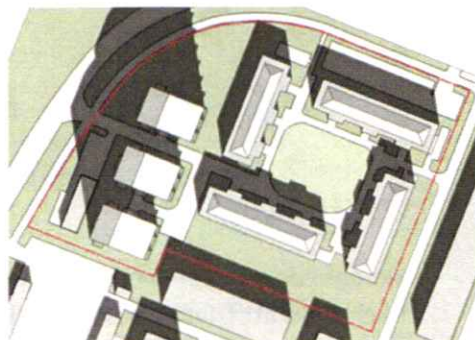


Ett genomförande av detaljplanen skapar, i och med att bilparkering flyttas till underjordiskt garage, större area friyta och därmed också förbättrade möjligheter att hantera dagvattnet. För att fördröja dagvattnet regleras på plankartan att minst 80 % av friyta inom fastigheten ska vara av genomsläppligt markmaterial. På illustrationen här intill visar vilka ytor som lämpligen nyttjas.

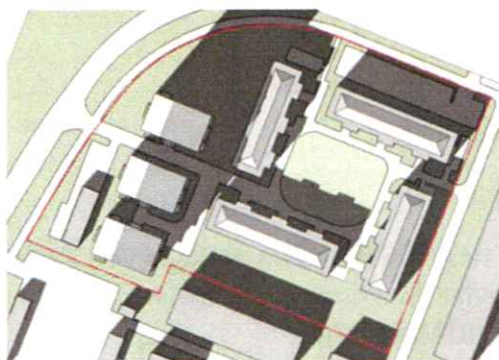
Skuggning



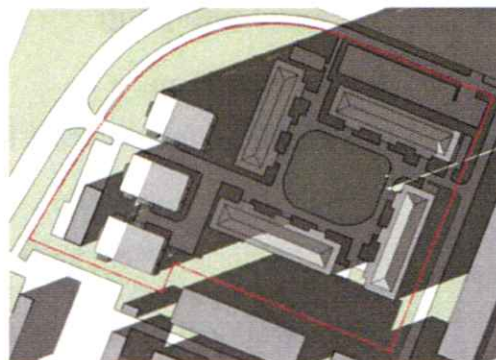
21/9, 21/3 kl 09.00



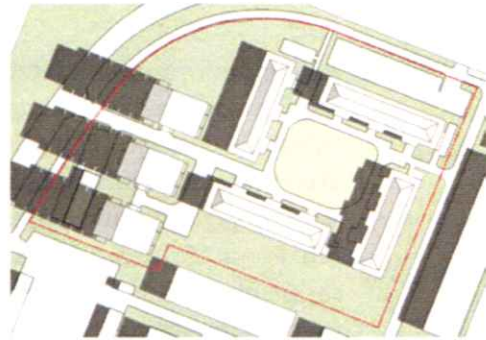
21/9, 21/3 kl 12.00



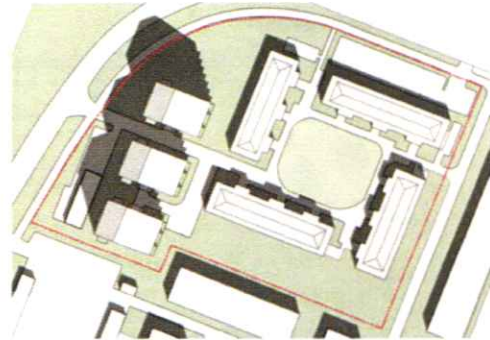
21/9, 21/3 kl 15.00



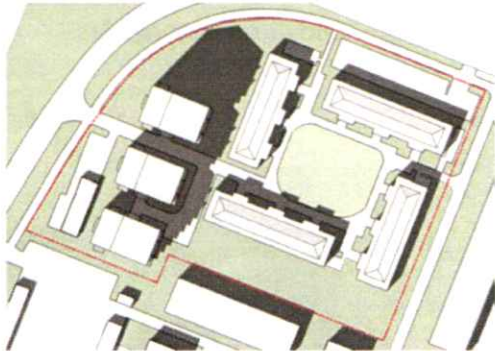
21/9, 21/3 kl 17.00



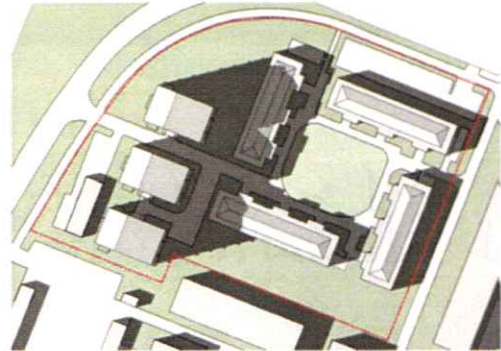
20/7 kl 09.00



20/7 kl 12.00



20/7 kl 15.00



20/7 kl 17.00

Skuggbilderna är densamma för vår-, och höstdagjämningen.

I och med att friytan består av flera delar finns solbelyst friyta under minst sex timmar vår-, och höstdagjämning. Nybyggnation enligt medgiven byggrätt skuggar inte intilliggande fastigheter.

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. Vaktens gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

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

Värme

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

Byggteknik

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

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

Bjälklag över underjordiskt parkeringsgarage ska till sin bärighet klara gräsbevuxna ytor, planterade träd och buskar samt räddningsfordon.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och under denna tid garanteras fastighetsägaren rätt att bygga enligt detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planen omfattar endast kvartersmark inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten är tänkt att förtäta med tre punkthus på tidigare asfalterad markparkering i väster. Parkeringen förutsätts förläggas till underjordiskt garage i huvudsak under de tillkommande punkthusen. Det är möjligt att fastigheten i framtiden kan komma att delas upp i flera fastigheter. I så fall kan gemensamhetsanläggningar för parkering och andra anläggningar som är gemensamma för två eller flera fastigheter, ex.vis innergård, sophantering, cykelförråd, parkeringar och utfarter bildas. Eventuellt kan rätt att nyttja utfarter säkerställas med servitut om inte gemensamhetsanläggning bildas. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Hur stor del varje delägare ska betala för drift och underhåll bestäms av andelstalet som bestämts i lantmäteriförrättningen. Andelstalet sätts utifrån nyttan och hur mycket delägaren nyttjar anläggningen. Det är fastighetsägaren som hos Lantmäterimyndigheten ansöker om att bilda en gemensamhetsanläggning.

Beroende på framtida fastighetsindelning kan det förekomma att underjordiska ledningar korsar annan fastighet. Dessa kan i vissa fall tryggas med ledningsrätt eller officiälservitut efter prövning i en lantmäteriförrättning. En sådan ansökan kan lämnas in antingen av ledningshavaren eller fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten.

Alternativt kan berörda fastighetsägare komma överens och skriva ett avtalservitut för att trygga rätten till ledningarna.

Medverkande

Peter Jönsson, detaljplan
Carina Larsson, detaljplan
Mattias Berggrund, lantmäteri

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2017



Peter Jönsson
Planarkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef

Detaljplan för fastigheten Sandtaget 2 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sandtaget 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-06-13 – 2017-07-10 och granskning under tiden 2017-08-30– 2017-09-18. 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.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna handlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

MYNDIGHETER

Brandförsvaret

påtar att uppställningsplatser för räddningsfordon måste ha tillräcklig bärighet ifall inte TR2-trapphus utförs. Dessutom föreslår man att väggbrandposter ersätts med markbrandposter med bra flöde.

Kommentar

- Plankartan har bestämmelse om bärighet för att klara räddningsfordon. Frågan bevakas i bygglovsprocessen.
- Frågan om eventuellt byte av brandposter förmedlas till sökande.

NÄMNDER OCH UTSKOTT / BOLAG, UMEÅ KOMMUN

Umeå Energi

har inget att erinra mot planförslaget

Vakin, vatten och avlopp

Är positiva till granskningshandlingarnas komplettering gällande dagvattenhantering. Vakin föreslår gröna tak för fördröjning av dagvatten.

Vakin, avfall och återvinning

Påtar att planen saknar uppgifter om avfallshantering samt att hanteringen ska säkerställas enligt anvisningarna i NOA 11.

Umeå kommun

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

Detaljplanering

Telefon: 090-16 13 61
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Kommentar*Vatten och avlopp*

Gröna tak kan i detaljplan enbart regleras som utformningsbestämmelse. Gröna tak kan i denna plan, eftersom takytorna inte är synliga för omgivningen, inte motiveras med stöd av utformningsbestämmelse.

Avfall och återvinning

Detaljplanen är relativt flexibelt utformad och anger inte placering av soprum eller transportvägar inom planområdet. Att avfallshanteringen utförs i enlighet med NOA 11 säkerställs i bygglovsprocessen.

Miljö- och hälsoskydds nämnden (MHN)

MHN tillstyrker planförslaget

Gator och parker

har inga synpunkter på planförslaget

SAKÄGARE**Fastighetsägare Sandåsen 14–25**

Fastighetsägarna anser att detaljplanen inte visar tillräcklig hänsyn till befintligt område och byggnadsordningen, att Västerbottens museum inte beretts tillfälle att yttra sig, att skuggningsredovisningen är bristfällig och att skuggor från tillkommande kommer att skugga fastighetsägarnas uteplatser samt lekplats inom Sandtaget 2. Synpunkt på trafiksituationen tolkas som en oro för att tillkommande bostäder och därmed ökade trafikrörelser skapar en osäker trafiksituation.

Kommentar

- Det är detaljplanens tydliga intention att bevara det befintliga områdets karaktär. Av den anledningen läggs tillkommande byggrätt skilt från befintligt.
- Västerbottens museum konsulteras i första hand när kulturmiljöfrågor är aktuella och detaljplan upplever behov av antikvariska synpunkter och rådgivning. I aktuell plan besitter detaljplan arkitektkompetens att bedöma situationen och att med hänsyn till det befintliga utforma detaljplanen.
- Fastighetsägarnas uteplatser i väster skuggas förmiddagar av eget bostadshus och sena eftermiddagar och kvällar av befintliga bostadshus inom Sandtaget 2. Gården på Sandtaget 2 skuggas sena eftermiddagar och kvällar, vår-, och höstdagjämningar av sammanfallande skugga från befintliga byggnader samt tillkommande byggrätt.

ORGANISATIONER**Hysesgästföreningen Södra Västerbotten**

Anser att barnperspektivet inte tillräckligt beaktats samt att medgiven byggrätt riskerar skugga befintlig lekplats mellan befintliga byggnader.

Kommentar

- Det är riktigt att barnperspektivet inte är en egen rubrik i planbeskrivningen vilket inte betyder att detaljplanen inte ser till barns bästa. Asfalterade markparkeringar byggs bort och mer friyta skapas. Tillkommande byggrätt är placerade i väster vilket innebär att den fram till strax innan kl. 15.00 vår-, och höst-

dagjämning inte påverkar befintliga byggnader eller gårdsrummet mellan dessa.

ÖVRIGA

Anna-Carin och Mats Lantto, Bärmyren 1

anser inte att medgiven byggrätt och då speciellt medgiven höjd är förenlig med byggnadsordningens beskrivning av området. De anser att Västerbottens museum borde höras för utlåtande.

Man menar att planen inte tillräckligt utrett konsekvenserna av ökad trafik på Sandbackavägen och därmed också ökat buller.

Man menar att det är olämpligt att tillåta parkering i norra delen av planområdet samt att utfarten där ligger farligt nära gång-, och cykelväg.

Dessutom menar man att medgiven tillkommande byggrätt skuggar angränsande fastigheter.

Kommentar

- En av detaljplanens intentioner är att bevara befintligt område och t.ex inte medge påbyggnader på befintliga byggnader. Av den anledningen är tillkommande byggrätt lagd på parkeringsplats utanför det befintliga. Västerbottens museum konsulteras i första hand när kulturmiljöfrågor är aktuella och detaljplan upplever behov av antikvariska synpunkter och rådgivning. I aktuell plan besitter detaljplan arkitektkompetens att bedöma situationen och att med hänsyn till det befintliga utforma detaljplanen.
- Kommunen har genom verksamheten Gator och parker bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte får sådana konsekvenser att det påverkar planens utformning. Bullerutredningen visar att detaljplanens utformning inte står i konflikt med bullerförordningens gränsvärden.
- Medgiven tillkommande byggrätt skuggar inte närliggande bebyggelse vilket visas och förklaras i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

Sandåsen 14, Kenneth och Gun-Britt Wikström

Sandåsen 15, Lars Johansson

Sandåsen 16, Fredrik och Hanna Jakobsson

Sandåsen 17, Pär och Annika Lundin

Sandåsen 18, Mattias och Lina Norrman

Sandåsen 19, Lennart och Annemor Wahlström

Sandåsen 20, Gösta och Britt-Marie Rosendahl

Sandåsen 21, Fredrik Löwgren

Sandåsen 22, Maria Brändström och Mikael Assmundsson

Sandåsen 23, Rolf Asp

Sandåsen 24, Benny och Marina Dahlberg

Sandåsen 25, Gunilla Andersson

- Samtliga synpunkter

Övriga (underrättelse)

Bärmyren 1, Anna-Carin och Mats Lantto

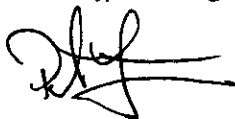
Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

- Samtliga synpunkter

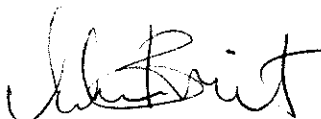
Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras inte inför antagande av byggnadsnämnden.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2017



Peter Jönsson
Arkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef

Detaljplan för fastigheten Sandtaget 2 inom Sanda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sandtaget 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder inom fastigheten.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2017-06-13 – 2017-07-10**. 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

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Detaljplanen ska kompletteras med en redogörelse för dagvattenhanteringen.

Förordningen om trafikbuller är reviderad och nya gränsvärden kommer gälla från 1 juli 2017. Inför granskningsskedet bör planhandlingarna revideras och om så görs kan de nya riktvärdena komma att påverka förslaget vilket i så fall ska visas.

Om syftet är att bjälklaget ovan garaget även ska planteras bör detta säkerställas med lämplig planbestämmelse

Kommentar

- Planhandlingarna kompletteras med bestämmelse angående dagvattenhantering.
- Planhandlingarna utformas efter ny bullerförordning.

MYNDIGHETER

Räddningstjänsten

påtar krav på räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningsfordon samt förordar utrymningslösning med Tr2-trapphus. Dessutom önskar man en markbrandpost med kapacitet på 1200 i/min som ersättning för befintliga väggbrandposter.

Kommentar

- Kommunen delar uppfattningen att nödvändigheten av brandvägars framkomlighet ibland inte fungerar i praktiken och att Tr2-trapphus ur den aspekten är att föredra. Synpunkten förmedlas till såväl fastighetsägaren som bygglov i förhoppningen att man väljer en hållbar lösning. Plankartan har bestämmelse som

säkrar bjälklagets bärlighet för underjordiskt garage så att det klarar räddningsfordon.

- Önskan om markbrandpost förmedlas och diskuteras med fastighetsägaren i förhoppningen att det utförs.

NÄMNDER, BOLAG

Miljö-, och hälsoskyddsnämnden

Anser att planförslaget bör kompletteras med resonemang och eventuell bestämmelse som reglerar dagvattenhanteringen. Angående buller anser man att bullerutredningen bör kompletteras för att beskriva situationen på punkthusens övre våningsplan.

Nämnden föreslår till sist att försvarsmakten bör beredas tillfälle att yttra sig även om detaljplanen formellt inte berör deras influensområde.

Kommentar

- I och med genomförandet av detaljplanen kommer en stor asfalterad markparkering att bli genomsläppliga gräsytor. Arean genomsläppligt markmaterial ökar inom planområdet vilket förbättrar dagvattensituationen relativt dagen situation. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av planens påverkan på dagvattensituationen. Ytterligare en positiv effekt av detaljplanens genomförande är att frytan totalt sett ökar inom planområdet.
- Bullerutredningen kompletteras enligt MHN:s synpunkt.
- Försvarsmakten inbjuds att yttra sig i granskningsskedet.

Näringslivs-, och planeringsutskottet (NP)

Tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen. NP anser vidare att det är lämpligt att genomföra en kvarters-, och gatunätsutredning med tanke på visionen att omvandla väg 503 till lokalgata.

Kommentar

- Befintliga fastigheter utmed Sandbackavägen kommer även framledes att med bil behöva angöras västerifrån. En förtätning av fastigheten Sandtaget 2 eller övriga fastigheter utmed Sandbackavägen påverkar inte möjligheterna att utveckla området mellan väg 503 och fastigheterna öster om Sandbackavägen. Angöringsförhållandet blir detsamma även om Sandbackavägen i framtiden avvecklas. I så fall angörs fastigheterna från den till lokalgata omvandlade väg 503. En utredning av konsekvenserna vid en omvandling av väg 503 till lokalgata är en utredning som bör göras som en från planprocessen fristående utredning.

Skanova

har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Vakin

Vatten och avlopp

Vakin påtalar vikten av att fördröjning av dagvatten föreskrivs inom planområdet.

Dessutom, ifall fastigheten avstyckas, ska gemensamhetsanläggning för gemensamma va-anläggningar bildas och mätarplats för total vattenförbrukning ordnas.

Avfall och återvinning

Vakin påtalar kravet att avfallshanteringen säkerställs i enlighet med NOA 11.

Kommentar

- Planens genomförande innebär att den totala arean genomsläppligt markmaterial ökar inom planområdet. Andel genomsläpplig mark säkras med bestämmelse. Detaljplanering lyfter i planprocessen angelägenheten om att ytterligare förbättra situationen tex genom så kallade gröna tak.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser vid eventuell avstyckning.
- Planförslaget reglerar inte allt inom planområdet och inte heller i detalj avfallshanteringen. Det finns dock inom planområdet möjlighet att lösa avfallshanteringen och att så sker i enlighet med NOA 11 bevakas i bygglovsprocessen.

SAKÄGARE**Fastighetsägarna Sandåsen 14-25**

Anser att planförfarandet borde vara utökat förfarande samt att medgiven bygg rätt, tre punkthus vid Sandbackavägen, på ett allvarligt sätt skuggar de egna fastigheterna.

Kommentar

- Valt förfarande grundar sig på en behovsbedömning utförd av de kommunala verksamheterna *miljö och hälsa* och *detaljplanering*. Miljöbedömningen är granskad av länsstyrelsen som har godkänt valt planförfarande. Att valt planförfarande valts och godkänts beror främst på att miljöpåverkan bedöms som liten och planen inte är av stort allmänt intresse.
- Det är i detaljplaner brukligt att visa skuggningsförhållanden höst-, och vårdagjämning för tider mellan kl. 09.00 och 17.00. I denna plan visar också skuggbilder för dag 20/7. Bilderna visar att fastigheterna Sandåsen 14-25 för inget av de valda tillfällena skuggas av planerad exploatering men däremot själv skuggar sin västra sida under förmiddagar samt skuggas till ca hälften av befintlig bebyggelse kl. 17.00 höst-, och vårdagjämning.

ORGANISATIONER**Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

anser inte att föreslagna byggnader passar in i området samt att befintliga byggnader hamnar i skugga.

Kommentar

- I fastighetsägarens ansökan om planändring ville man bygga på befintliga byggnader med två våningar inkl. utvändiga trapphus som enbart når dessa våningar. Kommunen bedömde det som en förvanskning och brist på respekt för det ursprungliga området. Nu föreslagen lösning respekterar befintliga byggnadsvolymer som arkitektur från sin tid genom att lämna dem utan påbyggnader. Föreslagna nya byggnader avviker medvetet till sitt uttryck för att skilja sig från det befintliga och tydligt visa en ny "årsring".
- Genom att i planen tillåta en högre bebyggelse i väster skuggar de befintlig byggnad i väster (ställd i nord/sydlig riktning) från ca kl 15 vår-, och höstdagjämning. Solbelysta friytor finns att finna inom planområdet mellan kl 09.00

och 17.00 vår-, och höstdagjämning. Byggnader utanför planområdet skuggas inte av tillkommande byggnader som medges i planförslaget. Skuggningssituationen bedöms som acceptabel.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planhandlingarna kompletteras med bestämmelse angående dagvattenhantering.
- Planhandlingarna kompletteras och utformas i enlighet med ny bullerförordning.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser vid eventuell avstyckning.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Fastighetsägarna Sandåsen 14–25

- Hävdande att rätt förfarande ska vara utökat förfarande.
- Hävdande att medgiven byggrätt allvarligt skuggar de egna fastigheterna.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

- Hävdande att föreslagna byggnader inte passar in i området samt att befintliga byggnader hamnar i skugga.

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2017



Peter Jönsson
Arkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef



RAPPORT
275375 SANDTAGET 2, UMEÅ
TRAFIKBULLER



RAPPORT
2017-08-21



UPPDRAG 275375, Kv Sandtaget, Umeå - Trafikbuller

Titel på rapport: Sandtaget, Trafikbullerutredning

Status: Slutrapport

Datum: 2017-08-21

MEDVERKANDE

Beställare: Rikshem AB
Kontaktperson: Andreas Back

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Timmy Kristoffersson
Handläggare: Johan Albihn
Kvalitetsgranskare: Timmy Kristoffersson

REVIDERINGAR

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

Handläggare:
Johan Albihn

Datum: 2017-08-21

Handlingen granskad av:
Timmy Kristoffersson

Datum: 2017-08-21



SAMMANFATTNING

Rikshem AB har för avsikt att uppföra flerbostadshus på Sandtaget 2 i Umeå. Förslaget är tre punkthus på 8 våningar, med 5-6 lägenheter per våningsplan.

Beräkningarna visar på ljudnivåer om högst 60 dBA för fasader mot Väg 503 och över 55 dBA för delar av långsidorna som påverkas av bullret från Väg 503.

Detta motsvarar godkända ljudnivåer i enlighet med riksdagens nya riktvärden (SFS 2017:359).

Bullerskyddade gemensamma uteplatser kan anordnas på flera av området's friytor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	5
2	BEDÖMNINGSGRUNDER.....	5
	2.1 STÖRNINGSMÅTT.....	5
	2.2 EKVIVALENT OCH MAXIMAL LJUDNIVÅ.....	5
	2.3 RIKTVÄRDEN UTOMHUS FÖR BULLER FRÅN VÄGAR.....	5
	2.4 RIKTVÄRDEN FÖR BOSTÄDER INOMHUS.....	6
3	BERÄKNING.....	7
	TRAFIKMÄNGDER.....	7
	3.1 FÖRESLAGNA BOSTÄDER.....	8
4	RESULTAT.....	9
5	UTLÅTANDE.....	10
	5.1 UTEPLATSER.....	10

1 INLEDNING

Rikshem AB har för avsikt att uppföra flerbostadshus på Sandtaget 2 i Umeå. Förslaget är tre punkthus på 8 våningar med 5-6 lägenheter per våningsplan. Väster om planområdet sträcker sig Väg 507 (tidigare E12) som i prognosåret beräknas vara trafikerad med en vardagsdygnstrafik på omkring 12000 fordon/dygn.

Umeå kommun har påbörjat processen att ta fram en ny detaljplan för Sandtaget 2. Tyréns AB har fått i uppdrag att beräkna vilket trafikbuller som området utsätts för samt ge förslag på åtgärder för att innehålla gällande riktvärden för trafikbullernivåer vid bostäder.

2 BEDÖMNINGSGRUNDER

Buller anses, framförallt i större tätorter, vara ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. För personer med nedsatt hörsel orsakar vägtrafikbuller störningar av taluppfattbarheten vid samtal.

2.1 STÖRNINGSMÅTT

Ljud vars styrka är konstant i tiden mäts oftast i decibel med beteckningen dBA. Indexet "A" efter "dB" indikerar att ljudets frekvenser har korrigerats på ett sätt som motsvarar hur det mänskliga örat uppfattar frekvenser. Det mänskliga örat uppfattar högre frekvenser bättre än låga.

2.2 EKVIVALENT OCH MAXIMAL LJUDNIVÅ

I Sverige används vanligtvis två störningsmått för trafikbuller: ekvivalent A-vägd ljudnivå L_{pAeq} och maximal A-vägd L_{pAFmax} ljudnivå. Med ekvivalent ljudnivå avses medelljudnivån under en given tidsperiod. För trafikbuller är tidsperioden i de flesta fall ett dygn. Förenklat kan man säga att den maximala ljudnivån är den högsta förekommande ljudnivån under exempelvis en fordonspassage under ett årsmedeldygn.

2.3 RIKTVÄRDEN UTOMHUS FÖR BULLER FRÅN VÄGAR

Riksdagen har i samband med "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader", SFS 2015:216 fastställt riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Dessa uppdaterades 2017 för att tillåta högre värden vid fasad, SFS 2017:359:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket (1) att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket (1) ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket (2) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

I tabell 1 nedan sammanfattas de riktvärden som gäller ljud från spår- och vägtrafik.

Tabell 1: Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 (kl. 22-06)
¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.		
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

2.4 RIKTVÄRDEN FÖR BOSTÄDER INOMHUS

Boverkets byggregler anger följande krav på ljudtrycksnivå inomhus från trafik och andra yttre bullerkällor. Dessa redovisas i *Boverkets författningssamling, BFS 2014:3 BBR21*. I praktiken innebär tabell 2 nedan att ytterväggar, don och fönster skall dimensioneras utifrån yttre bullerkällor så att ljudnivån inomhus inte överskrider värdena i tabellen. Tabellens värden gäller för normal standard (ljudklass C). Om bättre ljudklass önskas kan ljudklass A eller B väljas enligt svensk standard SS 25267 för bostäder.

Tabell 2: Dimensionering av byggnadens ljudisolering mot yttre ljudkällor enligt BFS 2014:3 BBR21.

Ljudisolering bestäms utifrån fastställda ljudnivåer utomhus så att följande ljudnivåer inomhus inte överskrids i	Ekvivalent ljudnivå från trafik eller annan yttre ljudkälla, L_{pAeq} [dBA] ¹⁾	Maximal ljudnivå nattetid, L_{pAFmax} [dBA] ²⁾
utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
utrymme för matlagning eller personlig hygien	35	-
¹⁾ Avser dimensionerande dygnsekvivalent ljudnivå. Se Boverkets handbok Bullerskydd i bostäder och lokaler. För andra yttre ljudkällor än trafik avses ekvivalenta ljudnivåer för de tidsperioder då ljudkällorna är i drift mer än tillfälligt.		
²⁾ Avser dimensionerande maximal ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt. Med natt menas perioden kl. 22:00 till kl. 06:00. Dimensioneringen ska göras för de mest bullrande vägfordons-, tåg- och flygplanstyper, samt övrigt yttre ljud, exempelvis från verksamheter eller höga röster och skrik, så att angivet värde inte överstigs oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB.		

3 BERÄKNING

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 7.4. Programmet följer beräkningsmodellen som anges i Naturvårdsverkets rapport 4653, "Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", för buller från vägtrafik.

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

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

Viktiga inställningar vid beräkningar har varit sökavståndet till källor, vilka har satts till 1500 m och 400 meter för reflexer. Marken mellan planområdet och vägar har antagits vara mjuk.

TRAFIKMÄNGDER

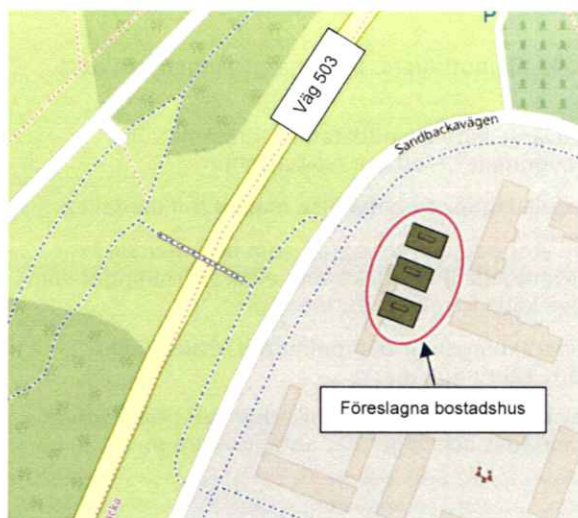
Trafikmängder för prognosåret 2035 har schablonmässigt uppräknats med 15 %. Trafiksiffror för Väg 503 har antagits enligt prognos i "underlag för omgestaltning E4 Umeå".

Tabell 3: Trafikuppgifter för prognosåret 2035.

Väg	VaDT	Tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
503	12000	4,4	70
Sandbackavägen	1850	4	50
Östra Kyrkogatan	6100	4	30

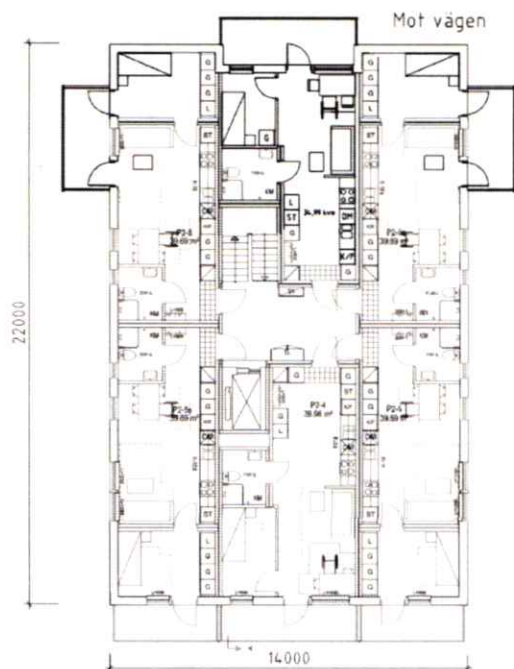
3.1 FÖRESLAGNA BOSTÄDER

Skisser med tre punkthus med 8 våningar och parkeringsplan i källaren har tagits fram av Argo-Arkitekter (skiss daterat 2016-12-01).



Figur 1: Illustration som visar de tänkta bostadsbyggnaderna. Karta: Openstreetmap.org

Förslag på planlösning enligt figur 2 nedan:



Figur 2: Planlösning från Argo-Arkitekter.

4 RESULTAT

Beräkningarna visar på ekvivalenta ljudnivåer om högst 60 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA vid fasad närmast Väg 503 och delar av långsidorna.

Ekvivalent ljudnivå för de mest utsatta långsidorna i norr och söder har beräknats till strax över 55 dBA.

På byggnadernas östra fasader (bort från väg 503) beräknas ekvivalenta ljudnivåer till under 55 dBA.

Övre delen av husen, grå i bilagorna, är plats för installationer, och omfattas därmed inte av ljudkraven.

Resultatet av beräkningarna redovisas i sin helhet i bilagorna enligt tabell 4 nedan:

Tabell 4: Bilageförteckning och förklaring. Leq och Lmax står för ekvivalent respektive maximal ljudnivå.

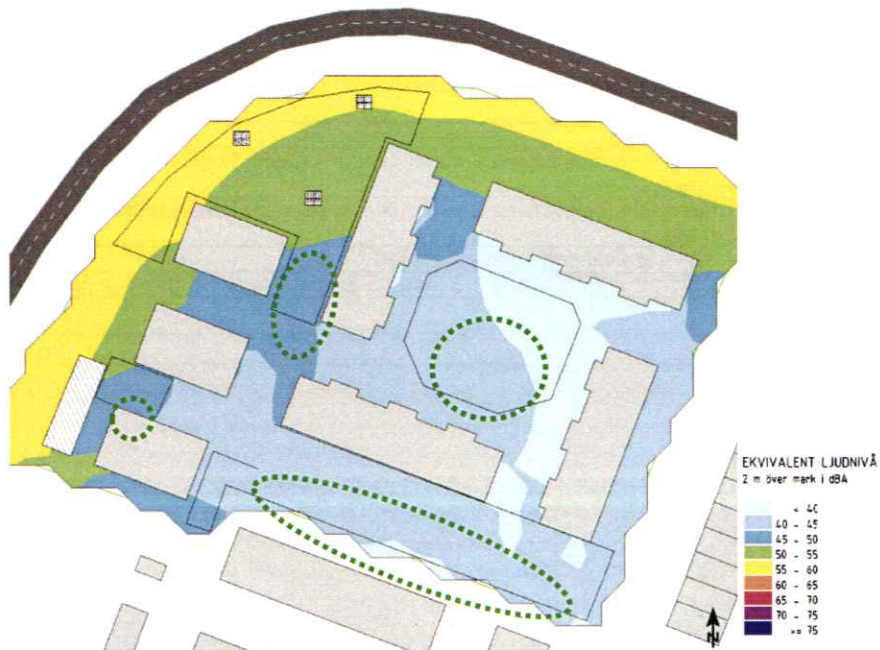
Bilaga	Trafik	Beräkning	Förklaring
AK11	Prognos	Leq (dBA)	Bullerutbredningskarta 2 meter över mark samt högsta ljudnivå vid fasad
AK12	Prognos	Lmax (dBA)	Bullerutbredningskarta 2 meter över mark samt högsta ljudnivå vid fasad
AK14	Prognos	Leq (dBA)	3D-vy ekvivalent ljudnivå vid fasad.
AK31	Prognos	Leq (dBA)	Bullerutbredningskarta 1,6 meter över mark samt vid några punkter

5 UTLÅTANDE

Enligt beräkningarna uppfylls riktvärdena enligt riksdagens beslut (SFS 2017:359) utan att bullerskänkande åtgärder erfordras.

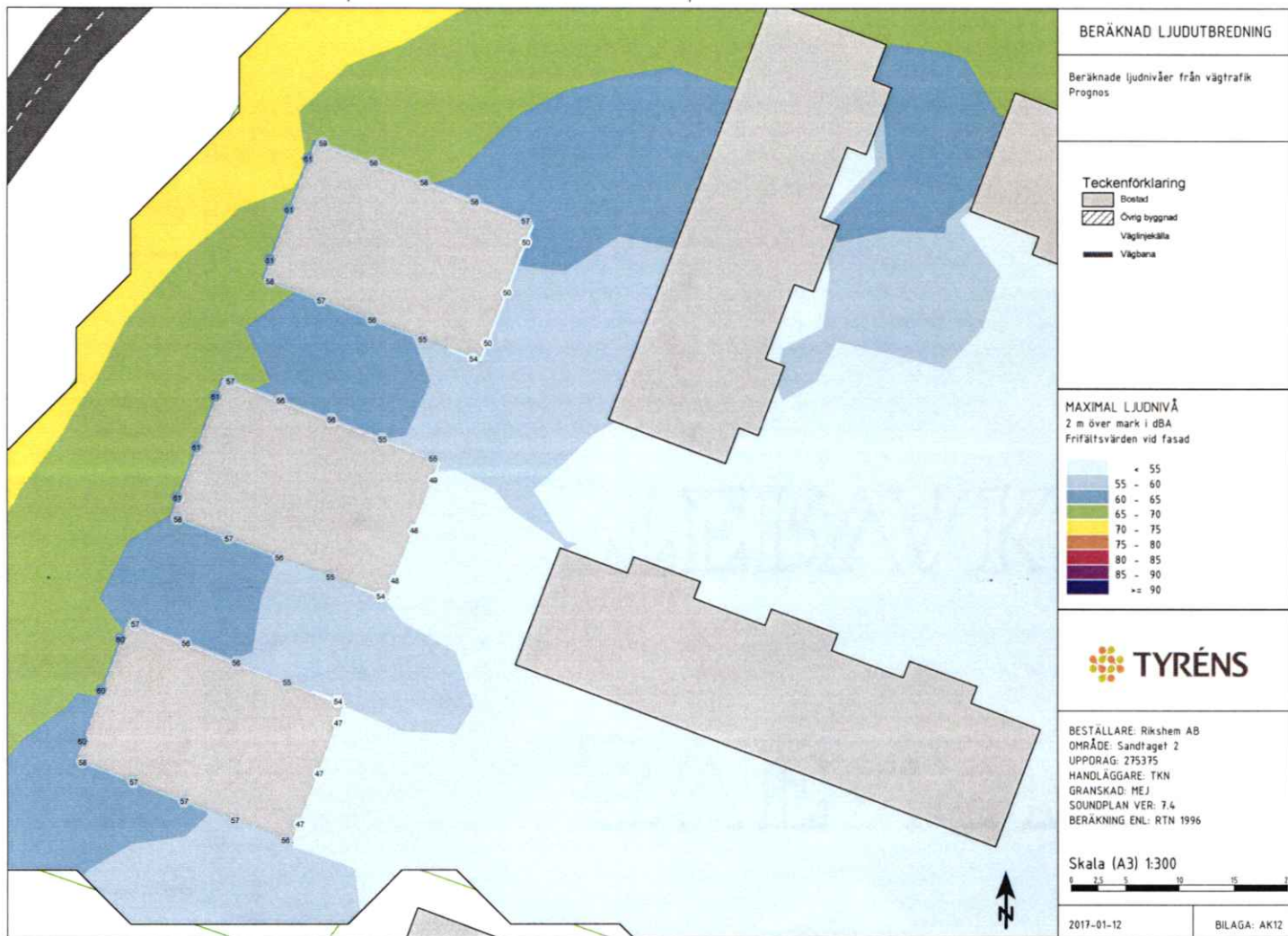
5.1 UTEPLATSER

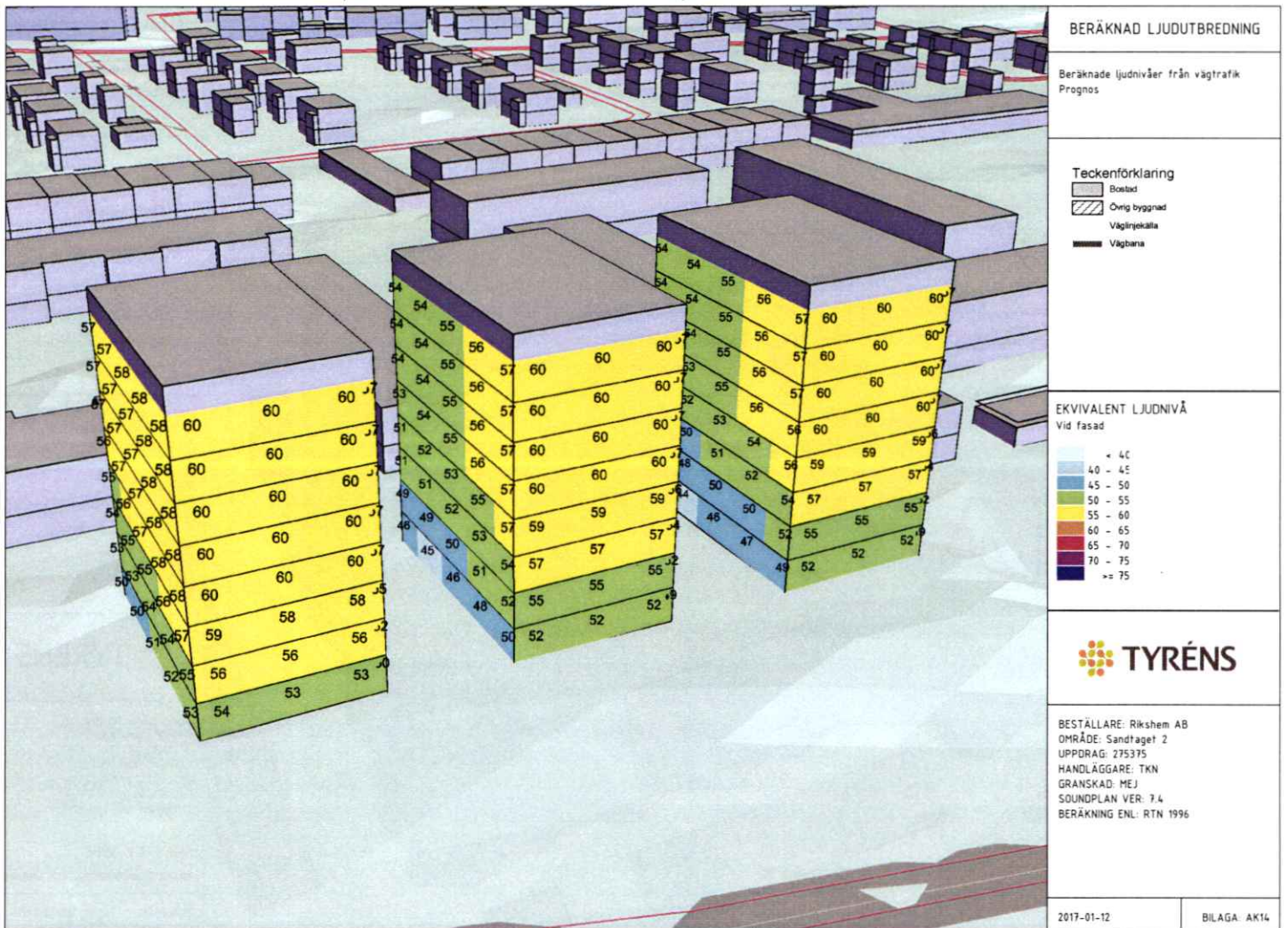
Området har fyra friytor, enligt förslaget, där ekvivalent ljudnivå beräknas till lägre än 50 dBA vid tre av dem enligt figur 5 nedan. Maximal ljudnivå beräknas till under 70 dBA för större delen av området. Det finns därför många möjligheter till gemensamma uteplatser.

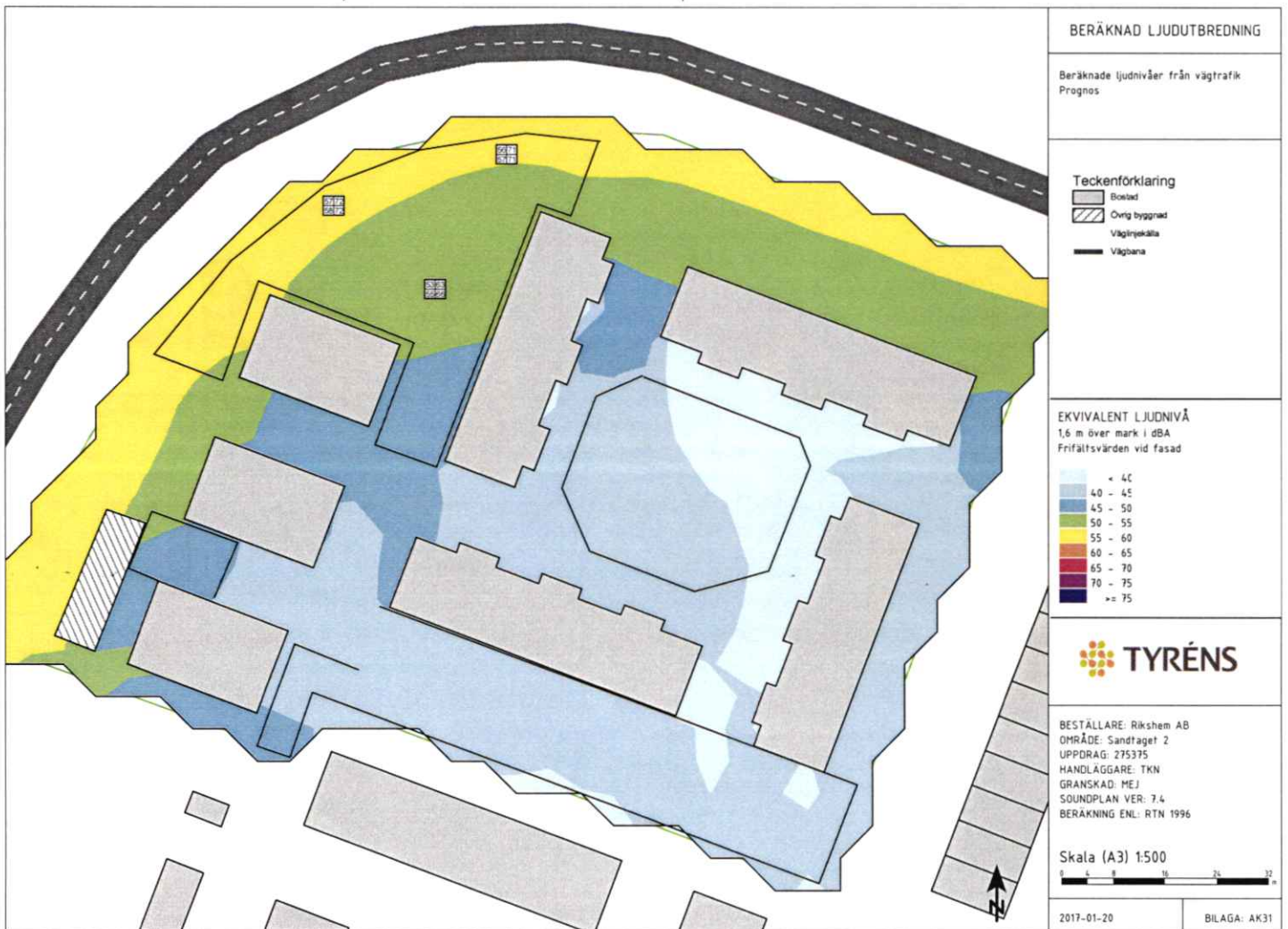


Figur 3: Ekvivalent ljudnivå beräknas till under 50 dBA och maximal ljudnivå till under 70 dBA för merparten av friytorna. Gemensamma uteplatser kan därför uppföras utan bullerskyddsåtgärder vid de markerade områdena i figuren.

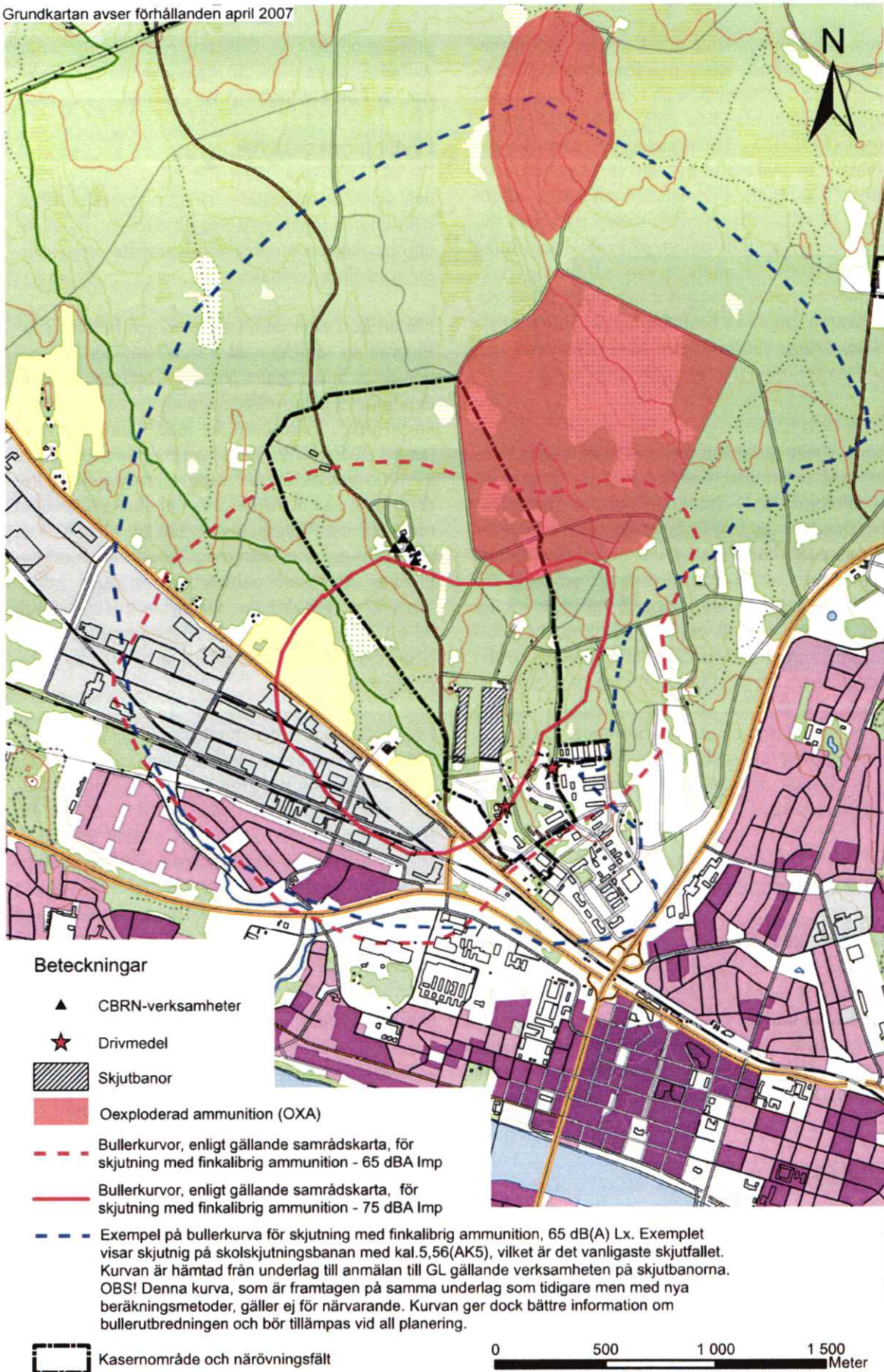








Grundkartan avser förhållanden april 2007



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. Försvarmakten 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. Försvarmakten 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 Försvarmaktens 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 Försvarmakten.

För artilleri eller andra tunga vapen innebär riktlinjerna att samråd med Försvarmakten 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 försvarmakten 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 Försvarmakten 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 försvarmakten 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 försvarmakten 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 sk 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