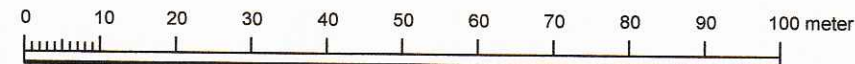


Skala: 1:1000 (A2)



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-11-06 BN-2018/02178

Reviderad

Lantmätari

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

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: Swebref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformaton: Laserskannade höjdkurvor från 2013 samt ev. punkthöjder

Ursprung: Digital primärkarta

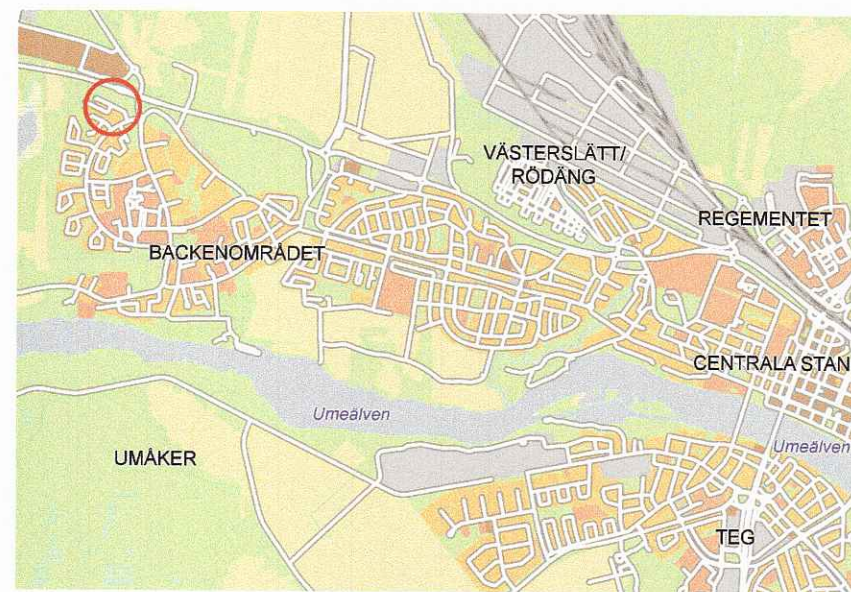
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översiktsbild

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · — · — ·	Planområdesgräns
— — — — —	Användningsgräns
— + — + — + — +	Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA ₁	Lokalgata
NATUR	Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B ₁	Bostäder, kedjehus
----------------	--------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

· · · · ·	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-----------	---

Skydd mot störningar

m	Bullerplank ska uppföras i fastighetsgräns till en höjd av minst 2,2 meter och till ett avstånd av 10 meter från lokalgatan (GATA ₁). Minst 40 procent av bullerplanket ska utföras med genomskiktligt material., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
---	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Gemensamhetsanläggning

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och ledningar, 4 kap. 18 § 1 st p.
g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning för bullerplank, 4 kap. 18 § 1 st p.

Detaljplan för del av fastigheten

Backen 6:1 m.fl.

inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, juni 2019

Clara Gånstrand
Planchef

Malin Nyberger
Konsultansvarig planarkitekt

2480K-P2019/19

Antagandehandling

Till planen hör:
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Beslut

Antagen: 2019-06-19, § 198
Laga kraft: 2019-07-18
Vidimeras:

Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Backen 6:1 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2019-06-19, § 198.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2019-06-26 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2019-07-18.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström
koordinator

2480K-P2019/19

PlanbeskrivningAntagande
Lagakraft 2019-07-18

Akt nr 2480K-P-2019.19

Diarienummer: BN-2016/02289

Datum: 2019-06-03

Handläggare: Malin Nyberger

Detaljplan för del av Backen 6:1 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

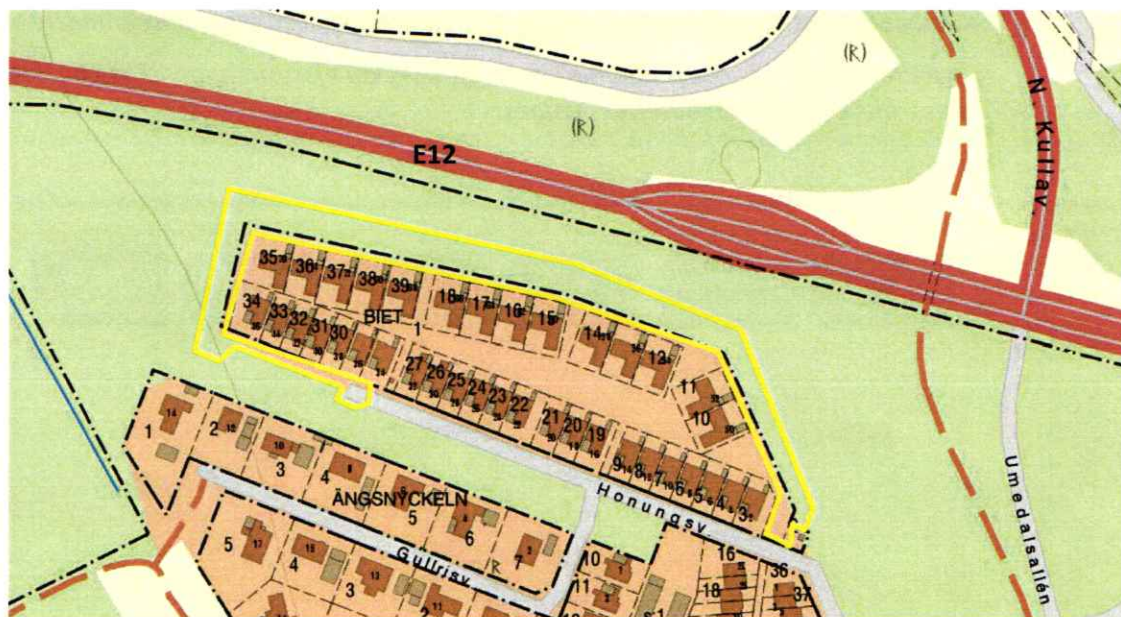
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en gemensamhetsanläggning för kvartersgata samt bullerplank.

Bakgrund

Det beslutade bygglov för det nyligen uppförda bostadsområdet inom kvarteret Biet medgav uppförande av gata och bullerplank på kommunens angränsande mark i strid med gällande detaljplan. Exploatörens ambition är nu att genomföra erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och i detaljplan säkerställa befintliga förhållanden.

Plandata

Planområdet är beläget inom Backenområdet cirka 5 km från Umeå Centrum. Planområdet omfattar del av Backen 6:1 samt del av Biet 1, del av Biet 3, del av Biet 34 och del av Biet 35. Planområdet har en sammantagen area på cirka 0,6 ha (6 141 m²). Backen 6:1 ägs av Umeå kommun och övriga fastigheter är i privat ägo. Fastighetsförteckning visar sakägare.



Fastighetskarta med planområdets ungefärliga läge (markeras i gult) källa: Lantmäteriet 2018-11-26.

Behovsbedömning

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

Planprocessen

Byggnadsnämnden beslutade 2017-02-15 (BN §43) att ny detaljplan ska upprättas för Biet 1 m.fl. Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

Underrättelse och granskning. *Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

Granskningsutlåtande. *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Antagande. *Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.*

Standardutförande



Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplaner

Umeås kommunövergripande översiktsplan är fastställd i augusti 2018. Planområdet omfattas även av *Fördjupning för Umeå- Umeås framtida tillväxtområde*, fastställd 2011 och reviderad 2018. I den fördjupade översiktsplanen redovisas aktuellt planområde som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

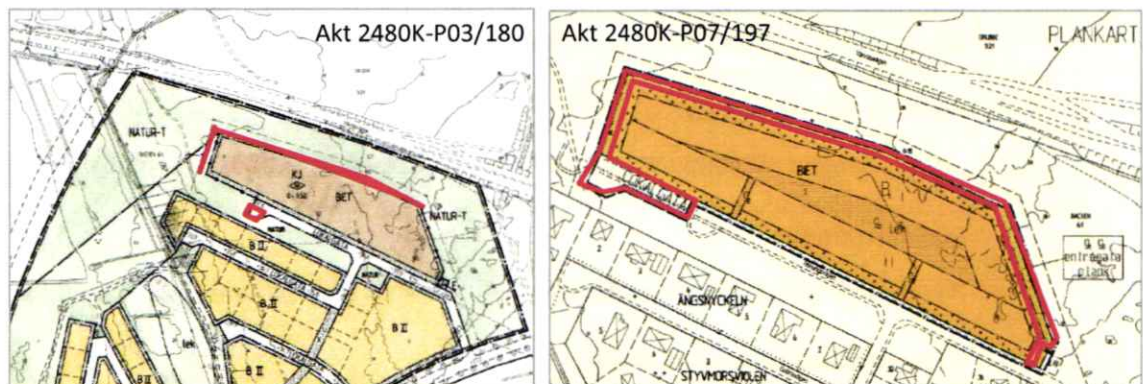
Planförslaget bedöms vara förenlig med kommunens översiktliga planer.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner:

Detaljplan för del av Västra Umedalen inom Backen i Umeå kommun (akt 2480K-P03/180). För aktuellt planförslag regleras marken som allmän plats, naturområde som kan beröras av trafiksystem (**NATUR- T**) samt lokalgata (**LOKALGATA**). Planen fastställdes 2003-06-10 och har en genomförandetid på fem år, vilket innebär att den har gått ut.

Detaljplan för kvarteret Biet m fl. inom Backen i Umeå kommun (akt 2480K-P07/197). För aktuellt planområde regleras marken som område för bostäder, kedjehus (**B**) samt att marken inte får bebyggas. Planen reglerar också att en entrégata till respektive tomt ska finnas och bullerplank uppföras i fastighetsgräns till en höjd av minst 2,2 meter och till ett avstånd 10 meter från lokalgata. Minst 40 % av bullerplanket ska utföras med genomsiktligt material (**plank**). Planen reglerar område för gemensamhetsanläggning för entrégata och ledningar. Utfartsförbud gäller mot norr, väst och öst. Lokalgata med kommunalt huvudmannskap regleras också. Planen fastställdes 2007-05-04 och har en genomförandetid på fem år, vilket innebär att den har gått ut.



Utdrag från gällande detaljplaner. Områden som ersätts genom planförslaget redovisas ungefärligt i rött.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom några utpekade riksintressen eller Natura 2000 områden. I närheten, cirka 40 meter från planområdet ligger Väg E12 som är riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte komma att påverka riksintressets värden negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen.

Umeå kommun berörs av MKN för utomhusluft (SFS 2010:477) och vattenförekomster (SFS 2004:660) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Planområdet berörs av grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen, Umeåområdet (SE709160-171345). Förekomsten har bedömts ha god kvantitativ status och god kemisk status. Det bedöms finnas risk att kemisk status inte uppnås år 2021 på grund av miljögifter. Däremot bedöms ingen risk för att god kemisk status inte uppnås år 2021 (VISS.lansstyrelsen.se). Ett plangenomförande bedöms inte komma att påverka möjligheten att uppställda MKN följs.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen berörs.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är topografiskt platt och ligger på cirka +38 m marknivå (RH 2000). Inga höga naturvärden finns dokumenterade.

För en mindre del av planområdet som tidigare reglerats som lokalgata, föreslås istället område som **(NATUR)** med kommunalt huvudmannaskap.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd i samband med detaljplanarbetet.

Förekomst av markradon har inte undersökts inom området i samband med planarbetet. Berggrundens radioaktivitet i Umeå kommun är låg till normal.

Förorenade områden

Det finns ingen misstanke om förekomst av förorenade områden inom planområdet.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar, kulturskyddade områden eller objekt.

Ras, skred och översvämning

Det bedöms inte finnas förutsättning för ras, skred eller översvämning inom området.

Bebyggelseområden

Angränsande till planområdet finns kedjehus och friliggande bostäder.

Planförslaget innebär att del av planområdet regleras som **(B₁)** bostäder, kedjehus samt att marken inte får förses med byggnad **(prickmark)**. Området är avsedd för gemensam kvartersgata för angöring till angränsande bostäder inom kvarteret Biet.

Offentlig och kommersiell service

Kontor, restaurang, bibliotek, vårdcentral och skola m.m. finns i planområdets närhet.

Friytor

Det finns en gemensam grönyta i mitten av bostadskvarteret Biet.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Honungsvägen som är en kommunal gata. Planförslaget innebär att Honungsvägens förlängning som avslutas med en vändplan regleras som **(GATA₁)**.

Angöring till bostäderna som ligger i norra delen av kvarteret Biet sker på kvartersmark. I planförslaget säkerställs anslutningen med bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och ledningar **(g₁)**.

Cirka 40 meter från planområdet ligger E12, Vännäsvägen. Ny vägplan för E12-Västra länken fastställdes i februari 2018. Ett genomförande av vägplanen innebär bland annat en ny vängslutning med cirkulationsplats väster om planområdet. Nya gång- och cykelbanor föreslås också både väster och öster om planområdet. Avsikten är att ny väg ska vara klar för trafik år 2021.



Utdrag från illustrationskarta E12 Röbbäck - Norra länken (SWECO, Trafikverket 2016-04-25). Aktuellt planområde markeras i rött.

Kollektivtrafik

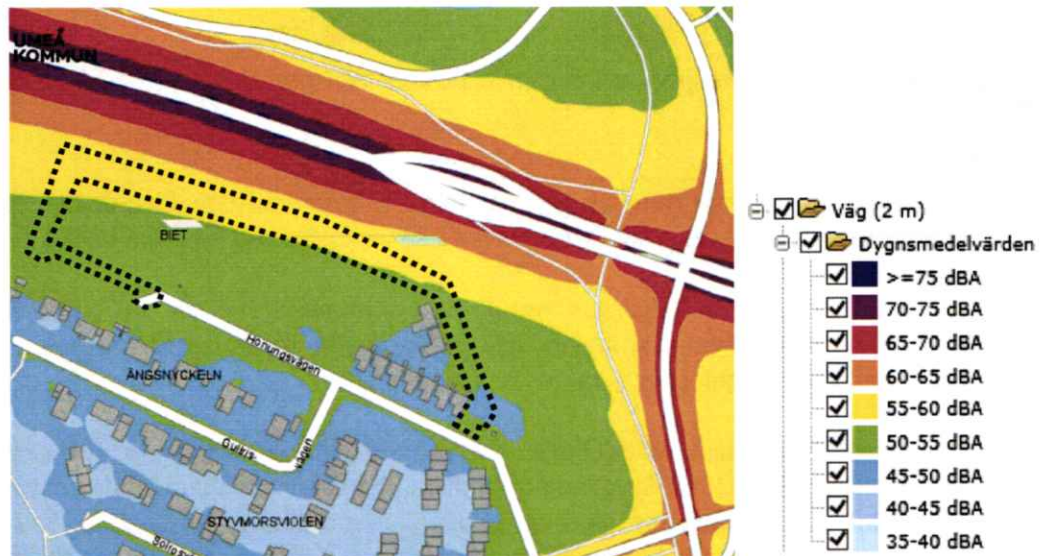
Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller, sedan 1 juli 2017, att buller från väg inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad (65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

När detaljplanen för bostadsområdet (akt 2480K P07/197) antogs år 2007 användes istället 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå som riktvärde för god ljudmiljö för bostadsbebyggelse.

Kommunens bullerkartering för dagens (år 2016) trafikmängder på E12 visar att dygnsmedelvärdet för det aktuella planområdet är 56 dB(A) och maxvärdena ligger på mellan 65-70 dB(A). Se utdrag ur bullerkarteringen på nästa sida.



Utdrag ur bullerkartering, Dygnsmedelvärdet år 2016. Planområdet markerat ungefärligt med svart.



Utdrag ur bullerkartering, Maximal ljudnivå år 2016. Planområdet markerat ungefärligt med svart.

I projekt Västra Länken har bullerpåverkan för ett framtida scenario med ökade trafikmängder beräknats för prognosåret 2030.



Utdrag från PM buller E12 Röbäck - Norra länken (SWECO, Trafikverket 2016-02-03).

Beräkningen visar att ekvivalenta ljudnivåer för kvarteret Biet utan bullerskyddsåtgärder som mest uppgår till 60-65 dB(A) och maximala ljudnivåer uppgår som mest till 70 dB(A) för prognosåret 2030.

För att säkerställa en god ljudnivå för bostadsområdet reglerar detaljplanen genom planbestämmelse att bullerplank ska uppföras i fastighetsgräns till en höjd av minst 2,2 meter och till ett avstånd 10 meter från Honungsvägen. Minst 40 procent av bullerplanket ska utföras med genomsiktligt material (**m**).

Ett bullerplank reducerar normalt ljudnivåerna med cirka 10 dB, vilket innebär att ekvivalenta ljudnivåer på 55 dB(A) förväntas vara uppfyllt inom bostadskvarteret med ett bullerplank.

I planen anges markreservat för gemensamhetsanläggning för bullerplank (**g₂**).

Teknisk försörjning

Bostadskvarteret Biet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärme, el och bredband.

Planförslaget säkerställer område för gemensamma ledningar inom kvartersmarken med bestämmelse om markreservat för gata och ledningar (**g₁**).

Gemensamhetsanläggningen ska bildas inom fastigheten för VA-systemet. Plats för mätare av föreningens gemensamma vattenförbrukning ska avsättas och ingå i gemensamhetsanläggningen.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen är inte tänkt att träffas.

Fastighetsrättsliga frågor

För att lösa det gemensamma behovet av bullerplank och kvartersgata inom kvarteret bör dessa anläggningar inrättas som gemensamhetsanläggningar.

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Hur stor del varje fastighet som är med i gemensamhetsanläggningen ska betala för underhåll och drift bestäms av andelstalet som fastigheten får vid förrättningen. Andelstalet sätts utifrån nyttan och hur mycket fastigheten använder anläggningen.

En hörnavskärning av fastigheten Biet 3 kan komma att göras vilket kräver en fastighetsreglering som genomförs i en lantmäteriförrättning. Genom detta kan Biet 3 komma att avstå mark till Biet s:1. I och med detta kan ersättning komma att erläggas för den överförda marken.

En hörnavskärning av fastigheten Biet 34 kan komma att göras vilket kräver en fastighetsreglering som genomförs i en lantmäteriförrättning. Genom detta kan Biet 34 komma att avstå mark till Biet s:1. I och med detta kan ersättning komma att erläggas för den överförda marken.

En hörnavskärning av fastigheten Biet 35 kan komma att göras vilket kräver en fastighetsreglering som genomförs i en lantmäteriförrättning. Genom detta kan Biet 35 komma att avstå mark till Biet s:1. I och med detta kan ersättning komma att erläggas för den överförda marken.

I och med ändringen av detaljplanen kommer även mark att föras över från Backen 6:1 till Biet s:1 för att möjliggöra utrymme för bullerplank och kvartersgata. Fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning sker genom ansökan till lantmäterimyndigheten. Markägaren ansöker och står för förrättningskostnaderna.

Ledningsrätt akt Lr 2480K-05/97 ligger i Honungsvägen.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Biet s:1	Marksamfälligheten kan utökas genom överföring av mark från Backen 6:1. Gemensamhetsanläggning bör bildas för bullerplank samt för kvartersgata.
Biet 3	Del av fastigheten kan överföras till Biet s:1.
Biet 34	Del av fastigheten kan överföras till Biet s:1.
Biet 35	Del av fastigheten kan överföras till Biet s:1.
Backen 6:1	Fastigheten kan avstå mark till Biet s:1. Gemensamhetsanläggning bör bildas för bullerplank samt för kvartersgata.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av Detaljplanering, Umeå kommun med hjälp av Ulrika Bylund på Tyréns AB. Planfrågor har underhand diskuterats med berörda.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2019


Clara Ganslandt
Planchef, Umeå kommun


Malin Nyberger
Konsultansvarig planarkitekt