

Översiktsbild, röd markering visar planområde

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
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- PARK Park

Kvartersmark, 4 kap 5 § 1 st 3 p

- B Bostäder
- C Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet, 4 kap 11 § 1 st 1 p
- e Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean, 4 kap 11 § 1 st 1 p
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1 st 1 p
- Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap 11 § 1 st 1 p
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, 4 kap 16 § 1 st 1 p
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 16 § 1 st 1 p

Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek för bostäder och centrum är 1100 m², 4 kap 18 § 1 st p

Placering

- Ny huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Nya komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap 16 § 1 st 1 p

Stängsel och utfart

- Körbar utfart får inte anordnas, 4 kap 9 §

Skydd av kulturvården

- q Skydd av kulturvärde - minnessten. Monument med minnessten ska bevaras, 4 kap 16 § 1 st 3 p

Skydd mot störningar

- För bostäder större än 35 m² där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot så kallad tyst sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden, 4 kap 12 § 1 st 3 p

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- Kommunen är huvudman för allmän plats, 4 kap 7 §

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år och börjar efter det att planen fått laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 5 § 1 st 2 p

Strandskydd

- a Strandskydd är upphävt för kvartersmark och gata, 4 kap 17 §

Detaljplan för fastigheten
Hörneå 12:1 m.fl.
 inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2019

Clara Ganslandt
 Planchef

Kajsa Jacobsson
 Planarkitekt

2480K-P2019/22

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-04-01
 Reviderad 2019-03-05
 BN-2014/00481

Karin Henriksson
 Lantmätari

Mätning : MU
 Kartkonstruktion : NH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

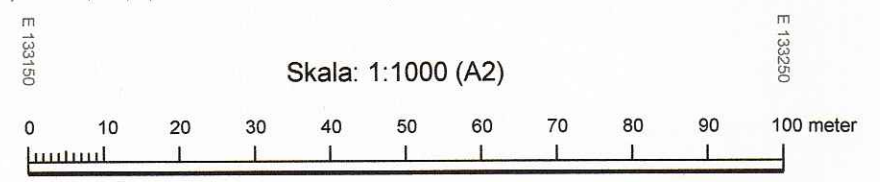
Ursprung : Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränsar och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt : Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

Antagandehandling

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

Beslut

Antagen: BN 2019-08-21, § 245
 Laga kraft: 2019-09-21
 Vidimeras:



Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Hörneå 12:1 m.fl. inom Umeå kommun, är antagen av byggnadsnämnden 2019-08-21, § 245.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2019-09-02 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d.v.s. är giltig från och med 2019-09-21.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

2480K-P2019/22



Planbeskrivning

Antagande

Lagakraft 2019-09-21

Akt nr 2480K-P...../.....
2019.22

Diarienummer: BN-2014/00148

Datum: 2019-06-12

Handläggare: Kajsa Jacobsson

Detaljplan för fastigheten Hörneå 12:1 m.fl. inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig markanvändning, bostäder, samt justera kvartersgränser och vägområde till att överensstämma med rådande förhållanden. Syftet är även att möjliggöra för ändrad fastighetsindelning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Hörnefors ca 3 mil söder om centrala Umeå. Planområdet omfattar kvarteren Dunker i söder och Halrutan i norr samt delar av de angränsande gatorna Frankegatan, Dunkers väg och Bruksgatan. Området har en area på ca 25 000 m². Samtliga fastigheter inom kvartersmark är i privat ägo. Planen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900.

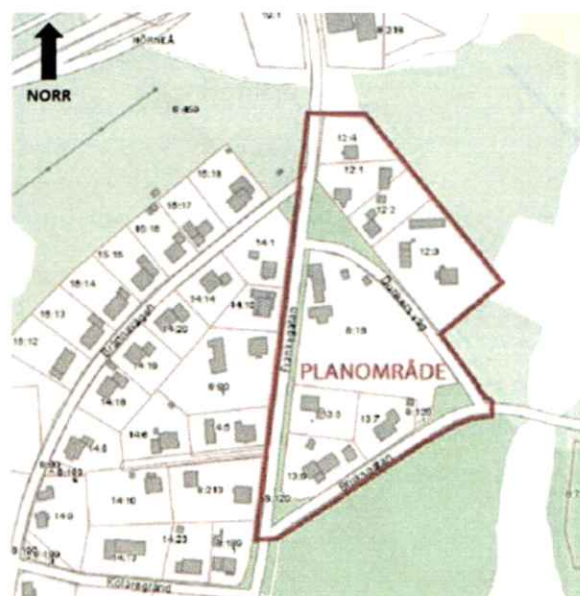


Bild till vänster visar planområdets läge i Hörnefors norra del, markerat med röd ring. Bild till höger visar planområdesgräns.

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

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 9 januari 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 januari 2015 till och med 29 januari 2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande *Översiktsplan för Umeå kommun, Fördjupning för Hörnefors samhälle* (anta- gen december 1999) ligger planområdet inom detaljplanelagd bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet berörs av 3 detaljplaner:

- *Förslag till ändring av stadsplanen för delar av kvarteren Halrutan och Dunker* (2480K-P HÖ A3/12, 1958) är gällande för medparten av planområdet. Stads- planen medger bostadsbebyggelse i två våningar.
- I *Stadsplan för delar av fastigheterna Hörneå 8:59, 8:215 samt 8:218 m.fl.* (2480K-P HÖ A3/15, 1960) är planområdets norra del planlagt för bostäder.
- I *Förslag till ändring av stadsplan för Hörnefors (municipalsamhälle)* (2480K-P HÖ A1/7, 1952) är planområdets östra del planlagd som allmän plats (park, plantering).

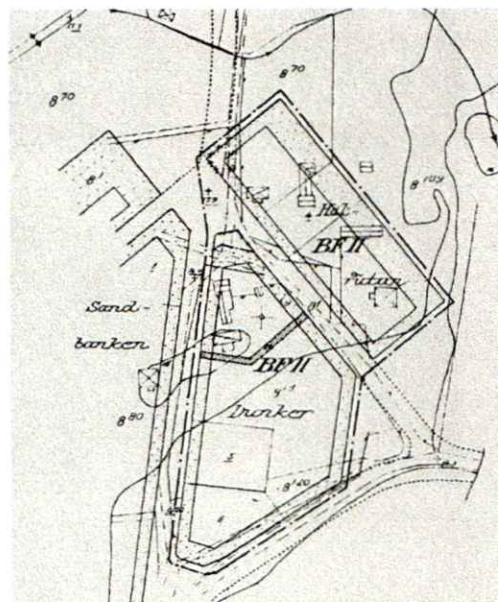


Bild till vänster visar detaljplaner som berör planområdet. Bild till höger visar gällande stadsplan 2480K-P HÖ A3/12.

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

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

Gällande stadsplan för delar av kvarteren Halrutan och Dunker överensstämmer inte med rådande förhållanden på platsen. Stadsplanens vägdragning och kvarterets hörnavskärning planerades 1958 utifrån vägomläggning av Riksväg 13, samt med ambitionen att åstadkomma en, ur trafiksynpunkt, lämpligare sträckning av kvarteretslinjen. Stadsplanens vägdragning genomfördes aldrig vilket har lett till att stadsplanen innehåller föreslagna kvartersgränser samt angivet vägområde som står i direkt konflikt med rådande markanvändning.

Fastigheterna Hörneå 12:1, 12:2 och 12:3 berörs av gällande tomtindelning 24-HÖS-110. Fastigheterna Hörneå 8:18, 13:5 och 13:6 berörs av gällande tomtindelning 24-HÖS-39. Samtliga tomtindelningar utgår med ny detaljplan.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Hörnån och innefattas av strandskydd. Med ny detaljplan provas strandskyddsdispens inom planområdet (se sida 10).

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelseområden

Bostäder och gestaltning

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av friliggande enfamiljshus i en till två våningar. Byggnaderna är uppförda under början och mitten av 1900-talet, med undantag av ett fåtal byggnader som uppfördes på 1980-talet. Fasaderna utgörs av träfasader och taken är sadeltak, varav vissa är belagda med tegelpannor. Fastigheterna har stora trädgårdstomter med en huvudbyggnad och komplementbyggnader i form av gårdshus. Fastigheterna avgränsas från varandra, och utmed vägarna, av häckar eller träd. Endast fastigheterna Hörneå 12:1 och Hörneå 8:18 saknar tydlig avgränsning mot vägen.



Bild till vänster visar bostadshus utmed Frankegatan. Bild till höger visar fastighetsgräns för fastigheten Hörneå 8:18 utmed Dunkers väg.

Fastigheten Hörneå 12:4, belägen i norra delen av planområdet, är bebyggd med en mindre enplansbyggnad med gul fasad. Byggnaden innefattar befintlig restaurangverksamhet. Fastighetens tomt består till stor del av en grusplan som används för kundparkering och vändplats.



Restaurangverksamhet på fastigheten Hörneå 12:4.

Offentlig service

Grundskolan Hörnefors Centralskola (F-6, 7–9) finns belägen 1,5 km från planområdet. Inom 1 km radie finns tre kommunala förskolor: förskolan Eriksdal, förskolan Paletten samt förskolan Sandgården.

Hörnefors Vårdcentral och äldreboendet Solgården är belägna 1,2 km söder om planområdet. I den gamla bruksmiljön 150 meter öster om planområdet står Hörnefors brukskyrka.



Hörnefors brukskyrka.

Kommersiell service

På fastigheten Hörneå 12:4 finns en befintlig restaurangverksamhet och norr om planområdet finns en bensinstation med restaurangverksamhet. Övrigt utbud av kommersiell service finns att tillgå 1 km söder om planområdet i Hörnefors centrum.

Lek och rekreation

Fotbollsplanen Persbovallen ligger ca 300 meter öster om planområdet på andra sidan av Hörnån. Dammparken med grusgångar är belägen 70 meter söder om planområdet mellan Frankegatan och Hörnån. Det finns även en större betesäng på andra sidan Bruksgatan sydost om planområdet.



Bild till vänster visar betesäng och Dammparken sydöst om planområdet. Bild till höger visar ingång till betesäng, från Bruksgatan, med grusgång som leder mot Dammparken.

Vandringsleden Hörnefors runt går att nå ca 50 meter öster om planområdet och är en sammanhängande sträcka runt samhället Hörnefors. Grönstråket längs Hörnån är en viktig tillgång för hela Hörnefors sett ur ett friluft- och rekreationsperspektiv.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i nära anslutning till Botniabanan med järnvägsstation Hörnefors resecentrum ca 300 m från planområdet. Närmaste busshållplatser är Hörnefors E4, mindre än 200 m från planområdet (linje 11, 100) samt busshållplatsen Hörnefors Resecentrum/Station (linjerna 10, 11, 126).

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av gräsbevuxen tomtmark med häckar och träd kring fastigheterna och byggnaderna, samt en mindre del allmän parkmark. Angränsande till fastigheterna Hörneå 12:4, 12:1 och 12:3 finns skog med höga naturvärden. Hela planområdet omfattas av en geologi som är naturgeografiskt intressant och värdefull samt att området har ett högt skyddsvärde ur miljökänslighetsperspektiv.

Geotekniska förhållanden

En äldre översiktlig geoteknisk undersökning daterad 1979 för Hörnefors områdesplan, utförd av VAB (Västerbottenskommuners Arkitekt- och byggnadskontor), visar på grundläggningsförhållanden som inom det aktuella planområdet domineras av sand

och berg. Sandmaterialet är delvis av typen flygsand. Några geotekniska problem antas inte förekomma på platsen.

Förorenad mark

Utmed E4an, norr om planområdet, ligger en bensinstation som har anläggning för miljöfarligt avfall. Området är potentiellt förorenat. Inventering eller riskklassning är i dagsläget inte utfört.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Med ny detaljplan möjliggörs justering som bättre överensstämmer med gällande översiktsplan samt med rådande förhållanden på platsen. Inom planområdet bekräftas befintliga områden för bostäder inom kvartersmark med beteckningen Bostäder [B]. På fastigheten Hörneå 12:4 får utöver bostäder även centrumverksamhet inrättas [BC]. Inom respektive fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras. I syfte att bevara områdets skala och karaktär är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 7,6 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, med syfte att underordnas huvudbyggnaderna.

För att säkerställa lämplig storlek på fastigheter regleras minsta fastighetsstorlek för bostäder och centrum till 1100 kvadratmeter. Med utgångspunkt i områdets varierande befintliga karaktär och bebyggelse är största byggnadsarea 20 % av fastighetsarean [e]. Ny huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och nya komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen om placering gentemot fastighetsgräns syftar till en öppen karaktär samt som skydd mot brandspridning.

Längs kvartersmarkens gränser mot gatorna samt mot parkområde regleras marken i ett fem meter brett område med prickmark där byggnad inte får uppföras. Prickmarken syftar till att skapa öppenhet i gatumiljön, förhindra privatisering av parkmark samt säkerställa att riktlinjer för trafikbuller inte överskrids. En bit mark intill Frankegatan på fastigheten Hörneå 8:18 planläggs som korsmark, där endast komplementbyggnad får uppföras. Korsmarken syftar till att säkerställa att riktlinjer för trafikbuller inte överskrids för bostadsbyggnader.

Tomtindelningar inom planområdet utgår, vilket möjliggör justering av fastighetsgränser inom planområdet. Planförslaget möjliggör invid fastigheterna Hörneå 12:1 och Hörneå 12:2 en ny fastighetsbildning, då en del av den kommunala marken framför fastigheterna utmed Frankegatan och Dunkers väg blir kvartersmark. Kvartersmarken skapar möjlighet för angränsande fastighetsägare att tillgodose sig marken för att utöka sin fastighet. Ett 3–4 meter brett område närmast Frankegatan och ett 4 meter brett område närmast Dunkers väg behålls som kommunal mark för snöskottning av vägarna. För att skapa öppenhet vid korsningen Frankegatan-Dunkers väg regleras en del av marken med prickmark, marken som inte får förses med byggnad.

Längs fastighetsgränsen mot Frankegatan på fastigheten Hörneå 12:1 görs justering av kvartersmark. En del av marken som idag tillhör fastigheterna planläggs som allmän platsmark [GATA₁]. Justeringen möjliggör för kommunen att köpa marken och i framtiden anlägga en gång- och cykelväg längs Frankegatan. I översiktsplanen framhålls det att gång- och cykelvägar bör byggas för att komplettera det nuvarande gatunätet och öka tillgängligheten.

I östra delen av planområdet, i närheten av korsningen Dunkers väg-Bruksgatan finns en mindre fastighet med beteckning Hörneå 8:120. Fastigheten sköts för närvarande som parkmark och fortsätter med ny plan att vara planlagd som parkområde. I södra delen av planområdet vid korsningen Frankegatan-Bruksgatan finns en liten fastighet med samma beteckning, Hörneå 8:120. Fastigheten planläggs som gata med ny plan då marken är för liten för att vara lämplig som bostadsfastighet.

Befintliga ledningar inom planområdet säkerställs med reservat för allmänna underjordiska ledningar [u]. För att tydliggöra fastighetsgränser inom planområdet kan exempelvis staket eller vegetation avgränsa tomtmark från allmän platsmark.

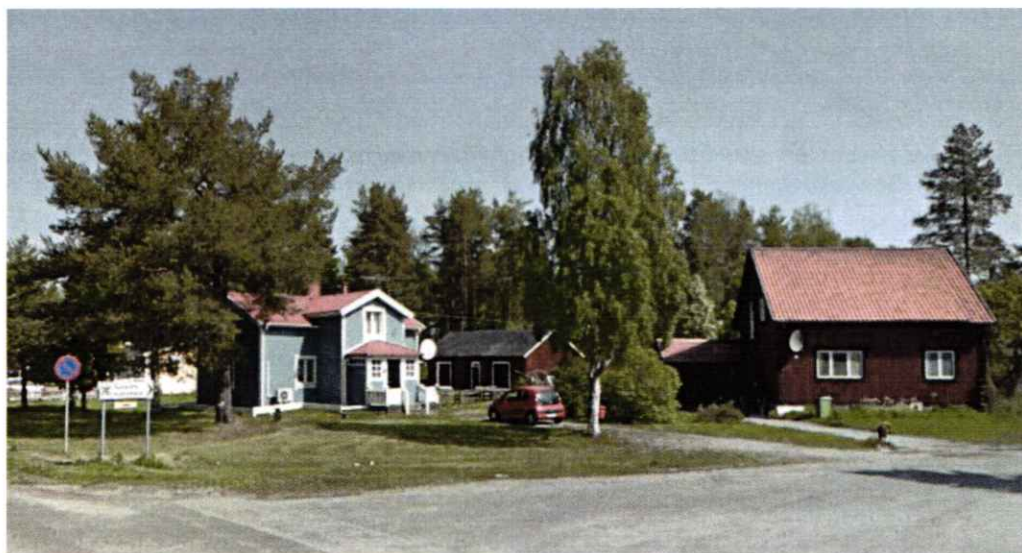


Bild ovan visar rådande angöring för fastigheterna Hörneå 12:1 och Hörneå 12:2.

In- och utfart för fastigheterna Hörneå 12:1 och Hörneå 12:2 kan behöva flyttas vid en eventuell justering av fastighetsgränser. Lämplig utformning av fastighetsgränser görs vid en lantmäteriförrättning. Längs kvartersmarken utmed Hörneå 12:1 görs reglering med in- och utfartsförbud mot Frankegatan samt 10 meter in från korsningen på Dunkers väg. Längs kvarteret Dunker mot Frankegatan regleras in och utfarter med in- och utfartsförbud längs delar av sträckan.

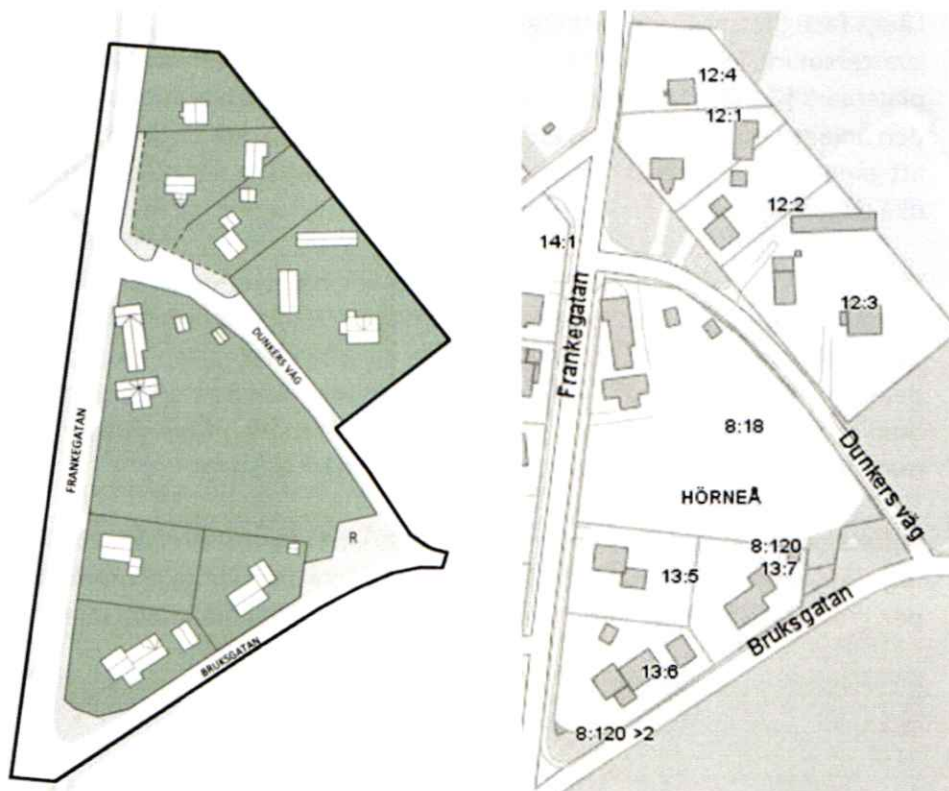


Bild till vänster visar illustration över planområdet med möjlig justering av fastighetsgräns och infart vid fastigheterna Hörneå 12:1 och 12:2. Bild till höger visar befintliga fastigheter och infarter.

Fornlämningar och kulturmiljö

Planområdet angränsar i sydlig samt östlig riktning mot värdefull kulturmiljö. Öster om planområdet och Hörnån finns skyddsvärda kulturhistoriska byggnader, bland annat Hörnefors brukskyrka. Dunkers monument, en fornlämning av typen minnessten (RAÄ-nummer Hörnefors 16:1), är belägen i planområdets sydöstra del där Dunkers väg möter Bruksgatan. Minnesstenen står på en sockel av sten och på var sida om minnesstenen står två mindre kanoner som härstammar från slaget vid Hörnån i 1809 års krig. Monumentet restes 1879. Dunkers monument är inte en lagskyddad fornlämning och har därför inte ett skyddat fornlämningsområde, d.v.s. inga lagstadgade skyddsåtgärder finns för monumentet eller dess närområde. Emellertid har platsen en viktig funktion som bärare av historien om det sista kriget på svensk mark och bör tas tillvara och skyddas. Detta säkerställs genom planbestämmelse [q] och användningen [PARK] i plankartan.



Dunkers monument.

Tillgänglighet

Nyttillkommande bebyggelse och övriga ytor ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav, så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Friytor

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säkra och utvecklande lek samt rekreation ska tillgodoses. Tillräckliga möjligheter för lek och rekreation bedöms finnas inom den egna fastigheten, varpå kompensationsåtgärder i närområdet inte behövs.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdets vägnät består av kommunala gator med hastighetsgräns 30–50 km/h. Frankegatan har hastighetsgräns 50 km/h medan Dunkers väg och Bruksgatan har hastighetsgräns 30 km/h. Frankegatan [GATA₁] löper i nordsydlig riktning längs med planområdets västra sida. Dunkers väg [GATA₂] skär igenom området norra del och möter Frankegatan i väster och Bruksgatan i öster. Bruksgatan [GATA₂] löper längs den sydostliga delen där den möter Frankegatan i områdets sydligaste del och Dunkers väg i öster. Längs med Frankegatans ena sida finns en trottoar för gående, dock saknas trottoar längs gatan efter korsningen Frankegatan-Dunkers väg norrut mot E4:an. Både Dunkers väg och Bruksgatan saknar trottoarer. Planområdets norra del är beläget ca 100 m från E4:an.

Parkering

Fastigheterna angörs i dag via Frankegatan, Bruksgatan eller Dunkers väg. Parkering anordnas inom respektive fastighet. Utifrån den idag gällande parkeringsnormen innefattas planområdet i parkeringszon C, vars minimikrav redovisas i tabellen nedan.

Tabell 1: Bilparkeringsplats per lägenhet

Zon	Per mindre lgh ≤ 35 m ² (bpl/lgh)	Lägenheter > 35m ² < 55 m ² (bpl/lgh)	Per större lgh > 55m ² (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/en- skild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering

*) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3

*) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

Tabell från *Parkeringsnorm för Umeå Kommun (2018)*.

Parkeringsbehoven bedöms utifrån gällande norm kunna lösas inom planområdet. Parkeringsnormen är föränderlig då det framtida parkeringsbehovet kan orsaka revideringar. Bygglov ges utifrån gällande parkeringsnorm.

Strandskydd

Strandskyddet omfattar i regel land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd och gäller vid hav, sjöar och vattendrag. Skyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Då en del av planområdet ligger inom 100 meter från ett vattendrag föreslås strandskydd upphävas för kvartersmark och gatemark inom angiven gräns (se plankarta). För strandskyddet ska kunna upphävas gäller generellt att allmänhetens tillgång till strandområden inte får försämrats. Likaså får livsvillkoren för växt- och djurlivet inte väsentligt förändras. Om detta uppfylls finns möjlighet till upphävande av strandskyddet om också något av nedanstående särskilda skäl uppfylls.

Miljöbalk (1998:808), andra avdelningen, 7 kap. Skydd av områden, Strandskyddsområde. Särskilda skäl för upphävande från strandskyddet:

”18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.”*

För det södra området åberopas det särskilda skälet nummer två, dvs att det är väl avskilt av Bruksgatan och Dunkers väg. För det norra området samt gatorna åberopas det särskilda skälet nummer ett, att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I övrigt finns god tillgång till Hörnån öster om planområdet och planen förväntas inte påverka allmänhetens tillgång till strandområdet eller förändra livsvillkoren för växt- och djurliv varför intresset att upphäva strandskyddet inom markerat område väger tyngre än strandskyddsintresset. Även så kallad fripassage är säkerställd. Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas för kvartermark och gatumark inom markerat område med [a] i plankartan i samband med att detaljplanen fått laga kraft.



Bild till vänster visar illustration för planförslaget med område för strandskyddsdispens markerat i blått. Bild till höger visar planområdets läge i förhållande till Hörnån.

Risker och störningar

Buller

Bullerförordning *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* reviderades med nya riktvärden för buller från spår- och vägtrafik vid bostadsfasad 1 juli 2017. Förordningen med nya riktvärden ska tillämpas för planärenden som påbörjats efter den 2 januari 2015. Enligt förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan.

Utifrån kommunens bullerkartläggning ligger planområdets dygnsmedelvärde (ekvivalent) för vägbuller mellan 40–65 dBA. Ekvivalent ljudnivå över 60 dBA uppmäts endast längs med Frankegatan. I dagsläget står det inga byggnader inom det område som visar på 60 dBA ekvivalent ljudnivå, förutom en del av en större förrådsbyggnad på fastigheten Hörneå 8:18.

För uteplatser, om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden, bör buller ej överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. I aktuell detaljplan kan ljudnivån för eventuella uteplatser överskridas enligt kommunens befintliga bullerkartläggning över området. Sett till planområdets relativt stora fastigheter borde dock placering av eventuella uteplatser kunna förläggas inom områden med god ljudnivå, då bullerkartan (se nedan) för maxvärden visar på områden inom varje fastighet där ljudnivån klarar riktlinjer för god ljudmiljö.

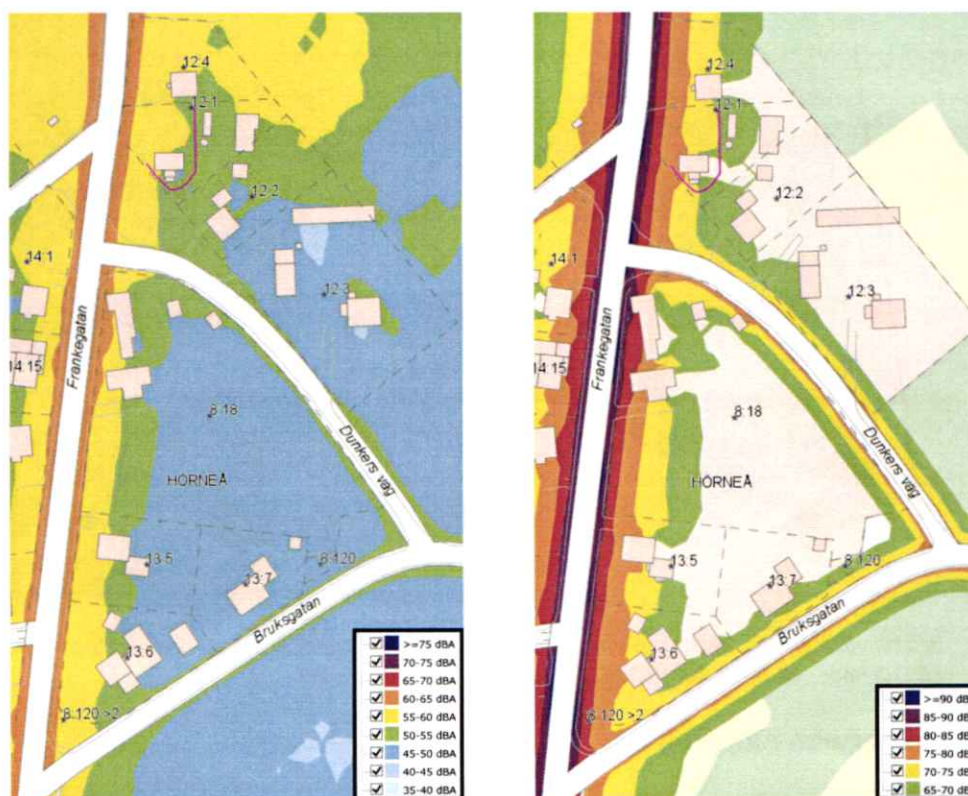


Bild till vänster visar dygnsmedelvärden (ekvivalent) för trafikbuller. Bild till höger visar maxvärden för trafikbuller.

Framtida trafikbullernivåer inom och direkt utanför planområdet kommer inte att förändras märkbart av planförslaget, då planen i huvudsak bekräftar samma användning som i rådande detaljplan. I *Översiktsplan Fördjupning för Umeå spås* en tillväxt i Hörneå med 6 000 personer till år 2050.

Söderut längs Frankegatan, som övergått till Bruksgatan, genomfördes en bullerutredning 2018-11-30 för fastigheten Hörneå 30:3. I rapporten beräknas trafiken på gatan öka med 80 % till år 2050 och den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken förväntas öka med ca 2–3 dBA. I enlighet med denna prognos regleras bostäders placering med 5 meter prickmark längs Frankegatan, för att säkerställa att ekvivalent ljudnivå vid bostadshus fasad inte överskrider 60 dBA. En bit mark på Hörneå 8:18, där en befintlig

komplementbyggnad står, planläggs med korsmark där endast komplementbyggnad får placeras.

Prickmark planläggs 5 meter längs Frankegatan med undantag för en liten del av befintligt bostadshus på Hörneå 8:18 vilken istället regleras med att minst hälften av bostadsrummen placeras mot den tystare innergården där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. I och med dessa bestämmelser kommer befintliga och planerade bostadsbyggnaders inom planområdet ej att utsättas för trafikbuller som överstiger riktlinjer för god ljudnivå.

Närhet till bensinstation

Norr om planområdet, utmed E4an ligger en bensinstation som hanterar bensin, diesel och Etanol E85. Påfyllningsröret till stationens bensincisterner ligger ca 90 meter från planområdet. Enligt sprängämnesinspektionens föreskrift om hantering av brandfarliga vätskor (2000:2) ska det finnas ett betryggande avstånd mellan byggnad och behållare med brandfarliga vätskor för att förhindra brandspridning. Riktvärden för avstånd finns i tabell nedan. Bensin och Etanol E85 tillhör klass 1 och diesel tillhör klass 3.

Tabell 21: Rekommenderade avstånd mellan olika skyddsobjekt och brandfarlig vätska i cistern eller lös behållare (V är volym i m³)

Kringliggande skyddsobjekt	Klass 1 och 2a			Klass 2b och 3		
	V≤3	3<V≤100	V>100	V≤12	12<V≤100	V>100
Byggnader av obrännbart material, icke brandfarlig verksamhet	9 m	12 m	25 m	6 m	9 m	12 m
Materiel med stor brandbelastning	12 m	25 m	50 m	9 m	12 m	25 m
Byggnad av brännbart material, brandfarlig verksamhet, A-byggnad	25 m	50 m	50 m	9 m	12 m	25 m
Svårutrymda lokaler, sjukhus, skolor m.m., annan verksamhet med farliga ämnen	25 m	50 m	100 m	12 m	25 m	50 m

Då bensinstationen är lokaliserad vid och till största del används från E4an påverkar inte verksamheten i någon större utsträckning planområdet i form av trafik. Avskärmning mellan planområdet och bensinstationen kan skapas med hjälp av vegetation. I enlighet med sprängämnesföreskriften tar detaljplanen hänsyn till angivet skyddsavstånd genom att säkerställa att bebyggelse inom planområdet inte tillåts placeras närmare bensinpumparna än 50 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet och i dess närhet i anslutande gator. Befintliga ledningar kommer även i fortsättningen att nyttjas. Vattenförsörjningen sker via förbindelsepunkter vid fastighetsgränserna. Huvudledningar för

vatten och spillvatten går längs Frankegatan samt delar av Bruksgatan och Dunkers väg. Lokal dagvattenhantering erfordras inom planområdet. För fördröjning kan fastigheternas friyta nyttjas.

Avfall

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

Fiber

Fiber finns idag längs Frankegatan och Dunkers väg. Utökning av fiber tilltänks kompletteras längs Bruksgatan.

Konsekvenser av planens genomförande

Vattenkvalitet

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek för bostäder och centrum är 1100 kvadratmeter.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, d.v.s. gata och parkmark. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark, d.v.s. områden för bostad och centrum.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter inom kvartersmark är privatägda. Den allmänna platsmarken ägs av Umeå kommun. En mindre bit av Hörneå 12:1, mot Frankegatan, skall bli trottoar, d.v.s. allmän platsmark. Fastigheten Hörneå 8:120, vid korsningen Frankegatan-Bruksgatan, skall även den bli gata d.v.s. allmän platsmark. Den andra fastigheten med samma beteckning 8:120, som ligger i närhet till korsningen Dunkers väg-Bruksgatan planläggs likt tidigare som parkområde. Markägarna till områdena kan begära att Umeå kommun löser in marken. Umeå kommun har även rätt att lösa in områdena. När mark löses in sker det mot ersättning. Marköverföringen sker genom en lantmäteriförrättning där både mottagande och givande markägare kan ansöka.

Upphävande av bestämmelserna gällande fastighetsindelning innebär att det, efter att förslaget vunnit laga kraft, är möjligt att ändra fastighetsgränser. Fastigheten Hörneå 8:459, som ägs av Umeå kommun, kan utökas med mark från Hörneå 12:1 och 8:120, genom inlösen, se tabell nedan. Fastigheterna Hörneå 12:1 och 12:2 har möjlighet att

utöka sina fastigheter med mark mot Dunkersväg, idag tillhörande Hörneå 8:459 som ägs av Umeå kommun.

Inom kvartersmark finns u-områden som är avsatt för allmänna underjordiska ledningar. Inom u-område kan nya rättigheter, såsom avtals- eller officialservitut eller ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning. Efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun, från ledningshavaren eller någon av markägarna som berörs av officialservitutet, görs en prövning inom lantmäteriförrättningen. Förrättningskostnaden betalas av ledningshavaren för ledningsrätt och för officialservitutet bestäms betalande part i förrättningen. Avtalsservitut skriver ledningshavare och markägare själva, och kan skrivas in på fastigheten hos Fastighetsinskrivningen. Utöver u-området omfattar det utökningsbara området, som Hörneå 12:1 och 12:1 kan förvärva, vatten- och avloppsledningar som vid marköverföring tillfaller fastighetsägarens ansvar.

Planen innebär att det finns möjlighet att genomföra avstyckningar så länge avstående och nybildad fastighet klarar kravet om minsta fastighetsstorlek, utfartsförbud samt största byggnadsarea. Nybildade fastigheter skall kopplas till det kommunala VA-nätet. Både utökning och nybildning av fastigheter görs genom en ansökan till och prövning av Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Förutom avgiften för lantmäteriförrättningen tillkommer eventuell köpeskilling för marken. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark och gatumark genom särskild bestämmelse.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Hörneå 12:4	Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.
Hörneå 12:1	Fastigheten har möjlighet att utökas med ett område från Hörneå 8:459. Förutom avgiften för lantmäteriförrättningen tillkommer eventuell köpeskilling för marken vid en utökning. Det utökningsbara området omfattar bl.a. u-område som avsatts för allmänna ledningar för vilket ledningsrätt eller servitut kan bildas. Vid eventuell marköverföring utökas fastighetsägarens ansvarsområde över vatten- och avloppsledningar. Gatumark kan lösas in av Umeå kommun. Inlösen görs mot ersättning i en Lantmäteriförrättning.
Hörneå 12:2	Fastigheten har möjlighet att utökas med ett område från Hörneå 8:459. Förutom avgiften för lantmäteriförrättningen tillkommer eventuell köpeskilling för marken vid en utökning. Det utökningsbara området omfattar bl.a. u-område som avsatts för allmänna ledningar för vilket ledningsrätt eller servitut kan bildas. Vid eventuell marköverföring utökas fastighetsägarens ansvarsområde över vatten- och avloppsledningar.
Hörneå 12:3	Planen medför inga behov av fastighetsbildning. Möjlighet för avstyckning finns så länge utnyttjandegraden och minsta fastighetsstorlek efterföljs.
Hörneå 8:18	Inom u-område som avsatts för allmänna ledningar kan ledningsrätt eller servitut bildas. Möjlighet till avstyckning finns så

	länge utnyttjandegraden, minsta fastighetsstorlek och utfartsförbud efterföljs.
Hörneå 13:5	Inom u-område som avsatts för allmänna ledningar kan ledningsrätt eller servitut bildas.
Hörneå 13:7	Inom u-område som avsatts för allmänna ledningar kan ledningsrätt eller servitut bildas.
Hörneå 13:6	Inom u-område som avsatts för allmänna ledningar kan ledningsrätt eller servitut bildas.
Hörneå 8:120	Fastigheten kan lösas in av Umeå kommun. Inlösen görs mot ersättning i en Lantmäteriförrättning.
Hörneå 8:459	Fastigheten kan utökas med mark från Hörneå 8:120 och 12:1, om Umeå kommun löser in marken.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Maria Norstedt, planarkitekt
 Erik Thurell, planarkitekt
 Carina Larsson, kartingenjör
 Anna Singmo, kartingenjör
 Ethel Björklund, Kommunala lantmäterimyndigheten
 Inger Engström, Gator och parker

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Kajsa Jacobsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2019