

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - + - + - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C₁ Samlingslokaler
- K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största exploatering är 600 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största exploatering är 40 kvadratmeter bruttoarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- · · · · Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- + + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta byggnadshöjd är 7 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel är 22 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utförande

- b Minst 75 procent av marken ska vara genomsläpplig, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

Stängsel och utfart

- | o · o · o · o · o | Utfart får inte anordnas, 4 kap. 9 §

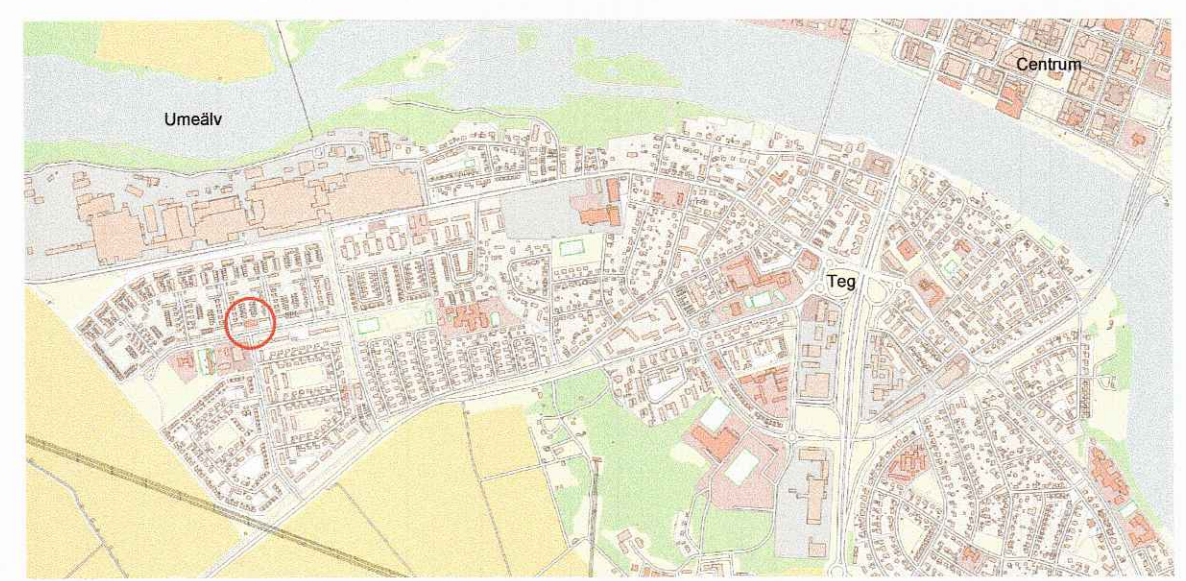
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Gemensamhetsanläggning

- g Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering och in/utfart, 4 kap. 18 § 1 st. p.



Översigtsbild



Illustration, ej i skala. Visar en av flera möjliga dispositoner av planområdet.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2017-12-21
 Reviderad 2019-03-11
 Lantmäteri
 Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: 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 sekretesspunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:500

Antagandehandling
 Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Plankarta
 - Samrådsredogörelse
 Beslut
 Antagen: 2020-06-17, § 213
 Laga kraft: 2020-07-22
 Vidimeras: *FB*

Clara Ganslandt
 Clara Ganslandt
 Planchef
Malin Nyberger
 Malin Nyberger
 Planarkitekt

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Stenfrukten 64 och del av Böleå 7:19 är antagen av byggnadsnämnden 2020-06-17, § 213.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2020-06-29 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2020-07-22.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Angelica Wiklund
Planarkitekt
090-16 12 84
angelica.wiklund@umea.se

2480K-P2020/12

**Detaljplan för fastigheten
Stenfrukten 64 och del av Böleå 7:19
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

 Lagakraft **2020-07-22**

 Akt nr 2480K-P.....*ny 12*.....

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning

Av ovanstående handlingar är det enbart plankartan som är juridiskt bindande.

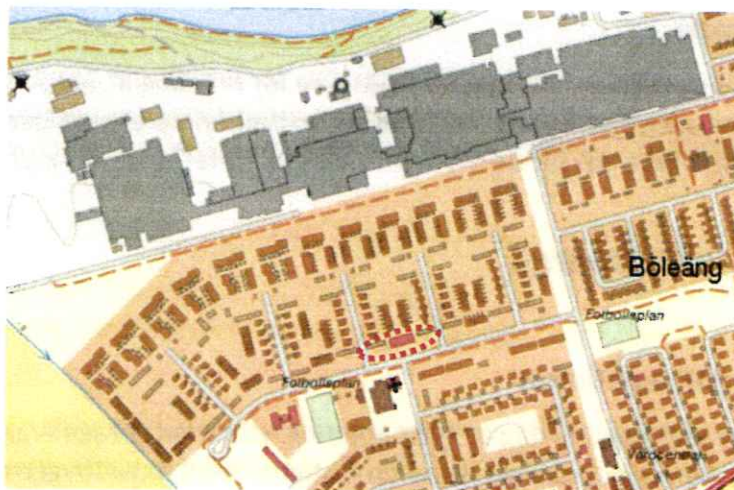
Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med PBL (2010:900).

PLANENS SYFTE

Syfte med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, samlingslokal och kontor. Syftet är också att anpassa möjlig byggnadsvolym till omgivande bebyggelse och stadsbild.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 2,5 km sydväst om Umeå Centrum inom området Teg. Planområdet avgränsas i norr av lokalgata med tillhörande bostadskvarter, i öster av Pärönvägen, i söder av Frukttvägen och i väster av Körbärsvägen. Området har en area på ca 3400 m². Fastigheterna ägs av AB Lokalen i Umeå vilket är del av AB Bostaden.



Planområdet markerat med röd ring.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 9 april 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 maj 2018 till och med 18 juni 2018.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För planområdet gäller *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, antagen 29 augusti 2011*.

Fördjupningen anger att Umeås tillväxt bör så långt som det är möjligt samlas inom fem kilometers radier från stadskärnan eller universitetsområdet för att en hållbar stadsutveckling ska skapas. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen, såsom gång och cykel, mer konkurrenskraftiga.

Sammantaget bedöms planförslaget inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan "Förslag till stadsplan för Böleäng II" (upprättad 1972) anger markanvändningen "område för bostadskomplement (samlingshall, föreningslokal o dyl för de inom området boende)" i en våning (4,0 m).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består i dag av två parkeringsytor med garagebyggnader och markparkering och mellan dessa en fastighet med huvudbyggnad och en gård. Gårdsytan består av asfalterade ytor samt en lektyta med sand och gungor. Förutom lite gräs finns ingen vegetation. Marken är flack.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte tagits fram för denna detaljplan. I gällande stadsplan från 1972 utfördes markundersökningar inom planområdet som visar att jordlagren inom området i huvudsak utgörs av sand, mo och mjåla med inslag av lera. Dessa jordarter ger lätt upphov till sättningar vid belastning.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av Lera-Silt. Då planområdet redan är bebyggt har inte någon undersökning initierats i detta skede.



Utsnitt från befintlig jordartskarta för området som visar på lerig och siltig mark (gul färg). Den röda ringen visar läge för aktuellt planområde.

Förorenad mark

Cirka 250 meter norr om planområdet finns planlagd industrimark (detaljplan Karossen). Där ligger Volvo Lastvagnar AB Umeå. Företaget är klassat som en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. Området mellan aktuellt planområde och industriområdet är planlagt för bostäder. Då planområdet redan är bebyggt har inte någon utredning initierats i detta skede. Om eventuella föroreningar påträffas ansvarar exploatören för eventuella utredningar.

Radon

Ingen mätning av radon har utförts inom Stenfrukten 64. Mätningar har genomförts inom det angränsande radhusområdet, dessa mätningar visar värden långt under riktvärdet 200 Bq/m³, marken klassas därmed som normalradonmark.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bostäder

Planområdet omgärdas av ett område med radhusbebyggelse och friliggande småhus, samtliga i två våningar med träfasad och sadeltak. Bostadsbebyggelsen har samlade parkeringsplatser med markparkering och garage vilka omfattas av planområdet.

Inom fastigheten står en befintlig byggnad i en våning med träfasad och flackt sadeltak, som i nuläget inrymmer bostäder och samlingslokal.

Arbetsplatser

Volvo lastvagnar AB Umeå som ligger ca 250 meter norr om planområdet är den största arbetsplatsen i närområdet.

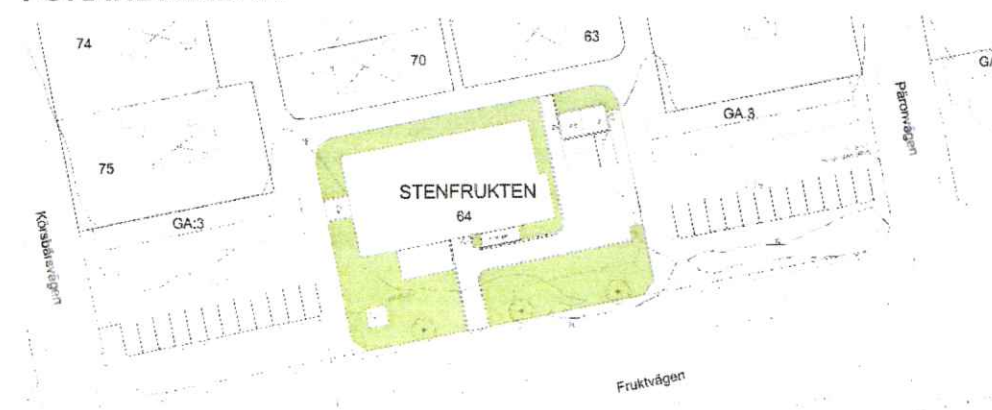
Offentlig service

Utmed Fruktvägen ca 200 meter väster om planområdet ligger förskolan Fröhuset och ca 600 meter öster om planområdet ligger grundskolan Böleängsskolan (F-6). Tegs centralskola är en skola för årskurs 7-9 som ligger ca 1,5 km öster om planområdet och gymnasieskolan Dragonskolan ligger ca 3 kilometer norr om planområdet. Vid Tegs centrum, ca 2 km öster om planområdet ligger närmaste hälsocentral.

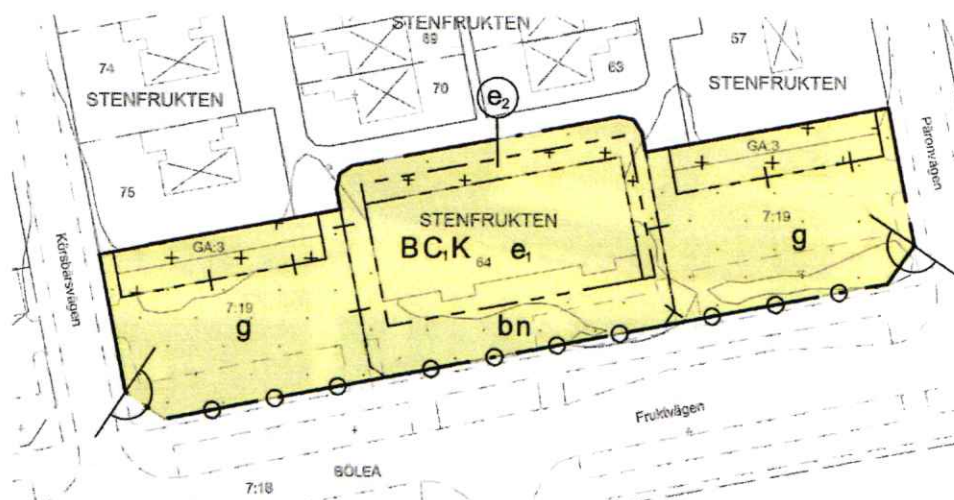
Kommersiell service

På andra sidan Fruktvägen ligger en livsmedelsbutik. Ca 2 km öster om planområdet ligger Tegs centrum med service så som livsmedelsbutik, bank och apotek. I Umeå centrum, ca 2,5 km nordost om planområdet finns service så som butiker, restauranger och övrig kommersiell service.

FÖRÄNDRINGAR



Illustrationen visar en av flera möjliga dispositioner av planområdet.



Utsnitt ur plankarta.

Ny bebyggelse – användning och utformning

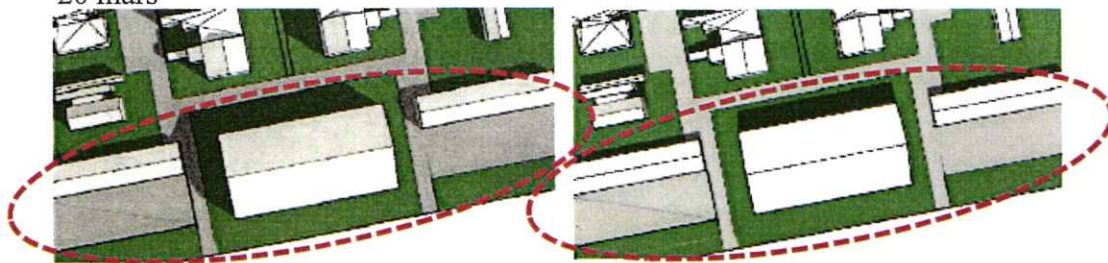
Denna detaljplan medger användning för bostäder [B], samlingslokal [C₁] och kontor [K]. Inom den del av planområdet där befintlig huvudbyggnad finns och där det även fortsättningsvis möjliggörs för huvudbyggnad tillåts en största byggnadsarea om 600 m². Norr om samt öster om detta område avsett för huvudbyggnad möjliggörs för komplementbyggnader omfattande 40 m² bruttoarea. Huvudbyggnaden får ha en högsta byggnadshöjd om 7 meter, vilket motsvarar två våningar. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Detaljplanen reglerar att tak får ges en största takvinkel om 22 grader. Detta för att undvika väldigt branta takutformningar, vilket i kombination med en knubbig byggnadskropp kan innebära en hög och stor byggnadsvolym.

Ljusförhållanden

Vad gäller skuggning från den byggnadsvolym som detaljplanen möjliggör så visar en skuggstudie att tillkommande bebyggelse egentligen inte alls kan sägas påverka omgivande bostadsfastigheter.

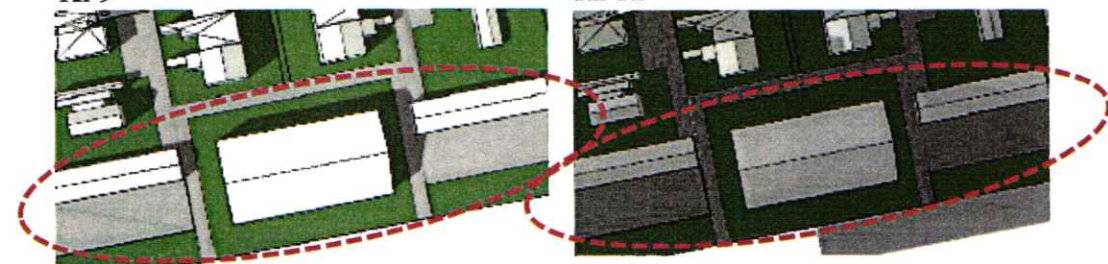
Det är vedertaget att vid en skuggstudie undersöka skuggning vid vår respektive höstdagjämning mellan kl 9-17. Under den mörkare delen av året står solen lägre och det är svårt att skapa riktigt goda ljusförhållanden då. Solen är då också uppe mycket färre timmar per dygn. I den utförda skuggstudien har framför allt vår- respektive höstdagjämning samt även 20 augusti studerats (då det fortfarande ofta är varmt och många vill ha möjlighet att vistas ute i solen, men det också börjar bli färre soltimmar). Studierna visar att omgivande fastigheter inte alls skuggas av möjlig byggnadsvolym inom planområdet under denna del av året. Vad gäller skuggning av den egna fastigheten så har drygt 70% av den del av fastigheten som inte går att bebygga minst 5 timmar sol mellan kl 9-17. Boverket menar i sin skrift "Solklart" att ytor med minst 5 timmar solljus mellan 9-17 utgör goda miljöer för friytor avsedda för lek och sittplatser. Det finns alltså goda förutsättningar för dessa typer av utemiljöer inom planområdet.

20 mars



KI 9

KI 12

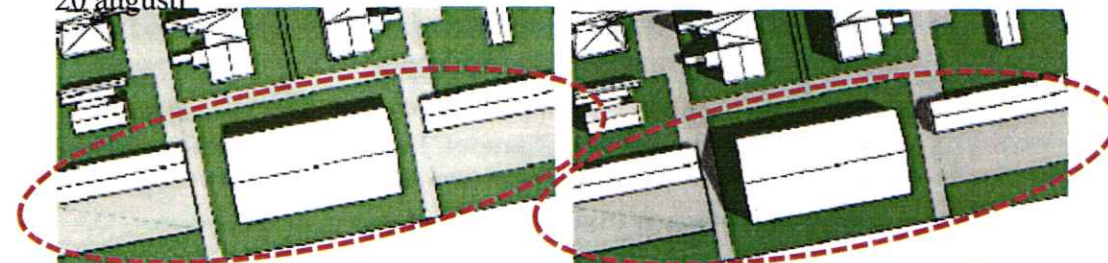


KI 15

KI 18

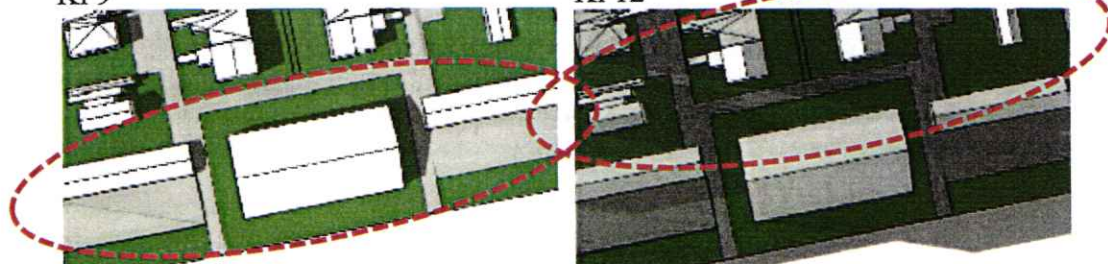
Skuggning klockan 9, 12, 15 och 18 vårdagjämning. Observera att den byggnadsvolym som studerats i skuggstudien är större än den som planförslaget tillåter. Detta för att undersöka skuggningen av alla tänkbara placeringar som den kommande byggnadsvolymen kan få.

20 augusti



KI 9

KI 12



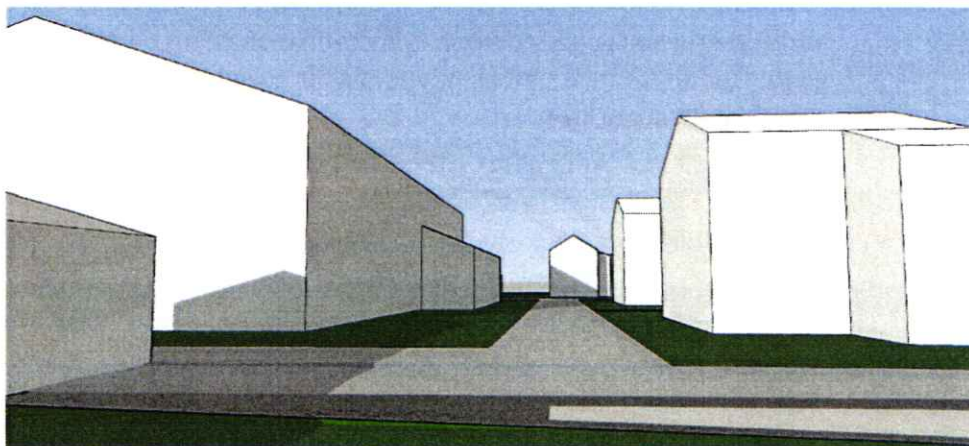
KI 15

KI 18

Skuggning klockan 9, 12, 15 och 18 den 20 augusti. Observera att den byggnadsvolym som studerats i skuggstudien är större än den som planförslaget tillåter. Detta för att undersöka skuggningen av alla tänkbara placeringar som den kommande byggnadsvolymen kan få.

Stadsbild

Studier har även gjorts av hur den byggnadsvolym som detaljplanen medger förhåller sig till befintlig villabebyggelse volymmässigt. Anpassningar har gjorts för att samspela med den befintliga villabebyggelsen; en byggnadshöjd som motsvarar två våningar, en flack takvinkel, avstånd till fastighetsgränser som anpassats efter befintliga byggnadsvolymer.



Vy från fastigheten Stenfrukten 57, mot Stenfrukten 64 (åt väster).

Vad gäller avstånd till fastighetsgränser så har byggrätten för huvudbyggnad placerats med samma avstånd till villabebyggelsen i norr som befintliga garagebyggnader i östra och västra delen av planområdet, avståndet i söder har anpassats efter hur stort avstånd som finns mellan angränsande parkeringsytor och Fruktvägen. Huvudbyggnadens placering har åt väster och öster anpassats efter befintlig byggnad inom planområdet. Med dessa anpassningar till omgivningen bedöms den möjliga byggnadsvolymen inom planområdet harmoniera väl med befintlig omgivande bostadsbebyggelse. Övrig markyta regleras med byggnadsförbud, förutom ett tre meter brett område åt norr samt ett knappt två meter brett område åt öster, där det tillåts att komplementbyggnader får uppföras samt att befintliga garagebyggnader bekräftas med områden för komplementbyggnader.

Friyta - Lek och rekreation

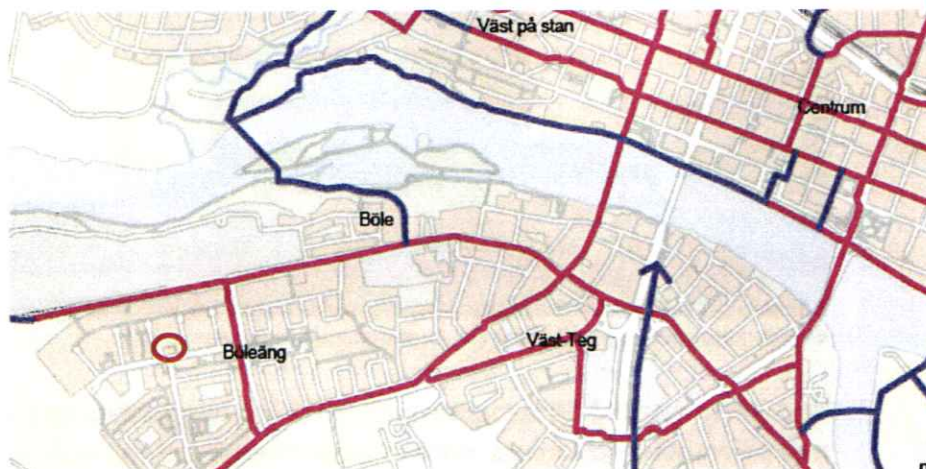
Enligt plan och bygglagen ska det vid byggande av bostäder finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, på tomten eller i närheten av den. Översiktsplanen för Umeå kommun anger att det som minst ska finnas friyta motsvarande en tredjedel av bruttoarean (BTA) för bostäder inom bostadsfastigheter. Och för att en yta ska bedömas som friyta krävs att den uppfyller följande kriterier:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.

Vad gäller Stenfukten 64 så finns tillräckligt stora ytor med goda ljusförhållanden att tillgå som inte är möjliga att bebygga eftersom de reglerats med byggnadsförbud. Viktigt att komma ihåg är dock att dessa ytor också behöver tillgodose övriga angivna kvaliteter.

Gator och trafik

Förbindelserna för gående och cyklister i anslutning till planområdet är goda. Det är nära till Umeås huvudnät för cykeltrafik och avståndet till Umeå centrum är litet.



Utsnitt ur karta över huvudstråk för cykel redovisad i Översiktsplan, fördjupning för Umeå. Röd ring markerar ungefärlig lokalisering för planområdet.

Angöring för bilister till planområdet sker från Pärönvägen i öster eller Körbärsvägen i väster till befintliga parkeringsytor. Utfart mot Fruktvägen är inte aktuellt eftersom det sträcker sig en större gång- och cykelväg längs planområdets södra gräns, mellan planområdet och Fruktvägen. Utfartsförbud har därför reglerats längs planområdets gräns i söder.

Tillkommande biltrafik till planområdet är inte av sådan volym att vidare utredningar är nödvändiga. Inte heller medför ett genomförande av planen en försvärad framkomlighet för biltrafiken.

Både bil- och cykelparkering löses i enlighet med Umeå kommuns parkeringsnorm inom befintliga parkeringsytor i östra samt västra delen av planområdet. Planen reglerar att parkering inte är tillåten på den mark som är prickad inom fastigheten Stenfrukten 64.

Kollektivtrafik

Fruktvägen söder om planområdet trafikeras idag av stomlinjen nr 9 (även nattrafik) som trafikerar Röbäck-Centrum- Carlshöjd. Närmaste busshållplats ligger ca 50 m öster om planområdet. Att detta utgör del av Umeås stomlinjenät innebär att kollektivtrafiken här ska ha hög turtäthet, god framkomlighet och att restiderna ska vara korta.

Buller

Från och med 1 juli 2017 gäller följande riktvärden:

*Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå**

*Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå ***

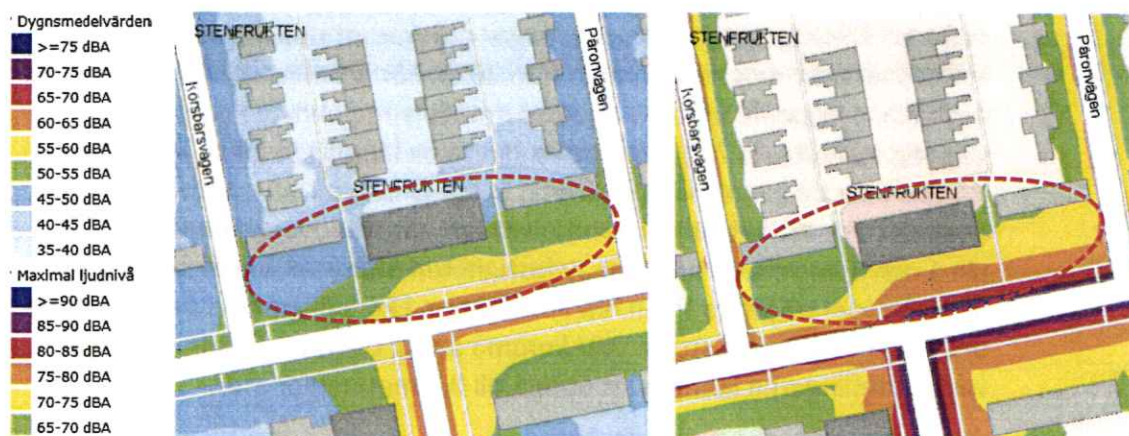
* Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattetid 22.00-06.00.

** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB max 5 gånger per timme under dagtid 06.00-22.00.

Lägenheter som är mindre än 35 kvm undantas från kravet om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och istället bör den ekvivalenta ljudnivån vid dessa lägenheter inte överskrida 65 dB(A) vid fasad.

Trafikbuller

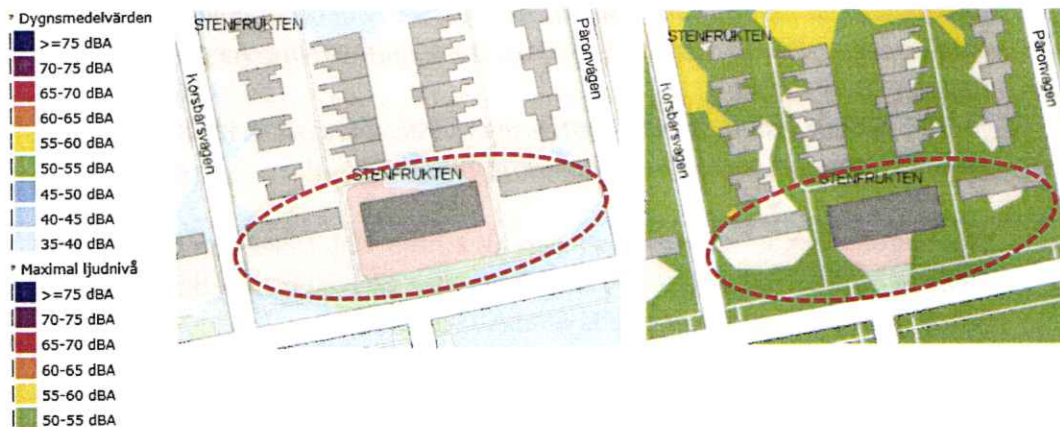
Enligt beräkningar från 2016 uppgår den ekvivalenta vägbullernivån till mellan 50-55 dBA mot Fruktvägen och mellan 35-40 dBA i norra delen av planområdet. De maximala ljudnivåerna beräknades till 70-75 dBA för fasaden mot Fruktvägen. En bedömning har gjorts att det med hjälp av enklare bullerdämpande åtgärder går att skapa en god ljudmiljö även utomhus på uteplats i södra delen av fastigheten Stenfrukten 64.



Till vänster: dygnsmedelvärde/ekvivalent ljudnivå vägbuller från 2016. Till höger: maxvärde vägbuller 2016. Ungefärligt planområde har ringats in med röd ring.

Industribuller

Norr om planområdet ligger Volvo Lastvagnar AB Umeå. Den ekvivalenta ljudnivån beräknades 2016 till 35-40 dBA i del av norra delen av planområdet. Stora delar av planområdet är utsatt för maximalnivåer mellan 50-55 dBA. Enligt riktlinjer för Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder bör bostadsbyggnader kunna accepteras vid ekvivalenta ljudnivåer upp till 50 dBA (dag 06– 18), 45 dBA (kväll 18-22) och 45 dBA (22-06). Vad gäller maximalnivåer bör dessa inte överstiga 55 dBA nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

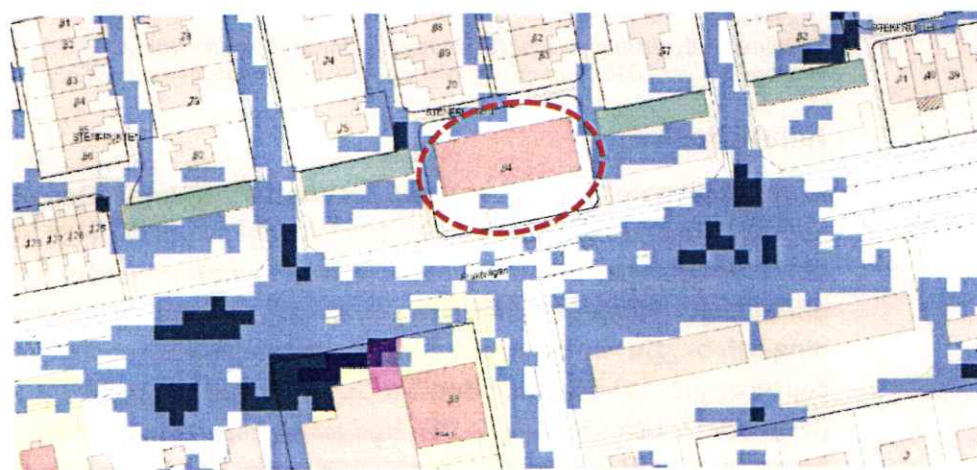


Till vänster: ekvivalent ljudnivå industribuller 2016. Till höger: maximal ljudnivå industribuller 2016. Ungefärligt planområde har ringats in med röd ring.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten avleds via dagvattenledningar från området via Klarbärsvägen ned mot Riksvägen där översvämningar riskerar att uppstå vid större regn enligt översvämningsskarteringen från 2018. För att minska belastningen på nedströms liggande område reglerar detaljplanen minsta andel genomsläpplig markyta till 75%. Dagvatten hanteras lämpligen lokalt via självfall från takytor till genomsläpplig friyta. Enligt länsstyrelsens skyfallsskartering finns det risk att det vid ett hundraårsregn uppstår översvämningar på mellan 1 och 3 decimeter på delar av fastigheten Stenfrukten 64. Söder om planområdet på södra sidan om Fruktvägen, i korsning med Körsbärsvägen och Päronvägen, kan större ytor komma att bli översvämmade. Här kan vattensamlingarna komma att uppgå till 0,5 meter eller mer.



Utsnitt ur länsstyrelsens skyfallsskartering, planområdet markerat med röd ring.

Avfall

För att det ska vara möjligt att hämta avfall måste en farbar väg finnas antingen som genomfart eller med vändmöjlighet. Att köra på innergård bör

undvikas. Ur säkerhetssynpunkt ska inte sopbilens transportväg vara placerad intill lekyta och/eller entréer.

Där det finns möjlighet rekommenderas att avfall ska kunna omhändertas via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Utöver avfallsutrymme för brännbart avfall samt matavfall måste även utrymme för utsortering av förpackningar och tidningar planeras för på fastigheten. Detta kan i framtiden komma att bli obligatoriskt (fastighetsnära insamling).

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät.

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.

Vattenkvalitet

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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.

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Fastighetsrättsliga frågor

Stenfrukten 64 ägs av AB Lokalen Umeå och med den nya detaljplanen kommer byggrätten utökas. Någon förändring av fastighetens utformning aktualiseras inte i och med detaljplanen, men hindrar inte framtida utökningar eller minskningar. Även fastigheten Böleå 7:19 ägs av AB Lokalen Umeå, inte heller för denna fastighet aktualiseras någon förändring av fastigheten i och med detaljplanen.

Fastigheten Stenfrukten 64 är tänkt att utformas med föreslagen bebyggelse i mitten och grönytor, plantering, grillplats etc. kring byggnaden, framför allt i den södra delen av fastigheten. Vad gäller del av fastigheten Böleå 7:19 bekräftar detaljplanen befintliga förhållanden med markparkering och garage.

Rättigheter för utfart till Pärönvägen i öster alternativt Körsbärsvägen i väster samt parkeringsplatser för både bil och cykel kan komma att tillskapas. Planbestämmelse [g] om markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering och in/utfart säkerställer att befintliga markparkeringsytor i östra och västra delen av planområdet ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för detta ändamål. För upprättande av officialrättigheter ansöker fastighetsägaren själv om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Medverkande

Frida Feil, Planarkitekt Sweco

Lisa Andersson, Planarkitekt Sweco

Sara Bäckström, Planarkitekt Sweco

Sandra Thomée, Kartingenjör Detaljplanering

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2020

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