

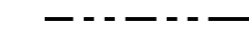
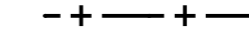
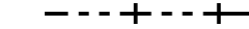


PLANBESTÄMMELSER



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

GRÄNSBETECKNINGAR

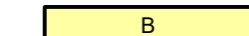
-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ gräns
-  Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

-  GÅNG Gångväg
-  CYKEL Cykelväg

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

-  B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

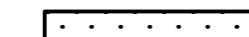
Mark och vegetation

- a₁ Trädallé ska planteras. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

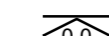
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

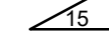
- e₁ Största bruttoarea är 4500 m² inom användningsområdet, komplementbyggnader och balkonger undantas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största byggnadsarea är 400 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 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 nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta totalhöjd är 3,5 meter för komplementbyggnad inom planområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Minsta takvinkel i grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Fasad ska utformas i trä, tegel, putsat eller slammat tegel eller puts. Mindre inslag av annat material får förekomma vid exempelvis takfot, entréer, bröstningar och fördragna eller utskjutande partier. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Endast sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Balkonger får inte uppföras på gavelsida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂ Balkonger medges med en lägsta frihöjd om 3,5 meter över mark. 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.

Skydd mot störningar

m₁ Störningsskydd mot ljus från bilstrålkastare ska uppföras mot fastighet i öster, till en lägsta höjd om 1,2 meter över mark. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₂ Störningsskydd mot ljus från bilstrålkastare ska finnas mot fastighet i väster, till en lägsta höjd om 1,2 meter över mark. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för trädavverkning. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för lov

a₂ Slutbesked får inte ges för parkering förrän störningsskydd mot ljus från bilstrålkastare har uppförts. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

x Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §

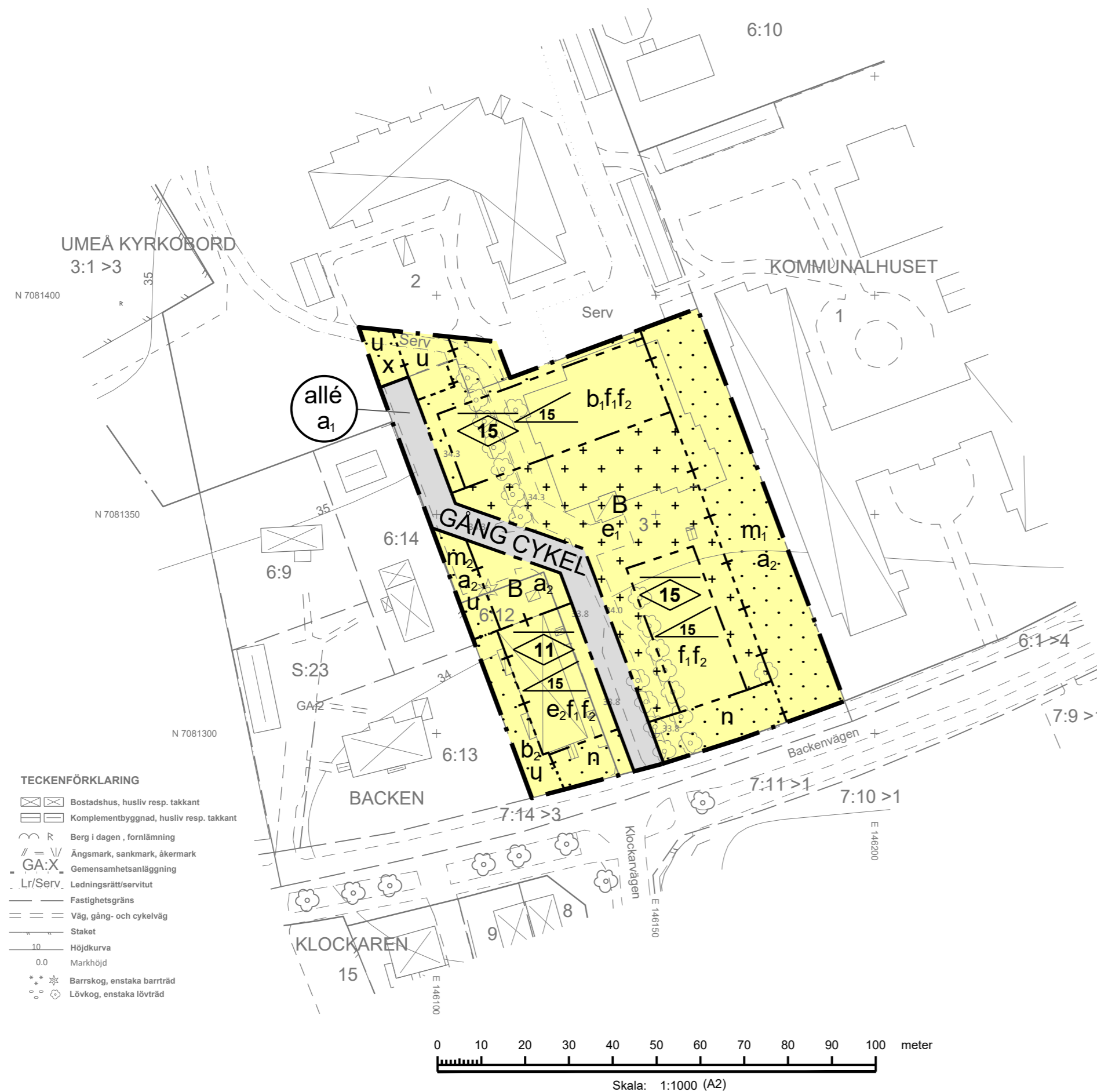
Detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 3 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Fysisk planering, oktober 2023














Clara Ganslandt
Planchef

Jens Salander
Planarkitekt

2480K-P2023/9



TECKENFÖRKLARING

-  Bostadshus, husliv resp. takkant
-  Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
-  Berg i dagen, fornlämning
-  Ångsmark, sankmark, åkermark
-  Gemensamhetsanläggning
-  Lr/Serv. Ledningsrätt/servitut
-  Fastighetsgräns
-  Väg, gång- och cykelväg
-  Staket
-  Höjdkurva
-  Markhöjd
-  Barrskog, enstaka barrträd
-  Lövkog, enstaka lövträd

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-02-23
Reviderad 2020-02-14, 2023-03-30

BN-2018/00318

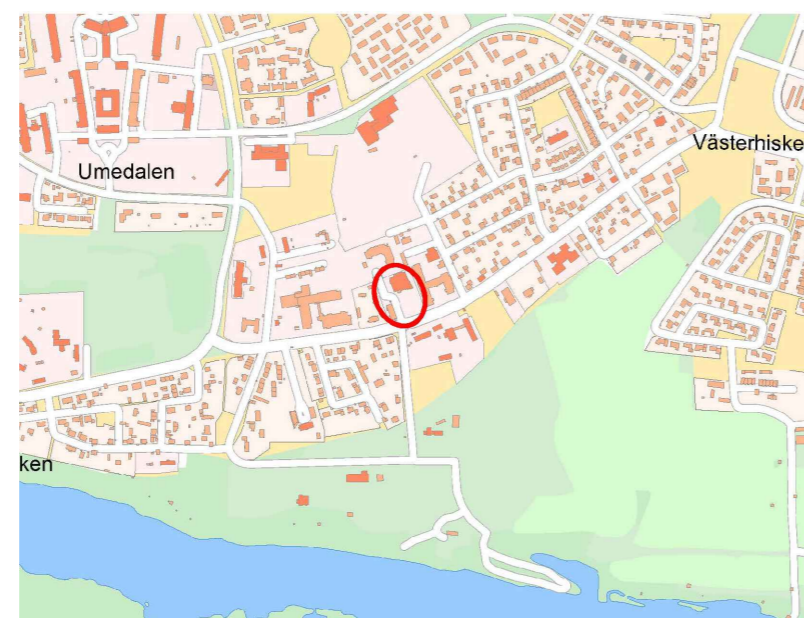
Lantmäteri

Mätning: MU, NH
Kartkonstruktion: NH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objekt är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannade höjddata från 2013 samt ev. punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar och avtalsrätt 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



Översigtsbild

Antagandehandlingar

- Till planen hör:
- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Bullerutredning 2018-10-29 reviderad 2023-04-28
- Dispens från biotopskyddet 2020-05-15 ärendebetäckning 521-3520-2020
- Samrådsredogörelse (samråd 2023-05-09 - 2023-05-30)
- Granskningsutlåtande

Beslut

Antagen: BN 2023-11-15, § 269
Laga kraft: 2023-12-14
Vidimeras: FB

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Kommunalhuset 3 inom Backen är antagen av byggnadsnämnden 2023-11-15, § 269.

Länsstyrelsen beslutade 2023-11-23 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2023-12-14**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Fysisk planering, Umeå kommun

Karin Strömberg
koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2023/9

Detaljplan för fastigheterna **Kommunalhuset 3 m.fl.** inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning- antagandehandling			Aktnummer: 2480K-P2023/9	Diarienummer: BN-2017/01928
Datum: 2023-10-26				
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900	Planbesked: BN § 48 2018-02-14	Detaljplan påbörjad: 2018-02-14	Antagen: BN 2023-11-15 § 269	Laga kraft: 2023-12-14

Detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 3 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerutredning 2018-10-29 reviderad 2023-04-28
- Skuggstudie 2023-03-16
- Samrådsredogörelse (förnyat samråd 2023-05-09 – 2023-05-30)
- Granskningsutlåtande (förnyad granskning 2023-08-25 – 2023-09-15)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus, med hänsyn till områdets karaktär och skala. Den befintliga gång- och cykelvägen som binder samman Backenvägen med idrottsplatsen Musköten säkerställs i planen.

Umeå ska växa inom femkilometersstaden och särskilt inom influensområdet för kollektivtrafikens stomlinjer. En sådan förtätning innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur och service i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Planområdet, med sitt läge och tillgänglighet ses därmed som ett, från kommunens synpunkt, lämpligt omvandlingsområde för genomförandet av kommunens intentioner.

Med hänsyn till den närmast omgivande miljön som bland annat innehåller äldreboende med enkelsidiga lägenheter som vetter mot planområdet har volymerna i planförslaget anpassats.

Plandata

Planområdet är beläget på Backen ca 4,5 km från Umeå Centrum, se figur 1.

Backenvägen avgränsar området i söder. Planområdet omfattar fastigheterna Kommunalhuset 3, Backen 6:12 och del av kommunalhuset 2. Fastigheterna är i privat ägo. Planområdet har en area på cirka 7 500 m².



Figur 1. Orienteringskarta. Planområdet markerat med röd cirkel. Källa: Lantmäteriet.

Planförfarande

Byggnadsnämnden beslutade 2018-02-14 §48 att inleda planläggning av Kommunalhuset 3 inom Backenområdet i Umeå.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900) då den bedöms förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Redogörelse om tidigare planprocess

Byggnadsnämnden i Umeå kommun antog den 17 juni 2020, § 215, den aktuella detaljplanen med ärendebeteckning BN-2017/01928, varpå berörda sakägare överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolen upphävde 2021-07-16 byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen mot bakgrund att berörd granne utsätts för betydande olägenhet med hänsyn till dagsljusinsläpp.

I plan- och bygglagen regleras inte hur ett detaljplaneärende ska handläggas när kommunen återupptar en detaljplan som har upphävts. Det innebär att planprocessen som huvudregel ska startas om från början när väsentlig omarbetning görs.

Detaljplanen har reviderats och länsstyrelsen, berörda myndigheter och kända sakägare kommer nu att beredas tillfälle att yttra sig över detaljplanen genom att planprocessen börjar om på nytt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen beskriver hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas i ett långsiktigt perspektiv. Aktuellt planområde omfattas av *Fördjupning för Umeå, 2011* (aktualitetsförklarad 2016)-och ligger inom den så kallade femkilometersstaden och längs en av kollektivtrafikens stomlinjer. Översiktsplanen förordar förtätning inom befintlig stadsstruktur där tät funktionsblandad stad med korta transportavstånd som gynnar fotgängare och cyklister ska prioriteras.

Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen men har anpassats med hänsyn till bland annat skugga och dagsljusinsläpp till berörda grannar vilket föranleder en något lägre exploateringen än vad översiktsplanen generellt förordar i det aktuella läget. Detaljplanen bedöms vara ett led i att förverkliga intentionerna i kommunens övergripande planeringsinriktning för Umeå tätort.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

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 **1 mars 2018** tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

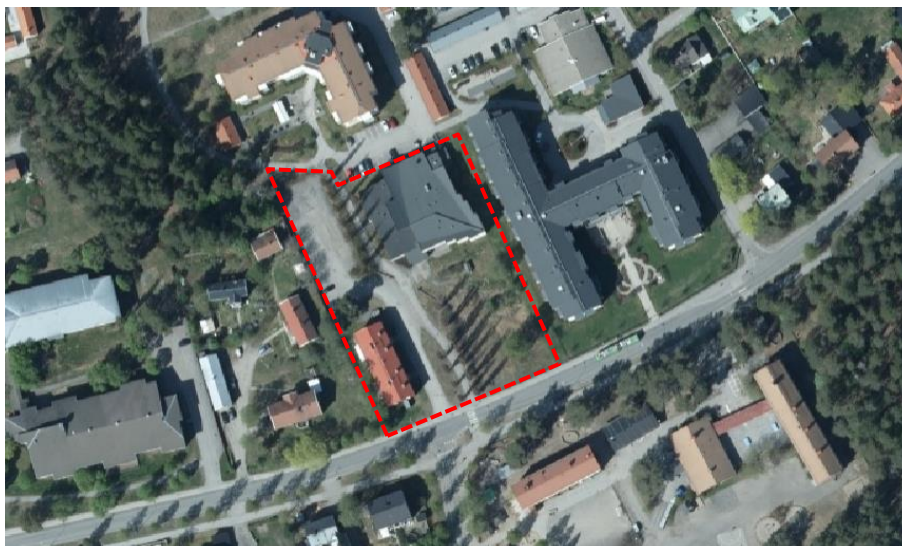
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden **2 mars 2018** till och med **23 mars 2018**.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är bebyggt med församlingsgård samt ett flerbostadshus i två plan. Mark som inte är bebyggd består av asfalterad parkeringsyta, trädkantad gång- och cykelväg samt gräsbevuxen yta med inslag av solitärträd och buskar. Gräsytan har stort uppslag av sly. Grönytan som utgjort församlingsgårdens förgård har varit tillgänglig och använts av allmänheten som lek- och rekreationsyta.

Planområdet ligger inom ett område som tidigare dominerades av tallskog. Spår av detta finns kvar i omgivningarna där storvuxna tallar återfinns på tomter och i parkmark och utgör karaktärsträd för stadsdelarna. Inom planområdet, norr om befintligt bostadshus, finns en solitär tall som en del av detta. Se figur 2 för ett ortofoto över planområdet med omgivning.



Figur 2. Översiktspild över mark och vegetation. Planområdet i rött.

Biotopskydd

En trädallé kantar den gång-och cykelväg som passerar genom planområdet. Trädallén, som består av pelarasp, berörs av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken och åtgärder som kan skada naturmiljön får inte vidtas. Den befintliga alléns värde bedöms till största del vara biologiskt snarare än kulturmiljöhistoriskt. Pelarasp är inte naturligt förekommande på breddgraden och bedöms heller inte hysa något större naturvärde. Alléns lokalisering bidrar dock till att skapa en viktig spridningslänk i stadslandskapet.

Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet i alléer om det finns särskilda skäl. Utöver dispens krävs även medgivande från berörd markägare att utföra åtgärd.

Byggnadskultur och gestaltning

Kulturmiljö

Backen var fram till mitten av 1900-talet en renodlad jordbruksbygd (en av Umeås äldsta) som växt fram under tid. Kyrkan (den första uppfördes runt 1300-talet) är den yttersta symbolen för Backens ursprungliga betydelse som kyrkort. De bevarade agrara miljösegmenten i området med oregelbunden och småskalig bebyggelse har stor betydelse för läsbarheten av områdets kulturhistoriska karaktär, se exempel på äldre fastighetsindelning i området i figur 3.

Backen inrymmer idag både flerbostadshus och småhus samt flera skolor, affärer, kyrkor, idrottsanläggningar m.m. Bostadsbebyggelsen ligger inordnad i kvarteren och inrymmer villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus från olika tidsperioder och i varierande volym och skala. Byggnaderna längs Backenvägen är placerade indragna från trottoaren med tydliga förgårdar. De äldre husen är uppförda i stående träpanel med sadeltak utfört med lertegel eller pannplåt som takmaterial. Den lantliga karaktären med gårdstun

är lätt igenkännbart för ett flertal av fastigheterna såväl privata som de inom vilka offentliga servicebyggnader är inrymda.



Figur 3. Kommunhuset 3 på kartöverlag (1841 & 2019) Källa: Västerbottensmuseum

Kulturhistorisk bebyggelseinventering

Backens kyrka med närliggande miljöer och Umedalens sjukhus med tillhörande bebyggelse är de kulturhistoriska miljöer inom Backen som bedöms ha särskilt bevarandevärde enligt *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 1 Umeå Tätort*. Planområdet omfattas inte av dessa kulturmiljöer men byggnader direkt väster om planområdet är upptagna som enstaka värdefulla byggnader i inventeringen. Det gäller ett bostadshus uppfört på 1860-talet som timrad byggnad av enkelstugetyp i 1,5 plan, en f.d. sommarstuga uppförd i slutet av 1800-talet samt en gård med uthus troligen uppfört vid sekelskiftet.

Arkitektur och gestaltning

Församlingsgården inom Kommunhuset 3 har tillsammans med den omgivande gårdsmiljön setts som en exteriört välbevarad helhetsmiljö med en arkitektonisk gestaltning och materiella egenskaper som är mycket tidstypiska för perioden från senare delen av 1960-talet till slutet av 1970-talet. Bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden består främst i att den representerar ett viktigt utvecklingsskede i Backens och Umeås samhällsbyggnadshistoria samt tydligt återspeglar dels de funktioner som är förenade med församlingsverksamheten, dels de estetiska och sociala ideal som rådde vid tiden kring anläggningens tillkomst.

Geotekniska förhållanden

Den naturligt lagrade marken utgörs av sediment, i första hand sand och silt.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt kommunal kartering ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Från 1808–1809 års krig finns lämningar i form av begravningsplats i planområdets närhet. Krigskyrkogården, som återfinns strax norr om planområdet utgörs av en parkliknande tallskog och omges av staket. I övrigt berörs inte planområdet av några (kända) fornlämningar.

Offentlig och kommersiell service

Inom Backenområdet finns ett varierat utbud av offentlig service. Idrottsanläggning för fotboll, basket, innebandy med mera finns cirka 150 meter från planområdet. Ett flertal skolor ligger nära planområdet med Backenskolan belägen tvärs över Backenvägen mot planområdet. Backens vårdcentral ligger cirka 250 meter från planområdet.

Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 1,5 km från planområdet. Utbud av övrig kommersiell service i form av sällansköpsvaror finns inom 2,5 km avstånd vid Klockarbäcken. Ett antal pizzerior och restauranger finns inom 500 meter från planområdet. Gym- och annan träningsanläggning ligger inom gångavstånd både norr och öster om planområdet i riktning mot Umeå centrum. Vidare finns inom Backen ett flertal mindre företag/verksamheter lokaliserade som erbjuder specialiserade tjänster av allehanda karaktär.

Kollektivtrafik

Hållplatsen Klockarvägen för lokaltrafikens stomlinjenät finns i direkt anslutning till planområdet längs med Backenvägen. Hållplatsen trafikeras av flera linjer.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAGET

Detaljplanens genomförande förutsätter rivning av Umeå landsförsamlings, f.d. församlingsgård, inom fastigheten Kommunalhuset 3. Kommunen bedömer att värdet av att tillskapa bostäder i enlighet med översiktsplanen, väger tyngre än värdet av att bevara den befintliga bebyggelsemiljön. Delar av den f.d. församlingsgårdens utemiljö, bestående av gång- och cykelstråk med tillhörande trädallé avses emellertid återskapas som en del av den nya bebyggelsemiljön.

Bostäder

Detaljplanen reglerar markanvändningen till bostäder **[B]** med tillhörande komplement. Ett flerbostadshus om cirka 350 m² BYA i två våningar finns inom fastigheten Backen 6:12. Befintlig byggnad är cirka 7 meter i byggnadshöjd och har en takvinkel på cirka 27 grader. Inom denna del av planområdet bekräftas befintliga förhållanden om högst två våningar vilket regleras genom en nockhöjd om **11 meter**. En minsta takvinkel om **15 grader** regleras också likt för resten av planområdet. Endast sadeltak får uppföras **[f₂]**. Utnyttjandegraden regleras till 400 m² BYA **[e₂]** vilket innebär en mindre utökning av byggrätten i jämförelse med gällande plan. Fasader ska utformas i samstämmighet med omgivande bebyggelse vilket innebär trä alternativt med putsat eller slammat tegel eller puts **[f₁]**. Mindre inslag av annat material får förekomma vid exempelvis takfot, entréer, bröstningar och för indragna eller utskjutande partier. Den befintliga byggnaden har balkonger som kragar ut över markreservatet för underjordiska ledningar som passerar på den västra sidan om byggnaden. Detaljplanen reglerar att balkonger får finnas inom denna yta under förutsättning att åtkomsten till ledningarna inte påverkas, vilket säkerställs med bestämmelse **[b₂]** *Balkonger medges med en lägsta frihöjd om 3,5 meter*. Det innebär att den befintliga byggnaden blir planstridig så länge som de lägre balkongerna finns kvar. Ska större förändringar göras på byggnaden behöver dessa tas bort.

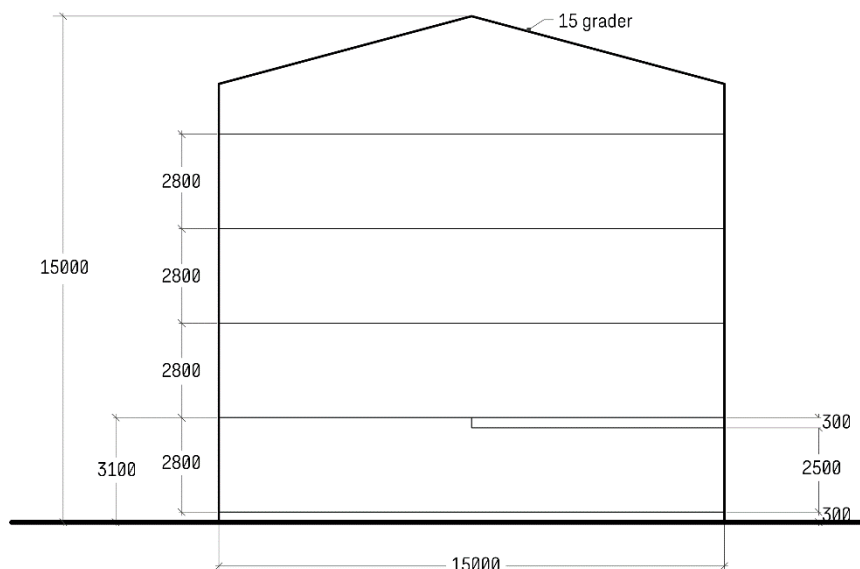
För Kommunalhuset 3 möjliggörs totalt 4 500 m² BTA inom användningsområdet vilket regleras med **[e₁]** i detaljplanen. Komplementbyggnader och balkonger undantas i beräkningen. Syftet är att säkerställa att tillräcklig friyta kan ordnas samt att behovet av parkeringar kan lösas. Den BTA som eventuella balkonger utgör genererar inte ett ytterligare behov av friyta eller parkering. Balkonger bedöms utgöra ett komplement till friytan som utformas på innergården men kan inte ersätta den.

Inom planområdet regleras huvudbyggnaders placering med **[korsmark]** och **[prickmark]** för att bibehålla en samlad bebyggelsestruktur, säkerställa påverkan på omgivning i form av insyn och skugga samt skapa en sammanhängande, solbelyst friyta på innergården. Komplement får uppföras till en högsta totalhöjd om **3,5 meter**. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Husen inom Kommunalhuset 3 får uppföras till en nockhöjd om **15 meter** med sadeltak **[f₂]** och en takvinkel om minst **15 grader**. I praktiken ger det en volym på högst 4 våningar. Reglerad höjd ger utrymme för att tekniska

funktioner som ventilation och hisschakt ska kunna inkluderas i byggnad för att inte påtagligt påverka taklandskapet. En sådan gestaltning bedöms ta hänsyn till kulturmiljön som bebyggelsen uppförs i. Se figur 4 för sektionsskiss.

Balkonger får inte uppföras på den norra byggrättens gavelsida [**b**₁]. Detta syftar till att begränsa insyn mot angränsande fastigheter.



Figur 4. Illustration av sektion. Detaljplanens reglering av högsta nockhöjd (15 meter) och minsta takvinkel (15 grader) innebär högst 4 våningar. Mått i millimeter.

Stadsbild

Med hänsyn till den befintliga miljöns utformning med tydliga förgårdar och på grund av buller regleras byggrätten inom planområdet med ett indrag om 10 meter från Backenvägen genom [**prickmark**]. Även mot plangräns i öster, där det angränsande äldreboendet är uppfört cirka 4 meter från fastighetsgräns men där balkonger och uteplatser kragar ut längre, regleras ett avstånd om 14 meter genom [**prickmark**] för att minimera insyn och påverkan på grannfastighet. Närmast fastighetsgräns i norr regleras ett avstånd om minst 2 meter som inte får bebyggas [**prickmark**] för att säkerställa att byggnader ska kunna skötas från den egna fastigheten.

För att knyta an till omkringliggande bebyggelse regleras att fasader ska utformas i trä, tegel, putsat eller slammat tegel eller puts. Mindre inslag av annat material får förekomma vid exempelvis takfot, entréer, bröstningar och för indragna eller utskjutande partier [**f**₁].

Kulturmiljö

De tillkommande byggrätterna begränsas genom placering och i volym med hänsyn till den närliggande kulturmiljön. De äldre västerbottensgårdarna väster om planområdet karaktäriseras av en avskalad utformning. I detaljplanens reglerade volym finns utrymme att inrymma tekniska funktioner i byggnad för att minimera antalet uppstickande delar som riskerar att ge ett "stökigt" intryck. På så sätt förstärks syftet med bestämmelserna om

sadeltak och minsta taklutning för att tydligare låta taket få en enkel avskad karaktär. Genom bestämmelser om utformning av fasadmateriel bedöms bebyggelsen kunna knyta an till den miljö som den ersätter och den miljö som bebyggelsen uppförs i.

Att gång- och cykelvägen förläggs i fastighetsgräns i väster skapar tillsammans med den tillkommande allén en naturlig avgränsning mot den angränsande kulturmiljön.

Friyta

För bostäder ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Barns behov av friyta ska särskilt beaktas. Friytan bör vara sammanhängande och ha ett skyddat läge från buller och avgaser. Växtlighet i form av träd, buskar och planteringar ger god rumsverkan samt möjlighet att följa årstidsväxlingar. Gröna värden bedöms som en viktig faktor för att tillskapa en kvalitativ friyta som människor vill vistas i och ökar också förutsättningarna för den biologiska mångfalden i staden.

Friyta möjliggörs på innergården mellan huskropparna. Reglerad [**korsmark**] inom planområdet möjliggör att mindre byggnadsverk som lekplats och uteplatser, kan anordnas på innergården med syftet att tillföra värden till utemiljön. Enligt 8 kap 9 § PBL ska det på en tomt som ska bebyggas för bland annat bostadsändamål anordnas tillräcklig friyta innan behov för parkering löses.

För befintlig bostadsfastighet inom planområdet (Backen 6:12) påverkas inte den befintliga friytan. Genom detaljplanens reglering av allmän plats för gång- och cykelväg bedöms dock fastigheten kunna utökas något och därmed kan även friytan öka, se avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* i genomförandedelen. Vid behov kan fastigheten komma att nyttja friyta på fastigheten Kommunalhuset 3. Gemensamhetsanläggning kan bildas för ändamålet, detaljplanen reglerar dock inte detta särskilt.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt huvudstråk för gång- och cykel norrifrån ansluter mot Backenvägen genom aktuellt planområde. Stråket genom planområdet kommer fortsatt finnas kvar men dess läge justeras något för att förbättra förutsättningarna för utformning av fastigheten. Den nya gång- och cykelvägen [**GCVÄG**] placeras längs med planområdets västra gräns i norr och viker sedan av för att passera mellan fastigheterna Backen 6:12 och Kommunalhuset 3.

Gång- och cykelvägens nya sträckning skapar en naturlig avgränsning mot bebyggelsen och kulturmiljön väster om planområdet.

I planområdets norra gräns, på den del av planområdet som omfattar fastigheten Kommunalhuset 2, säkerställs gång- och cykelvägens anslutning norrut genom markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik [**x**].

Trädallé

Trädallén som kantar den befintliga gång- och cykelvägen omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken (1988:808). Trädallén måste fällas i samband med att gång- och cykelvägen flyttas. En ny, enkelsidig allé, ska återplanteras längs med den ny sträckningen. Länsstyrelsen i Västerbotten har beviljat dispens för detta genom beslut 2020-05-15, ärendebeteckning 521-3520-2020) i enlighet med dispensansökan.

I detaljplanen regleras gång- och cykelvägen 7 meter bred vilket säkerställer yta dels för gång- och cykel dels yta att disponera för plantering och belysning. En egenskapsbestämmelse för allmän plats reglerar att trädallé ska planteras inom gång- och cykelvägen [Allé]. Placeringen av trädallén bidrar även till att skapa en naturlig avgränsning mellan det nya bostadsområdet och den befintliga kulturmiljön i väster. Se figur 5 för en förtydligande illustration.



Figur 5. Illustration som visar gång- och cykelvägens nya sträckning genom planområdet. Befintlig allé flyttas. Källa: Sweco.

En översiktlig utredning av alléns utrymmesbehov har genomförts som underlag för planarbetet och sammanfattningsvis bedöms utrymmet vara tillräckligt. Kompensationsåtgärder fastställs efter inventering i enlighet med dispensansökan. Då pelaraspnen bedöms ha lågt biologiskt värde och dessutom är ett väldigt högt träd bedöms det finnas anledning att noggrannare studera artvalet i genomförandet för att optimera alléns värde som spridningslänk. Antalet träd i allén är därmed beroende av vilken art som väljs och artens utrymmesbehov.

I samband med projektering av gång- och cykelvägen ska artval och placering av träden därför studeras för att säkerställa gynnsamma förutsättningar för alléns fortlevnad. Detta regleras i exploateringsavtalet. Trädalléns fortlevnad efter återplantering skyddas med en bestämmelse om marklov för trädfallning [a₁].

Parkering, utfarter

Enligt kommunens parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26, ligger aktuellt planområde inom zon B, för vilken nedan angivna riktlinjer för bil- respektive cykelparkering gäller. Se figur 6 och 7 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-sköld 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

Figur 6. Umeå kommuns bilparkeringsnorm

Tabell 5: Cykelparkeringsnorm

Typ	Zon A-B	Zon C	Kommentar
Bostäder			
Flerbostadshus (cpl/lgh)*	2,5	2,2	2,1 boende/lägenhet

Figur 7. Umeå kommuns cykelparkeringsnorm

Angöring med bil sker från Backenvägen genom befintlig in- och utfart mellan fastigheten Kommunalhuset 3 och Backen 6:12. Detaljplanens genomförande föreslår ytterligare en anslutning från Backenvägen. Den nya in- och utfarten föreslås anläggas längre österut på fastigheten Kommunalhuset 3, i fastighetsgräns mot Kommunalhuset 1. En ytterligare in- och utfart bedöms på ett tillfredställande sätt tillgängliggöra hela planområdet utan att påverka tillgängligheten och säkerheten för gång- och cykeltrafik som passerar över fastigheten.

I detaljplanen möjliggörs 4 500 m² BTA inom fastigheten Kommunalhuset 3, vilket motsvarar cirka 48 lägenheter. Detta genererar ett parkeringsbehov för bil om cirka 40 platser och för cykel cirka 120 platser. Parkering avses lösas som markparkering inom fastigheten Kommunalhuset 3.

En parkeringsyta inom den nordvästra delen av fastigheten Kommunalhuset 3 som tidigare använts av boende inom fastigheten Backen 6:12 tas i anspråk för bostäder och gång- och cykelväg. Befintligt flerbostadshus innehåller 8 bostäder och parkeringsbehovet uppgår, enligt normen, till cirka 6 bilplatser och 20 cykelplatser. Behovet av parkeringsplatser för de boende inom Backen 6:12 enligt gällande parkeringsnorm ska tillgodoses

inom planområdet. Gemensamhetsanläggning alternativt servitut kan komma att krävas för att säkerställa samnyttjande av ytan.

Förgårdsmarken mellan den planlagda bebyggelsen och Backenvägen ska utgöra ett grönt inslag i miljön längs Backenvägen och är inte avsett att användas som parkering. Detta säkerställs med bestämmelsen **[n]** – *Marken får inte användas som parkering*.

Vid bygglovsprövning ska bedömning göras utifrån rådande parkeringsnorm/förutsättningar men sammantaget bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses inom planområdet efter detaljplanens genomförande.

Cykelparkering ska placeras och utformas lättillgänglig och upplevs trygg och säker. En genomtänkt placering och utformning av cykelparkering bidrar till ökad sannolikhet för boende att välja cykel i stället för bilen.

Buller

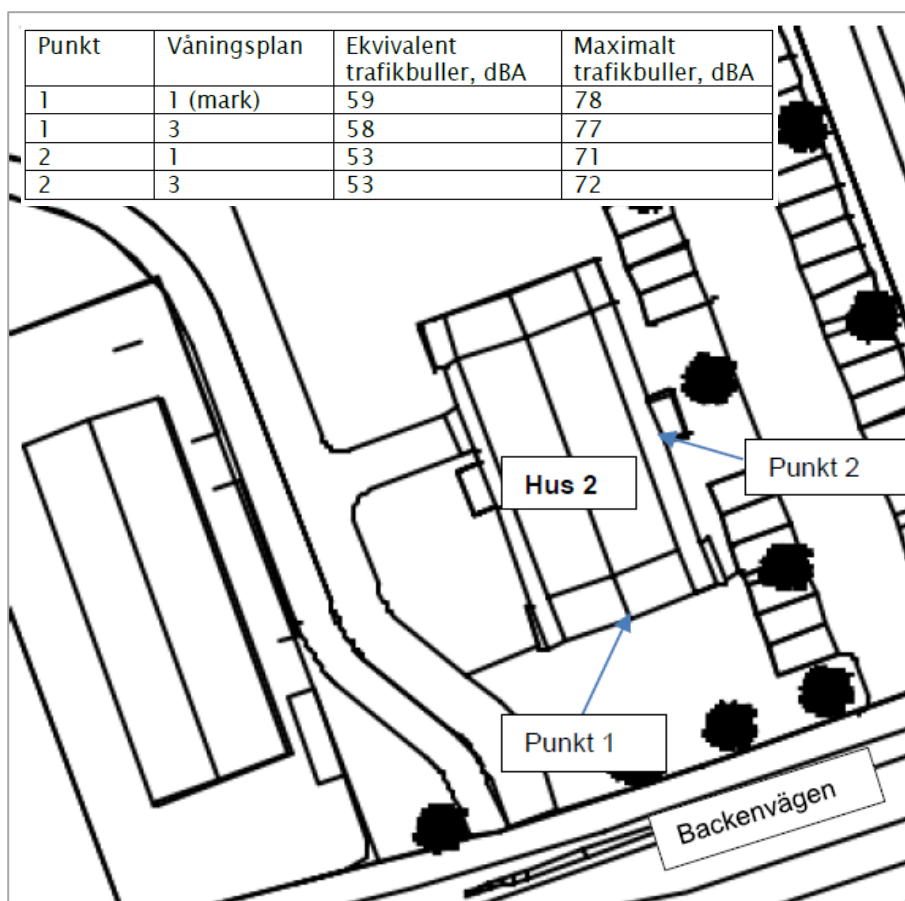
I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljpaneläggning, bygglov och förhandsbesked.

Tabell 2. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus.

En bullerutredning är genomförd för tillkommande bebyggelse inom fastigheten Kommunhuset 3. Beräkningarna visar på ekvivalenta ljudnivåer vid prognosticerade flöden om högst 59 dBA och maximala ljudnivåer på högst 78 dBA vid fasad närmast Backenvägen. Vid den andra byggrätten, belägen på ett avstånd om cirka 60 meter från Backenvägen erhålls nivåer lägre än 50 dBA ekvivalent buller och 70 dBA maximalt buller. Se figur 8 för utdrag från trafikbullerutredningen.



Figur 8. Utdrag från trafikbullerutredningen (Tyréns, 2023-04-28). Punktberäkningar har utförts med programmet Trivector som följer beräkningsmodellen Naturvårdverkets rapport 4653.

Utifrån utförda beräkningar konstateras att de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen uppnås och inga åtgärder krävs därmed i detaljplanen. För utemiljön som anordnas inom planområdet krävs att eventuella balkonger som uppförs mot Backenvägen behöver kompletteras med uteplats på planområdets innergård i bullerskyddat läge. Bullerutredningen i sin helhet finns som bilaga till detaljplanen.

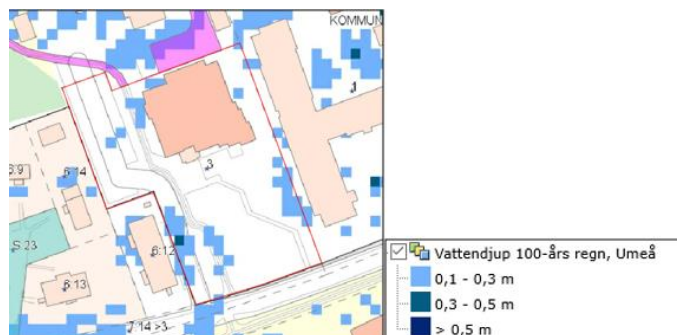
Dagvatten

Att grönytor hårdgörs innebär ökade dagvattenflöden. Fastigheten Kommunhuset 3 har en area på cirka 6 200 m² varav cirka 3 200 m² är hårdgjord yta idag (ca 50%). Detaljplanens reglering med två byggrätter ger cirka 3 500 m² hårdgjord yta (motsvarande cirka 55%). I beräkningen ingår yta för parkering och hela användningsområdet för gång- och cykelvägen har antagits hårdgöras vilket inte är avsikten eller nödvändigt. Sammanfattningsvis bedöms andelen hårdgjord yta inte öka på ett betydande sätt.

Fördröjning av dagvatten inom planområdet rekommenderas genom nyttjande av grönytor för avvattning, sandfång och V-låsbrunn innan anslutning till ledningsnät. Gång- och cykelvägen är inte lämplig att användas som yta för att avleda vatten. Hårdgjorda ytor utförs lämpligen med lutning mot vegetationsytor för att underlätta hanteringen av dagvatten.

Det ligger en privat dagvattenledning inom planområdet som kopplas ihop med Kommunhuset 2. Ledningen kommer att behöva flyttas till följd av detaljplanens genomförande.

Skyfall



Figur 9. Vattendjup vid 100-årsregn inom planområdet.

Länsstyrelsen i Västerbotten genomförde en skyfallskartering 2017 som visar vattendjup vid 100 års regn i Umeå och Holmsund. För planområdet är prognosen en låg risk för översvämning vid inträffandet av ett 100 års regn.

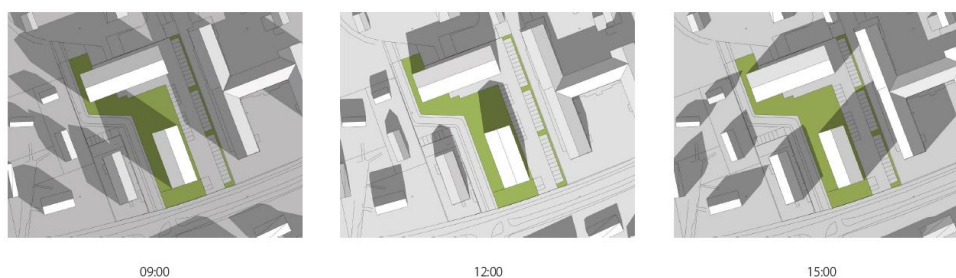
Skuggning

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

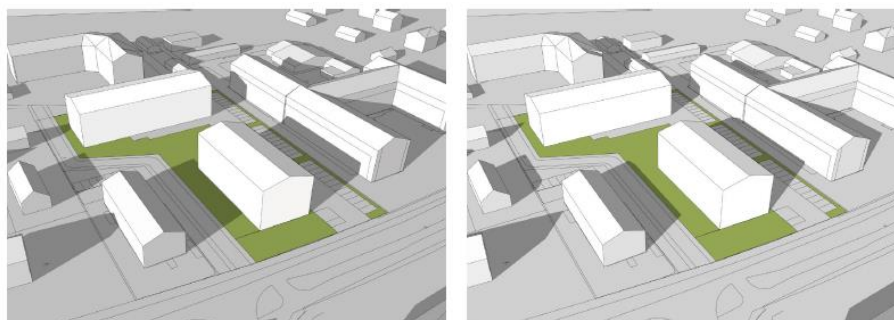
Illustrationerna i skuggstudien visar skuggbilden vid vår- och höstdagjämning (20 mars och 20 september) samt sommarsolstånd (20 juni) vid representativa klockslag. Skuggstudien sammanfattas nedan och biläggs i sin helhet detaljplanen, se figur 10, 11 och 12.



Figur 10. Skuggstudie 20 mars. Arkinova arkitekter 2023-03-16.



Figur 11. Skuggstudie 20 september. Arkinova arkitekter 2023-03-16.



15:00

15:00

Figur 12. Skuggstudie T.V: 20 mars kl. 15:00, T.H: 20 september kl. 15:00. Arkinova arkitekter 2023-03-16.

Under förmiddag vår och höst skuggas stora delar av planområdets innergård till följd av exploateringen. Mitt på dagen och under eftermiddag och kväll bedöms sol- och ljusförhållandena som goda inom planområdet. Under förmiddagar väntas skuggning till viss del påverka bebyggelse norr om planområdet och under eftermiddagar och kväll förväntas skuggning i mindre omfattning påverka närliggande bebyggelse i öster.

Den ökade skuggningen som planförslaget medför anses inte utgöra en betydande olägenhet för de berörda och förtätning enligt planförslaget är i linje med kommunens övergripande planeringsinriktning för tätorten.

Ljustörning

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa, så som det definieras enligt 9 kap. 3§ miljöbalken. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig påverkan på hälsan och inte är tillfällig.

Markparkering för boende planeras att anläggas i den östra delen av fastigheten Kommunalhuset 3. För att undvika störningar mot boende på fastigheten Kommunalhuset 1 används planbestämmelse **[m₁]** *Störningsskydd mot ljus från bilstrålkastare ska uppföras mot fastighetsgräns i öster, till en lägsta höjd om 1,2 meter över mark. Störningsskyddets verkställande säkerställs med bestämmelse **[a₂]** Slutbesked får inte ges för parkering förrän störningsskydd mot ljus från bilstrålkastare har uppförts.*

Markparkering planeras även att anläggas norr om befintlig byggnad på fastigheten Backen 6:12. För att undvika störningar mot bostadshus väster om parkeringen används planbestämmelse **[m₂]** *Störningsskydd mot ljus från bilstrålkastare ska uppföras mot fastighetsgräns i väster, till en lägsta höjd om 1,2 meter över mark. Slutbesked för parkering villkoras enligt bestämmelse **[a₂]**.*

Störningsskydd behöver utformas i tätt och ej genomsiktligt material för att nå avsedd effekt. Det kan till exempel vara ett lägre plank/staket och ska uppföras till en lägsta höjd om 1,2 meter över mark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Förbindelsepunkt ligger strax söder om fastigheten Backen 6:12. Vatten- och spillvattenledningar är privata inom området och nyttjas gemensamt mellan fastigheterna Backen 6:12, Kommunhuset 2 och Kommunhuset 3.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller annat, ur miljösynpunkt, godtagbar energiform. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Del av befintlig fjärrvärmeledning som passerar fastigheten Kommunhuset 3 i nord-sydlig riktning avses flyttas. Det är den norra delen av ledningen, som berör den norra byggrätten, som kommer att ledas om inom fastigheten. Ledning läggs förslagsvis i angränsande allmän plats [**GCVÄG**]. Där ledningen sedan ansluter mot befintlig ledning i norr reglerar detaljplanen markreservat för underjordiska ledningar [**u**] för att säkerställa ledningarnas läge. Inom fastigheten Backen 6:12 finns balkonger på den befintliga byggnaden som kragar ut över markreservatet. Detaljplanen reglerar att balkonger får finnas inom denna yta under förutsättning att åtkomsten till ledningarna inte påverkas [**b₂**].

Avfall

Yta för sortering av det avfall som uppkommer inom planområdet ska finnas. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningpersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

I detaljplanen finns möjlighet att nyttja utfart över Kommunhuset 2 genom servitut (2480K-07/40.1) för bland annat avfallshämtning i syfte att undvika rundkörning inom planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från lagakraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats och kvartersmark

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i Umeå kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Avtal och överenskommelser

Umeå kommun Fysisk planering har tecknat planavtal med Kyrkbacken i Umeå AB.

Exploateringsavtal

Umeå kommun har tecknat ett exploateringsavtal med exploitören. Exploateringsavtalet reglerar exploitörens ansvar för kostnader för flytt av gång- och cykelväg, flytt av ledningar samt återplantering av trädallén. Då gång- och cykelvägen är utlagd som allmän plats innehåller avtalet även en överenskommelse om fastighetsreglering om att överföra allmän platsmark till en kommunalägd fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

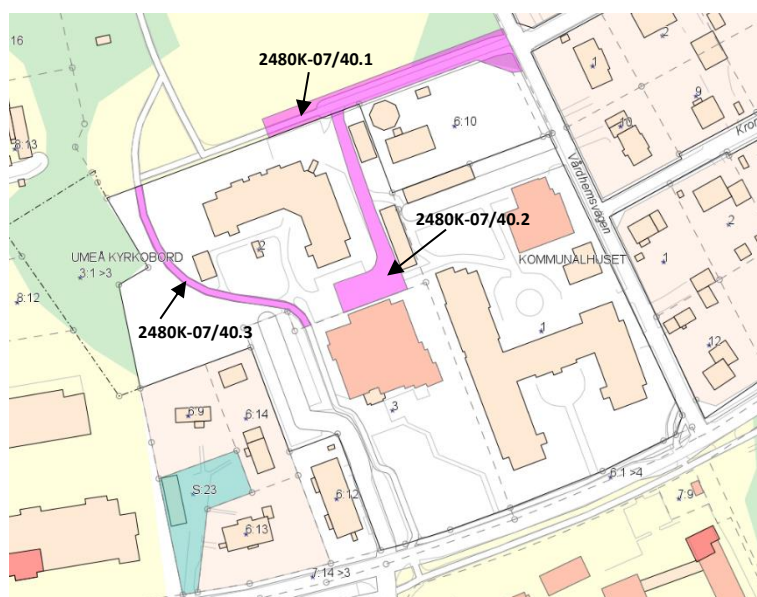
Detaljplanens genomförande medför fastighetsrättsliga konsekvenser vilka redovisas i tabellen nedan. Se även figur 13 för förtydligande. Fördelning av kostnader, ansvar och förutsättningar för fastighetsbildning framgår av exploateringsavtalet.

Fastighetsbildning, ändring av officialservitut, upprättande av gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt prövas efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Tabell 3. Konsekvenser av planen för berörda fastigheter och rättigheter.

Fastighet/rättighet	Konsekvenser
Backen 6:12	Berörd fastighet utökas med del av Kommunalhuset 3 som ligger väster om allmän plats gång- och cykelväg [GCVÄG]. Säkrande med ledningsrätt av befintliga ledningar som ägs av Umeå Energi prövas i lantmäteriförrättning.
Kommunalhuset 2	Planområdet omfattar en mindre del av berörd fastighet.

	Berörd del av fastigheten regleras med markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg. Området bör upplåtas för servitut till förmån för kommunal fastighet exempelvis Backen 6:1. Frågan om inrättande av servitut prövas i lantmäteriförrättning.
Kommunalhuset 3	Del av berörd fastighet som ligger väster om allmän plats gång- och cykelväg [GCVÄG] överförs till Backen 6:12. Säkrande med ledningsrätt av befintliga ledningar som ägs av Umeå Energi prövas i lantmäteriförrättning.
2480K-07/40.1	Rättigheten avser väg (utfart) till förmån för Kommunalhuset 2 och Kommunalhuset 3 att nyttja område för utfart över Backen 6:1. Rättigheten påverkas inte av detaljplanens genomförande.
2480K-07/40.2	Rättigheten avser väg (varutransporter) och är till förmån för Kommunalhuset 3 att nyttja område för varutransporter över Kommunalhuset 2. Rättigheten påverkas inte av detaljplanens genomförande.
2480K-07/40.3	Rättigheten avser gång- och cykelväg till förmån för Backen 6:1 att nyttja väg för allmän trafik över Kommunalhuset 2. Gång- och cykelvägens dragning justeras genom planläggning varför servitut därmed bör ändras.



Figur 13. Utdrag ur fastighetskartan med de berörda rättigheterna markerade.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar m.m. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Fastigheten Backen 6:12 inom planområdet kan komma att nyttja parkeringsplatser på fastigheten Kommunhuset 3. Gemensamhetsanläggning kan bildas för ändamålet, detaljplanen reglerar dock inte detta särskilt.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartermark och vattenområde. Inom ett markreservat får åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomföras.

Längs plangräns i väster och i planområdets norra del (inom fastigheteten Kommunhuset 2) finns ledningsstråk som skyddas genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁].

Markupplåtelseavtal

Ett markupplåtelseavtal innebär rätt att, i enlighet med avtalet nyttja en fastighet, eller del av en fastighet som någon annan äger. Markupplåtelse innebär nyttjanderätt som riktar sig till en person. Personen kan vara en fysisk eller juridisk person.

Ett markupplåtelseavtal mellan ledningsägare och exploatör ska upprättas för fjärrvärmeledningarna inom planområdet. Avtalet kan användas som underlag till ledningsrätt alternativt för upprättande av servitut. Ingen ersättning ska utgå.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Detaljplanen berör servitut (2480K-07/40.1) som avser väg (utfart) till förmån för Kommunhuset 2 och 3 att nyttja område för utfart över Backen 6:1 (kommunal fastighet som omfattar Musköten, norr om planområdet). Angränsande till planområdet i norr finns också ett servitutsområde (2480K-07/40.2) som avser väg (varutransporter) till förmån för Kommunhuset 3 att nyttja område för varutransport på Kommunhuset 2. Rättigheterna avses fortsatt nyttjas för avfallshämtning i syfte att undvika rundkörning inom planområdet med hänsyn till bland annat gång- och cykelvägen samt för att minimera intrång på friytan.

Befintlig gång- och cykelväg som passerar planområdet omfattas delvis av servitut (2480K-07/40.3) till förmån för Backen 6:1 och belastar Kommunhuset 2. Inom Kommunhuset 3 saknas servitut för gång- och cykelvägen.

Till följd av att gång- och cykelvägens sträckning justeras behöver befintligt servitut inom Kommunhuset 2 ändras. I detaljplanen tydliggörs detta genom att befintligt markreservatsområde som inte längre är aktuellt för

gång- och cykelväg tas bort och ny anslutning regleras med nytt reservatsområde [x]. Ång- och cykelväg inom fastigheten Kommunalhuset 3 regleras i detaljplanen som allmän plats [GCVÄG] och inget servitut behövs för nyttjandet av denna.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. För de ledningar som omfattas av markreservat i form av u-område, l-område eller rättighetsområde kan ledningsrätt bildas. Nya ledningsrätter kan då bildas med stöd av detaljplanen. Det sker på initiativ av respektive ledningshavare.

Detaljplanen berör inga befintliga ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Gång och cykelväg med tillhörande trädallé ska anläggas. Fördelning av kostnader regleras i exploateringsavtalet. Kommunen ska vara huvudman för gång- och cykelvägen men då den redan finns och driftas bedöms genomförandet inte innebära ytterligare kostnader för kommunen.

Eventuella kostnader som uppstår kopplat till flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Medverkande

Fysisk planering

Gator och parker

Miljö- och hälsoskydd

Mark och exploatering

Lantmäteri

Umeå Energi

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

Sweco Sverige AB

Tyréns Sverige AB

Fysisk planering, Umeå kommun, oktober 2023

Jens Salander

Planarkitekt

Clara Ganslandt

Planchef

RAPPORT 330879-A
**KOMMUNALHUSET 3, UMEÅ
TRAFIKBULLER**



SLUTRAPPORT
2023-04-28

UPPDRAG 330879, Kommunhuset 3, Umeå. Ljud

Titel på rapport: Trafikbuller

Status: Slutrapport

Datum: 2023-04-28

MEDVERKANDE

Beställare: Kyrkbacken i Umeå AB

Kontaktperson: Anna Edman

Konsult: Tyréns Sverige AB

Uppdragsansvarig: Melker johansson

Kvalitetsgranskare: Örjan Lindholm

REVIDERINGAR

Revideringsdatum ÅR-MÅN-DAG

Version: X.Y exv. 1.0

Initialer: Namn, Företag

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

Datum: 2023-04-28

Handlingen granskad av: Örjan Lindholm

Datum: 2022-11-30

SAMMANFATTNING

Fastighetsägaren planerar för att bygga bostäder på aktuell fastighet, Kommunhuset 3. För den sakens skull fordras en ny detaljplan. I vårt uppdrag ingår att beskriva situationen med trafikbuller som underlag för upprättande av planbeskrivningen.

Beräkningar visar att för hus 2 som är beläget närmast Backenvägen erhålls beräknat trafikbuller som högst till 59 dBA ekvivalent buller och 78 dBA maximalt buller.

Utifrån utförda beräkningar konstateras att de riktvärden som anges i Trafikbullerförordningen uppnås vad gäller bullerskyddad sida, dvs den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger inte 60 dBA. Planlösning behöver inte beaktas med hänsyn till trafikbuller.

Med hänsyn till uteplats är skyddsavståndet 25 m från Backenvägens mitt. Detta medför att om hus 2 förses med balkonger inom avståndet 25 m från Backenvägen fordras att en gemensam uteplats förläggs inom blått område enligt figur 2.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

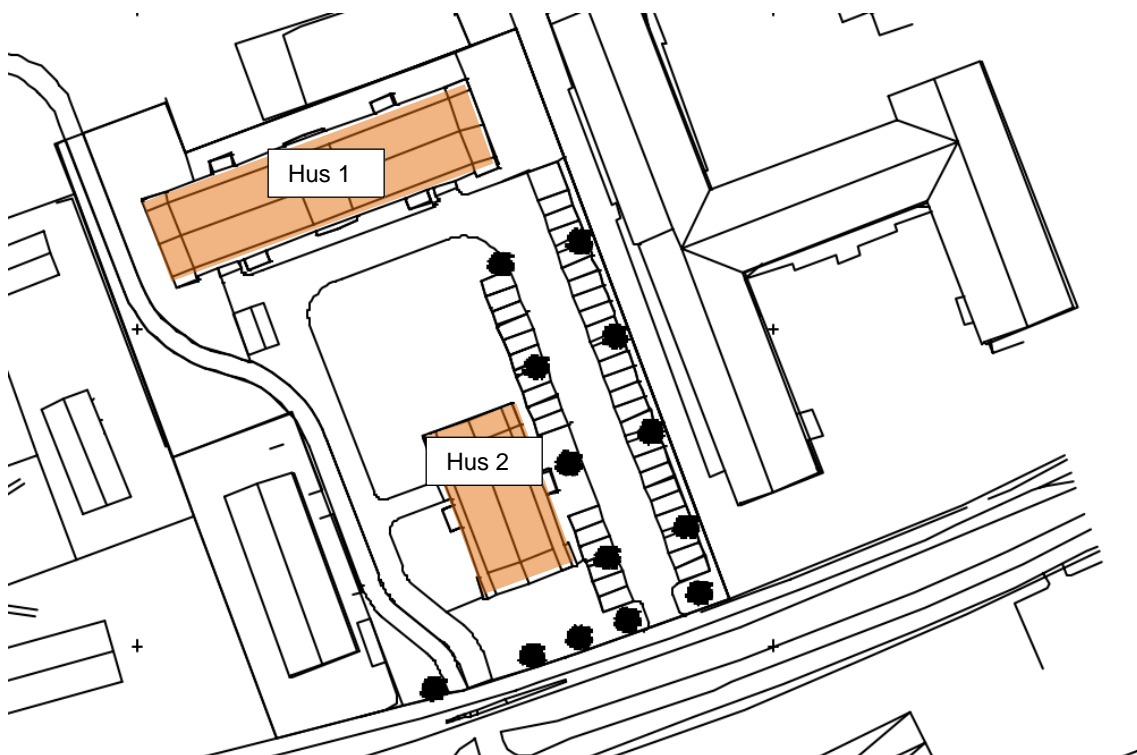
1	INLEDNING.....	5
2	BEDÖMNINGSGRUNDER.....	5
3	TRAFIKUPPGIFTER	6
4	UTFÖRDA BERÄKNINGAR 2018	7
5	UTFÖRDA BERÄKNINGAR 2022	8
6	KOMMENTARER	8

1 INLEDNING

Fastighetsägaren planerar för att bygga bostäder på aktuell fastighet. För den sakens skull fordras en ny detaljplan. I vårt uppdrag ingår att beskriva situationen med trafikbuller som underlag för upprättande av planbeskrivning.

Det föreligger en relativt ny datoriserad beräkning från 2018 som utförts av Tyréns Sverige AB. Situationsplanen med nuvarande förslag avviker från beräkningen 2018 men vi bedömer att kompletterat med punktberäkningar av trafikbuller kan vi beskriva nivåer från trafikbuller på ett riktigt vis med den utförda beräkningen som underlag.

I figur visas aktuell situationsplan.



Figur 1. I figuren visas situationsplanen.

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

Plankartan "Sandtaget 2" från augusti gäller från den tidpunkt då Trafikbullerförordningen SFS 2015.216 har uppdaterats. De riktvärden för trafikbuller som gäller redovisas i tabell 1.

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 ≤ 35 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.

3 TRAFIKUPPGIFTER

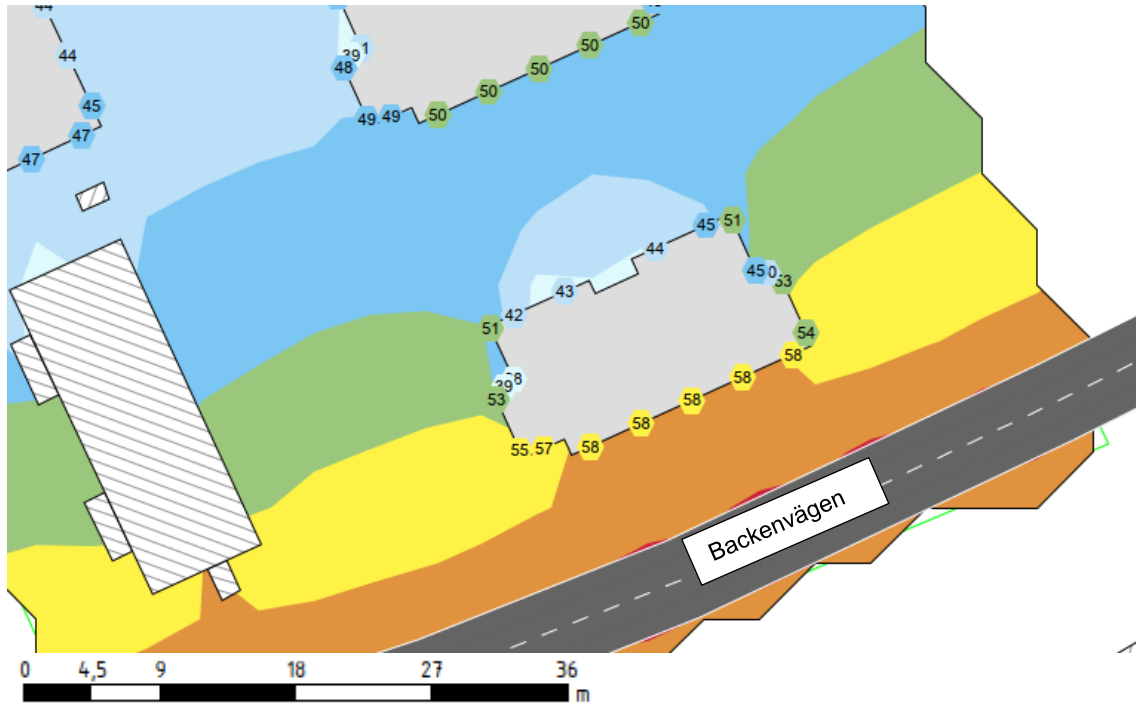
Trafikuppgifter på vägarna har erhållits från NVDB och vtr.trafikia.se. De trafikmängder som erhållits som vardagsdygnstrafik (VDT) har räknats om till årsdygnstrafik (ÅDT) med formeln $\text{ÅDT} = \text{VDT} * 0,9$. Trafikflödena har räknats upp till prognosår 2040 med "Trafikuppräkningsstal för EVA 2014-2040-2060".

Tabell 2. Trafikuppgifter, väg

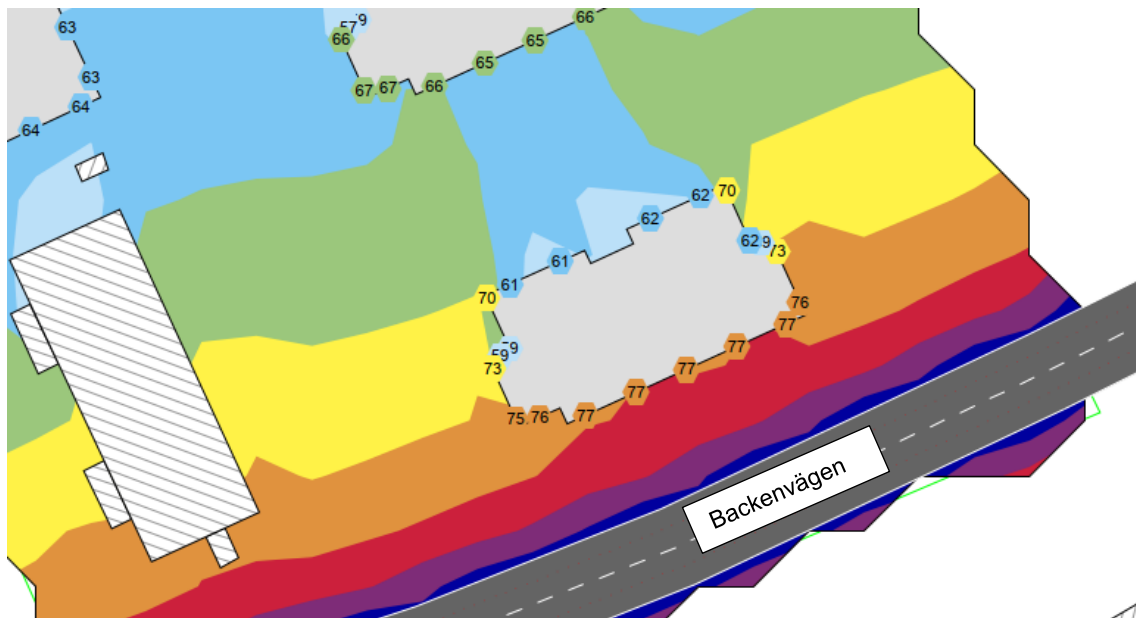
Väg	Antal fordon		Andel tung trafik [%]		Hastighet [km/h]
	Årsdygnstrafik, [ÅDT]		Nuläge	Prognos 2040	
	Nuläge	Prognos 2040			
Backenvägen	3500	4370	5,8	5,8	40
Vårdvägen	360	450	5,0	5,0	30
Umedalsallén	2110	2630	10,5	10,5	40

4 UTFÖRDA BERÄKNINGAR 2018

I rapport 290730-A från Tyréns Sverige AB har följande resultat hämtats.



Figur 2. Beräknat ekvivalent trafikbuller

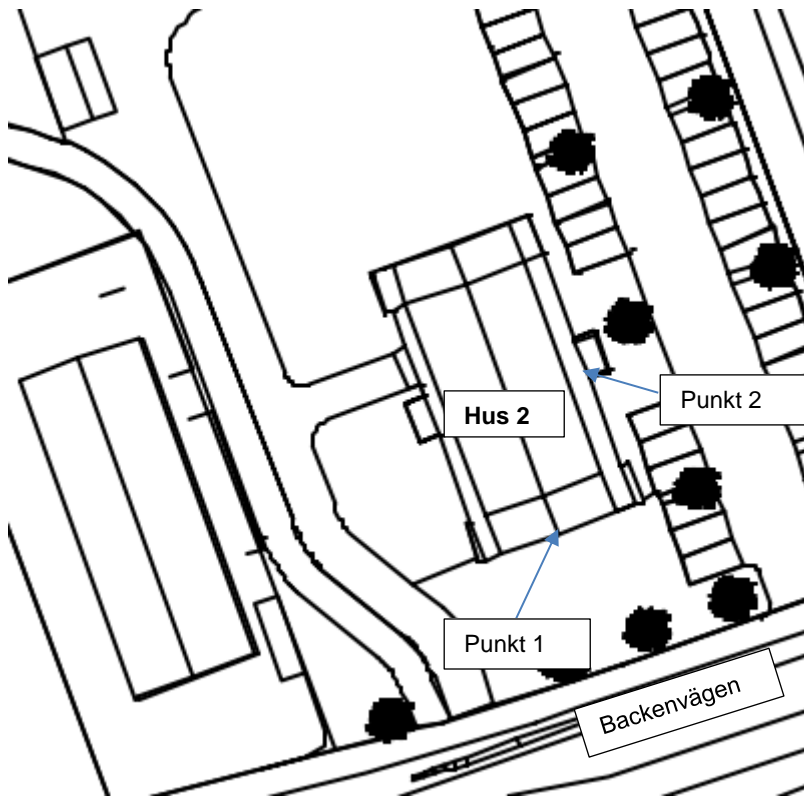


Figur 3. Beräknat maximalt trafikbuller.

Av figurerna framgår att 60 dBA ekvivalent buller är på avståndet 8 m från mittväg 50 dBA på ca 35 m avstånd och 70 dBA maximalt ligger på avståndet 25 m från mittväg.

5 UTFÖRDA BERÄKNINGAR 2022

Punktberäkningar har utförts med programmet Trivector som följer beräkningsmodellen Naturvårdverkets rapport 4653.



Figur 4. I figuren visas beräkningspunkter

Punkt	Våningsplan	Ekvivalent trafikbuller, dBA	Maximalt trafikbuller, dBA
1	1 (mark)	59	78
1	3	58	77
2	1	53	71
2	3	53	72

Vid hus 1 som är beläget på ca 60 m avstånd från Backenvägen erhålls nivåer lägre än 50 dBA ekvivalent buller och 70 dBA maximalt buller.

6 KOMMENTARER

Utifrån utförda beräkningar konstateras att de riktvärden som anges i Trafikbullerförordningen uppnås vad gäller bullerskyddad sida, dvs den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger inte 60 dBA. Planlösning behöver inte beaktas med hänsyn till trafikbuller.

Med hänsyn till uteplats är skyddsavståndet 25 m från Backenvägens mitt. Detta medför att om hus 2 förses med balkonger inom avståndet 25 m från Backenvägen fordras att en gemensam uteplats förläggs inom blått område enligt figur 2.

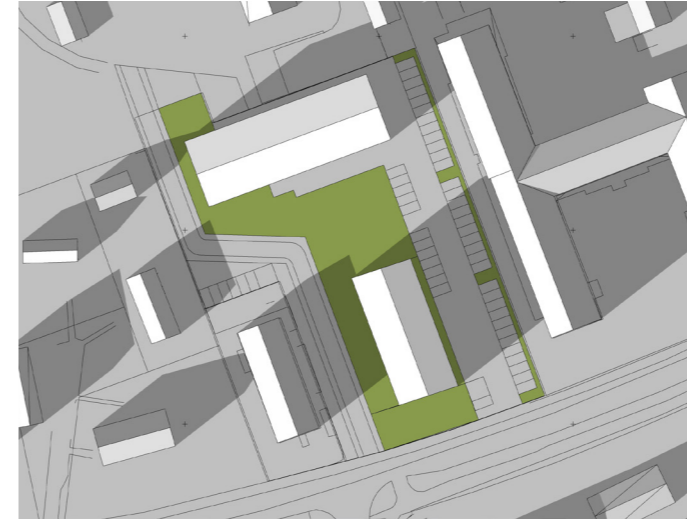
20 Mars



09:00



12:00



15:00

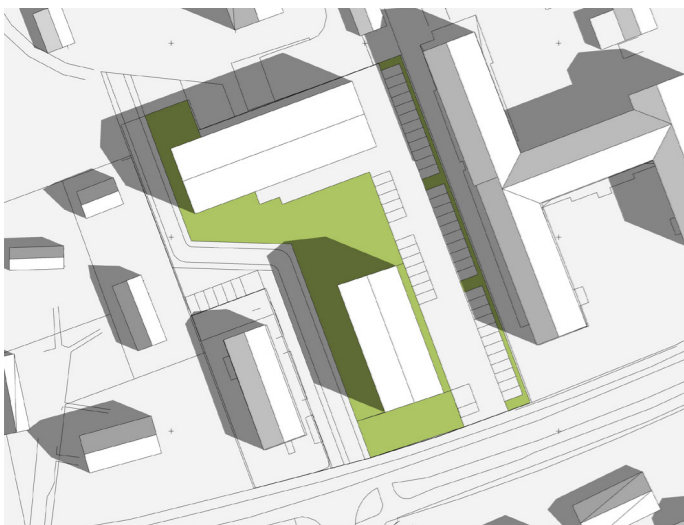
Aktnummer: 2480K-P2023/9, Laga kraft 2023-12-14

Kommunalhuset 3
Skuggstudie
2023-03-16



18:00

20 Juli



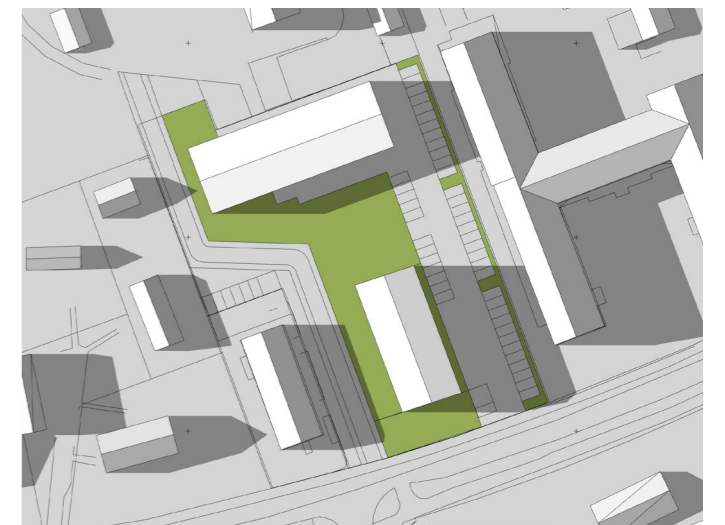
09:00



12:00

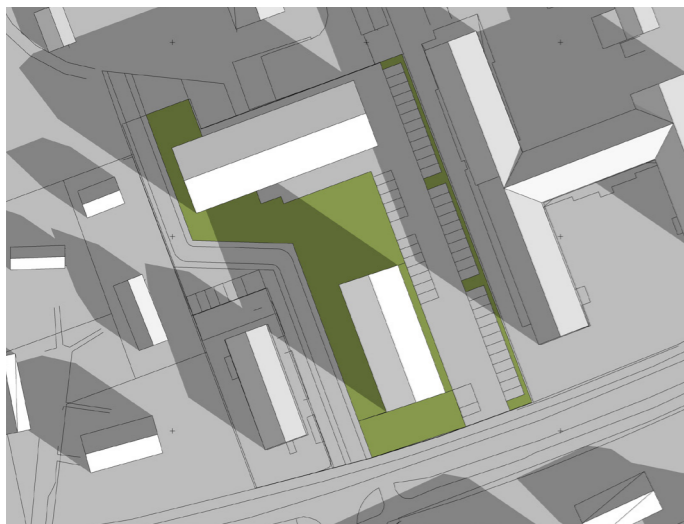


15:00



18:00

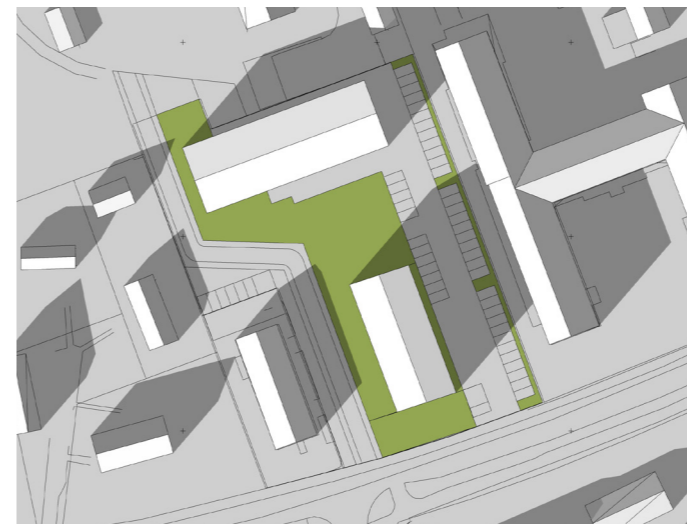
20 September



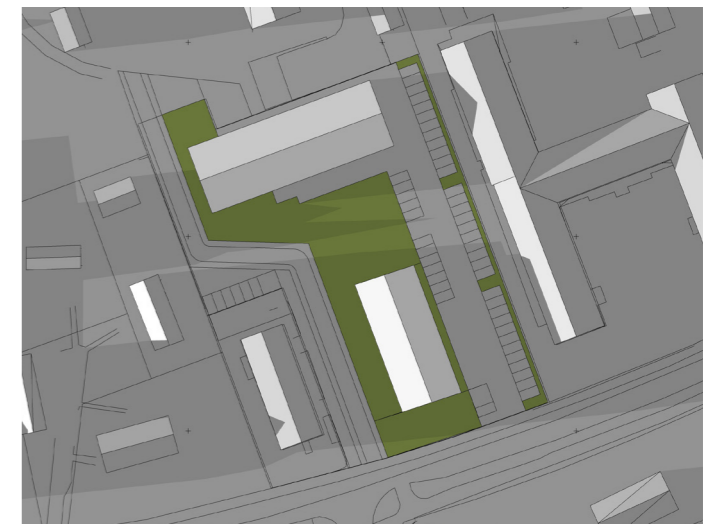
09:00



12:00

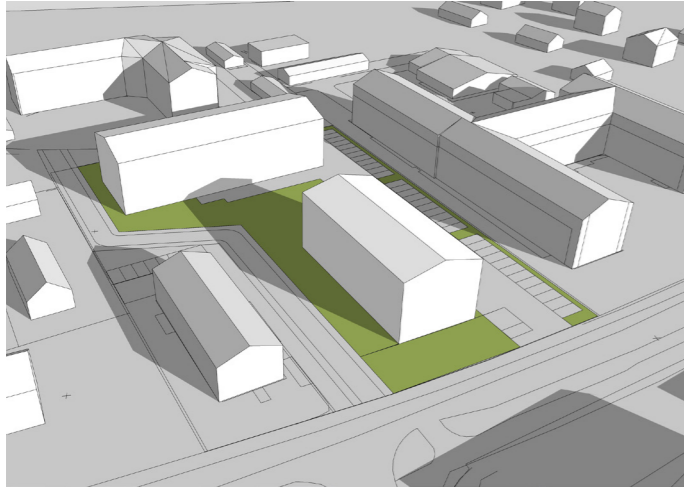


15:00

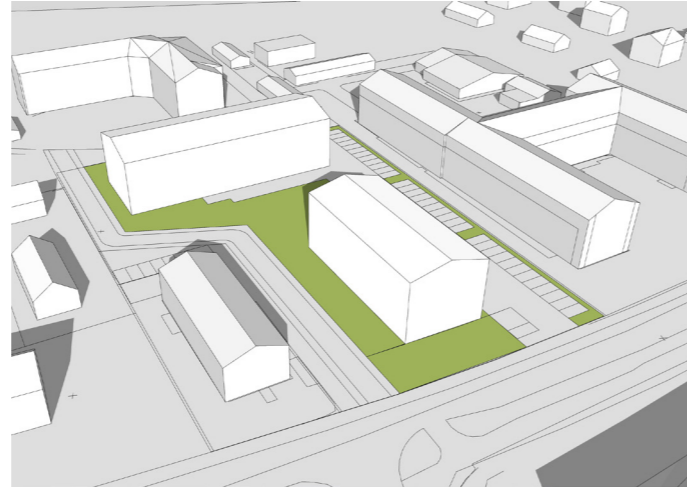


18:00

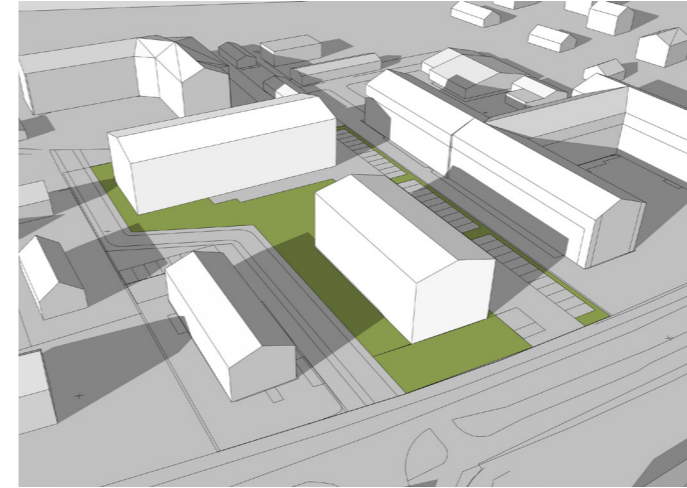
20 Mars



09:00



12:00



15:00

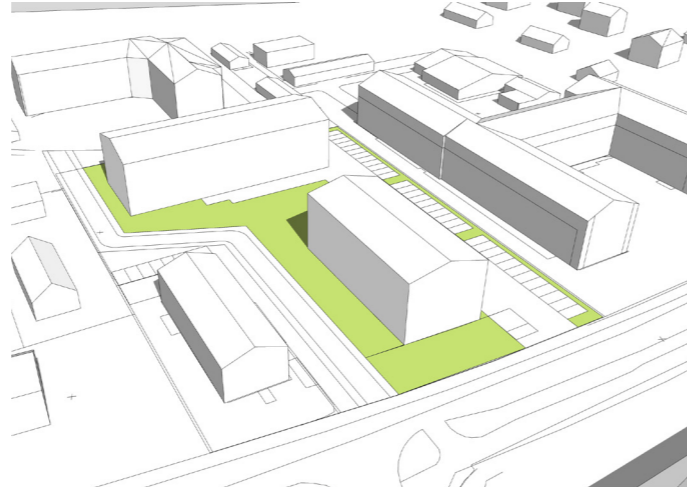


18:00

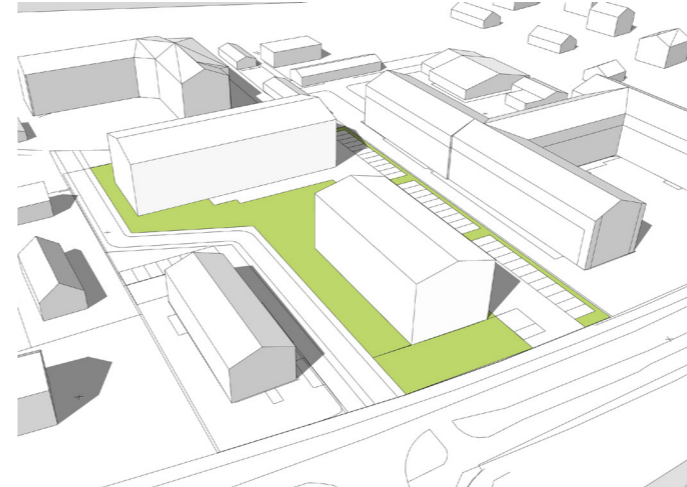
20 Juli



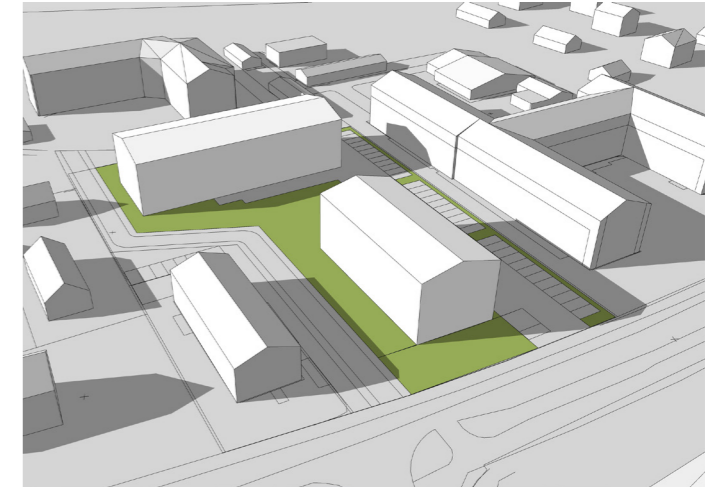
09:00



12:00

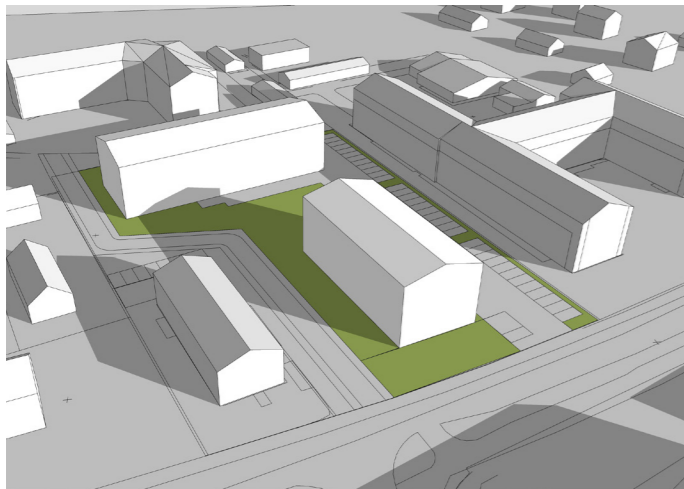


15:00

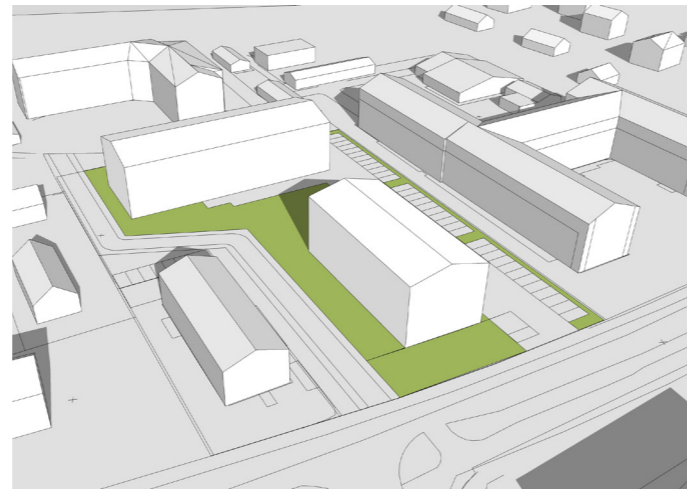


18:00

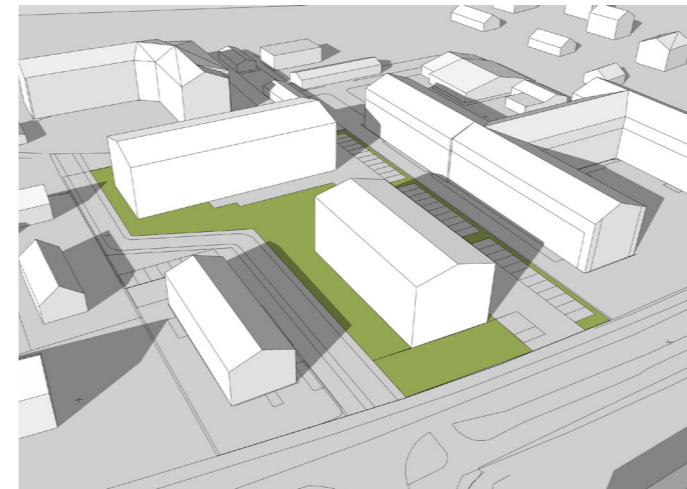
20 September



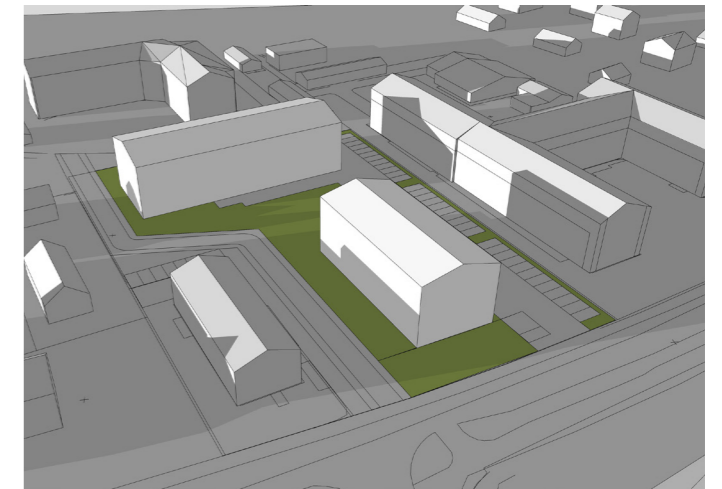
09:00



12:00



15:00



18:00