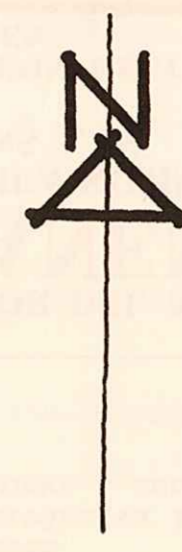




ROBÄCKSDALEN

E4



# ILLUSTRATION

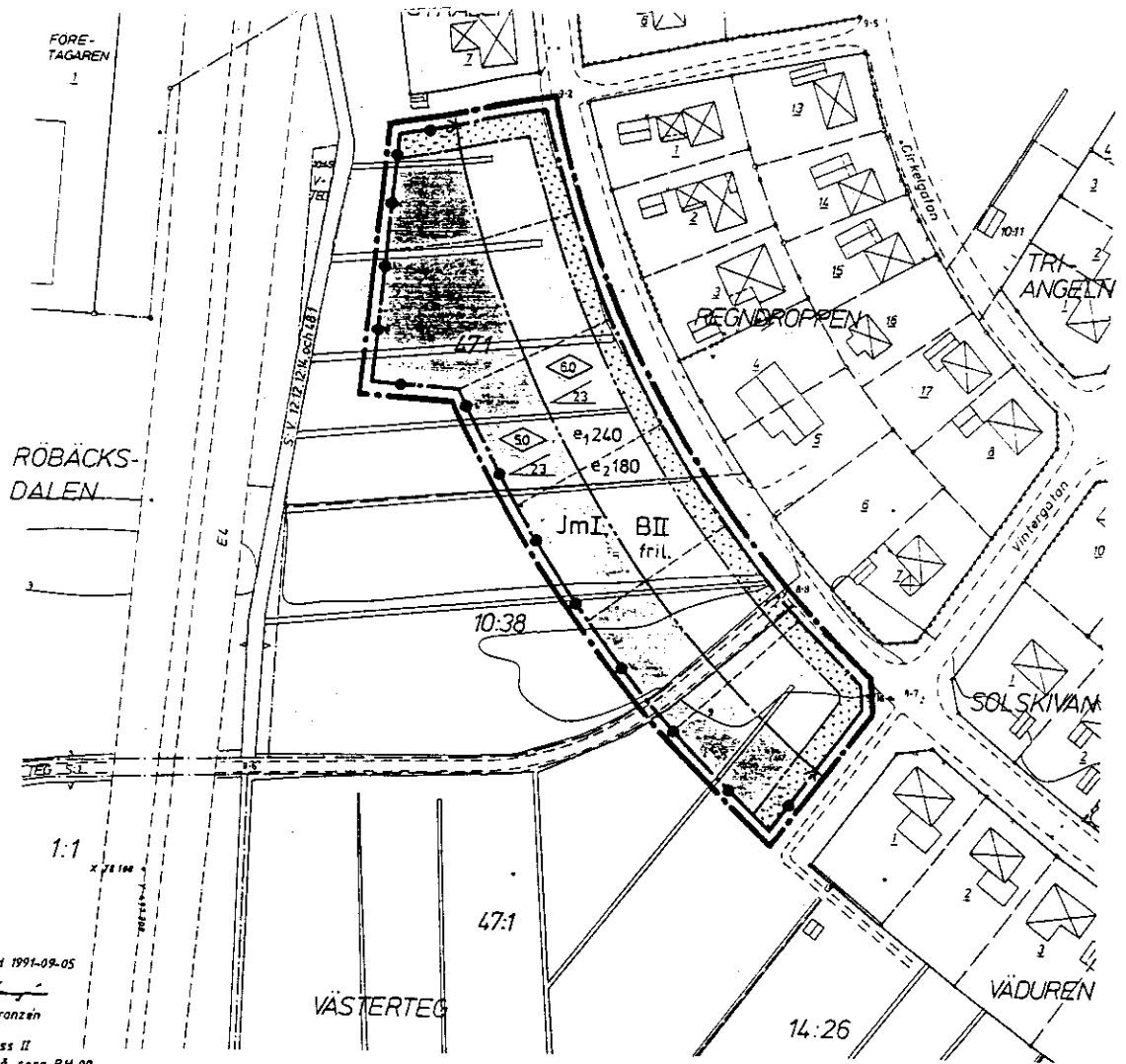
DETALJPLAN FÖR DEL AV  
**Kv SVANEN**  
 INOM TEG I UMEÅ KOMMUN  
 VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ SEPTEMBER 1991  
 PLANAVDELNINGEN

Anders Berg  
 Planchef

Benny Sandberg  
 Planingenjör

SKALA 1:1000  
 10 0 10 50 100M



**RUNDKARTA**  
 upprättad 1991-05-17      Reviderad 1991-09-05  
 Bengt Franzén              Bengt Franzén  
 enligt Franzén              enligt Franzén  
 Bengt Franzén  
 Bengt Franzén

rundkartan är upprättad i mätklass II  
 koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00  
 avtecknad enligt Umeås system 1963  
 omställd från arimärkarta

Ärende		Ink datum	Dnr (FRM)
Svanen		1992-05-07	92/41
		Tidigaste reg datum	Aktbeteckning (FRM)
Registerområde, kommun		Antal handl	Antal kartor
Umeå		1	1
Akt utgallrad datum		P g a ärende (dnr)	LSt dnr
			2003-11-07
			Beslutsdatum
			1992-02-17
HANDLÄGGNING		Datum Datum	
<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta		<input type="checkbox"/> Godkänt	
<input type="checkbox"/> Mellanlagrat		<input type="checkbox"/> Slutfört	
<input type="checkbox"/> Granskat utan anm		<input type="checkbox"/> Akt till arkiv	
INFORMATION		<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering <input type="checkbox"/> Ändring <input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning	Status	Plannamn/Text	
Dp	B		
Registerkarta			
488			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomförandetid		Börjar	Börjar
		1992-03-14	
		Utgår	Utgår
		1997-12-31	
Berör			
Till: Västerteg 10:38, 47:1, Teg 5:1			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar			

20  
5.15

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län  
Planenheten  
Planingenjör M Ivarsson  
tel 090 - 10 73 72

BESLUT  
LAGAKRAFTBEVIS

1992-03-17

2023-1769/92

Umeå kommun  
901 84 UMEA

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 17 februari 1992 antagit detaljplan för del av kvarteret Svanen inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i september 1991.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 13 mars 1992.

  
Margareta Ivarsson

Kopia till

byggnadsnämnden  
FBM, Umeå tätort  
PE

2480K-P92/41

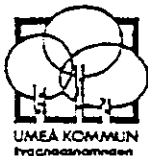
Postadress  
901 86 UMEÅ

Gatuadress  
Storgatan 71 B

Postgiro  
3 51 94 - 0

Telefon  
Växel 090 - 10 70 00  
Direktr 090 - 10 7 \_\_\_\_\_

Telefax  
Administrativa enh 13 62 70  
Försvarenheten 13 15 77  
Närmaste fax 090 - \_\_\_\_\_



PROTOKOLL

DNR PLA 91-21

Beslutsdatum  
911209

BN § 404

Fastighetsbeteckning: Svanen, del av

Sökandens namn: Umeå kommun

Ärendet avser: Detaljplan

-----  
TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: *BS*

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontorets planavdelning i september 1991. Den har varit utställd för granskning tiden 30 september - 21 oktober 1991.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 23 september 1991.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 20 september 1991. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran inkommit från Gatukontoret och Televerket.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden 1991-10-10

beslutar att med hänvisning till tidigare yttrande i ärendet vidhålla ställningstagandet att föreslagen planändring, vad avser nylokalisering av bostäder, är olämplig från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Nämnden anser att de miljörestriktioner som införts i översiktsplanen för bl a bullerstörda områden ska vara vägledande vid lokaliseringsärenden.

Övriga remissinstansers yttranden har behandlats i samråds-skedet. Därvid har synpunkter från länsstyrelsen inte helt tillgodosetts, vilket kommenterats i samrådsredogörelsen.

Fastighetsägarna i kvarteret Väduren 1991-10-17

upprepar sitt yttrande 91-08-25. Deras förslag innebär, att det istället för bullerplank i tomtgränserna för de planerade hantverkshusen uppföres en bullervall vid motorvägen E4. En sådan skulle avsevärt lindra de svåra störningarna även för kvarteret Väduren. Vid en planerad framtida omdragning av E4-an med eventuella tillfartsleder, är det angeläget, att den mot Söderslätt vettande sidan förses med bullervall.

Eva och Thomas Söderström 1991-10-21

ägare till fastigheten Regndroppen 2 ifrågasätter varför inte hänsyn tagits till miljökontorets synpunkter angående bullernivå och till miljörestriktionerna i översiktsplanen. Det

-----  
Justerarnas sign:

*M and BE*



PROTOKOLL

DNR PLA 91-21

Beslutsdatum  
911209

BN § 404

Under samrådsskedet har framförts synpunkter även från Kurt och Eva Sjölin, Götha Holmgren, Nils Kihlberg, fastighetsägarna i kv Solstrålen och Toivos Karlsson. Deras synpunkter har kommenterats i samrådsredogörelsen och har inte kunnat tillgodoses.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av planförslaget.

Ärendet har tidigare överlämnats till kommunfullmäktige av byggnadsnämnden för antagande. Planeringsutskottet skickade emellertid tillbaka ärendet för antagande i byggnadsnämnden. Eftersom ärendet är av principiell art anser stadsbyggnadskontoret att ärendet faller utanför nämndens delegation. Planen bör därför antagas av kommunfullmäktige.

-----

BESLUT:

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta att tillstyrka att kommunfullmäktige beslutar  
att anta detaljplanen.

-----

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag.

-----

-----  
Justerarnas sign: *Er abd Bb*



PROTOKOLL

DNR 91-21

Beslutsdatum  
911209

BN § 404

befintliga skogspartiet, som till stora delar kommer att försvinna om kv Svanen bebyggs fungerar nu som buller-skydd mot E4-an och även som luftrenare för boende i området. Man anser därför att planerad bebyggelse ej bör komma till stånd och vidhåller de synpunkter som lämnats i samrådsskedet.

Per Olof Lindström och Kerstin Lindström 1991-10-21  
ägare till fastigheten Regndroppen 5 resp Regndroppen 4 anser att endast bostadshus ska få byggas i kvarteret Svanen. Ringvägen är redan nu mycket trafikerad och hantverkshus ökar trafikvolymen. Detta är mycket olämpligt då många barnfamiljer flyttat in i området. Risken för buller och luftföroreningar ökar. Utan hantverkshus finns gott om plats för bullervall och vegetation mot E4.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR:

I syfte att komplettera och slutföra bebyggelsen längs Ringvägen har stadsbyggnadskontoret bedömt att området kan vara lämpligt för sex hantverkstomter med bevakningsbostäder. Huvudändamålet är hantverkshus, bostäderna är ett komplement till dessa. Det är fråga om en mindre komplettering i ett befintligt planmönster. Särskilda krav ställs på bebyggelsen som skydd mot flygbuller och vägtrafikbuller enligt byggnadsnämndens beslut 1991-04-15.

Nybebyggelsen inom kvarteret Svanen avgränsas i planförslaget mot väg E4 med tätt bullerplank och sammanbyggda hantverkshus. Fastighetsägarnas i kvarteret Väduren förslag att uppföra en bullervall vid E4 som skydd även för befintlig bebyggelse utanför planområdet får tas upp med väghållaren (vägförvaltningen).

Då utredningen kring ny sträckning av väg E4 kan komma att inkräkta på området mellan kvarteret Väduren och nuvarande väg E4 får en eventuell bullervall utmed väg E4 utredas i samband med denna nya sträckning av väg E4.

Avsedd nybebyggelse inom kvarteret Svanen kommer endast marginellt att beröra befintligt skogsparti. De blivande fastigheterna ligger på plan, tidigare odlad mark, delvis igenvuxen.

Synpunkter på industriverksamhet, bostädernas våningsantal och ökad trafikvolym på Ringvägen samt konsekvenser av detta har kommenterats i samrådsredogörelsen.

-----  
Justerarnas sign: *Ju Ahl Bk*

Detaljplan för del av kvarteret **SVANEN** inom Teg i  
Umeå kommun, Västerbottens län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Planen syftar till att medge att sex hantverkshus med bevakningsbostäder får uppföras längs Ringvägen. Detta innebär att bebyggelsen längs Ringvägen kompletteras och slutförs enligt befintligt planmönster.

### PLANDATA

Planområdet är beläget intill väg E4 inom Söderslätt cirka 2 km från Umeå centrum. Områdets areal är ca 1,0 ha. All mark inom området ägs av Umeå kommun, förutom en samfällad väg i områdets södra del.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Enligt ett tidigare förslag hösten 1990 föreslogs att förutom de sex hantverkstomterna även några småindustritomter skulle lokaliseras till platsen. Transporter till dessa skulle då ske genom bostadsområdet Söderslätt, vilket bedöms olämpligt. Byggnadsnämnden har därför 1991-04-15 beslutat att dessa tomter ska utgå ur förslaget. Sådan verksamhet bör etableras först sedan ny trafikmatning söderifrån kan lösas.

Området är stört av flygbuller och av trafikbuller från väg E4. Hänsyn skall i huskonstruktionen tas till det flygbullerstörda läget och bullerskydd i form av sammanbyggda hantverksbyggnader ska uppföras mot väg E4, enligt beslut av byggnadsnämnden.

Detaljplan för området är fastställd 1962-01-16.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

Marken är plan. Den har tidigare varit brukad.

### Geoteknik

Enligt grundundersökning utförd av Jacobsson & Widmark i juni 1991 består marken huvudsakligen av ca 2 m siltig sand därunder 10-12 m svartmokka. Grundvattennivån är hög, ca 0,5 m under markytan. Grundvattnet är järnhaltigt med snabb utfällning.

Marken har således dålig bärighet. Högst tvåvåningshus kan tillåtas utan pålning. Eventuellt erfordras förbelastning. Källare tillåts inte.

### Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Det har tidigare använts för handelsträdgårdsändamål. Omkringliggande bostadsbebyggelse är utbyggd efter ett stadsbyggnadsmönster från början av 1960-talet med i huvudsak friliggande envåningsbebyggelse med inredd vind. Här och där inom stadsdelen finns också tvåvåningsbebyggelse, som radhus eller friliggande.

Planförslaget innebär att sex hantverkstomter avstyckas längs Ringvägen. Hantverksbyggnaderna, som förläggs som ett band mot väg E4, binds samman med varandra eller med plank. På varje fastighet uppföres ett friliggande enbostadshus i högst två våningar i förgårdslinjen mot gatan. Bostadshusen är avsedda som bevakningsbostäder.

Inom stadsdelen finns utbyggd offentlig och kommunal service. Krav på skyddsrum finns inom området. Skyddsrumsbeked erfordras.

På varje tomt ska finnas en friyta för lek och rekreation som motsvarar minst 1 m<sup>2</sup> friyta per 3 m<sup>2</sup> våningsyta bostäder.

### Trafik, störningar, teknisk försörjning

Planområdet ligger i närheten av planerad anslutning av blivande Kolbäcksleden till nuvarande väg E4. Den nu aktuella bebyggelsen trafikmatas via befintligt gatunät och berörs inte av detta. De störningar för omgivningen som transporter till/från de nya tomterna ger upphov till bedöms som mycket måttliga.

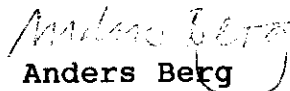
Planerad bebyggelse störs av flygbuller och trafikbuller från väg E4. Miljökontoret uppskattar momentanbullernivån vid överflygning till ca 75-80 dBA. För att uppfylla Naturvårdsverkets rekommendation om högst 40-45 dBA inomhus erfordras en fasadisolering på ca 35 dBA för bostadshusen. Hänsyn ska även tas i huskonstruktionen i övrigt

till det flygbullerstörda läget. En högsta bullernivå på 55 dBA utomhus på lek- och rekreationsytor och 30 dBA inomhus, med tanke på vägtrafikbuller eftersträvas.

Översiktlig beräkning av vägtrafikbuller visar att några av tomterna kan få en ljudnivå överstigande 55 dBA, dock inom intervallet 55-60 dBA. Detta bedöms godtagbart med tanke på planens avsikt att komplettera bebyggelsen i befintlig miljö.

Planerad bebyggelse avses anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

STADSBYGGNADSKONTORET i september 1991  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



Detaljplan för del av kvarteret **SVANEN** inom Teg  
i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tomtplatserna avses att fördelas inom de närmaste åren varför genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och angränsande gata. Fastighetsägaren svarar för åtgärder på kvartersmark.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet indelas i sex fastigheter enligt illustrationen. Bostads- och hantverksdelarna avses inte utgöra skilda fastigheter utan skall komplettera varandra inom respektive fastighet. Parhus är inte avsedda att medges. Fastighetsplan bedöms inte nödvändig för att uppnå denna indelning.

### TEKNISKA FRÅGOR

Byggnaderna avses uppföras enskilt av respektive tomtköpare. Källare tillåts inte på grund av grundläggningsförhållandena. Eventuellt kan förbelastning av tomterna krävas innan de kan bebyggas. Krav på särskilt bullerdämpande konstruktion av bostadsbyggnaderna, främst med avseende på flygbuller, kommer att ställas vid lovprövning. Sammanbyggda hantverksbyggnader och/eller plank skall uppföras längs tomtgränsen mot E4 och utföras så att de dämpar trafikbullret.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Området exploateras i kommunens regi. Planläggningskostnaden belastar fastighetskontorets exploateringsbudget och ingår i underlaget för tomtpriset. Planavgift avses därför inte att tas ut av de byggande vid framtida lovprövning. Anslutningsavgifter för VA tas ut enligt taxa. Gatubyggnadskostnader regleras genom tomtpriset.

**STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 1991**  
Lantmäteriafdelningen

Lars G Boström  
Lantmätare

Detaljplan för del av kvarteret SVANEN inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, boende, luftfartsverket, televerket, vägförvaltningen, kommunala förvaltningar och Umeå Energi AB.

Sakägare har underrättats om planändringen genom brev postade 1991-08-07 och boende i området genom flygblad utdelade samma dag.

**LÄNSSTYRELSEN**

Länsstyrelsens yttrande 1991-08-29: "Med hänsyn till den sammantagna miljösituationen rekommenderas att byggnadsrätten för bostäder begränsas till en lägenhet per fastighet.

Förslaget föranleder i övrigt inga synpunkter."

**FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN**

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd inte framfört någon erinran mot planförslaget.

**SAKÄGARE OCH BOENDE**

Kurt och Eva Sjölin, 1991-08-15, ägare till fastigheten Regndroppen 1, önskar området orört förutom röjning och skötsel och accepterar därför inte detaljplaneförslaget.

Fastighetsägarna i kvarteret Väduren, 1991-08-25 anser i gemensamt yttrande att deras hus är utsatta för extremt svåra störningar från motorvägen och flygtrafiken. De har ingen erinran mot planerad bebyggelse, men är angelägna att kommunen vidtar följande åtgärder:

- 1) utför bullermätningar utmed Ringvägen vid olika vindriktningar och tider på dygnet
- 2) inte tillåter bullerskapande företag typ bilverkstäder att etablera sig
- 3) föreslagna plank bör ersättas med en bullervall intill motorvägen som bör utsträckas till träddungen öster om vägen. Det är angeläget att den framtida sträckningen av väg E4 förses med bullervall mot Söderslätt
- 4) befintlig träddunge söder om planområdet bör sparas.

Götha Holmgren, 1991-08-26, ägare till fastigheten Regndroppen 3, tycker det är olämpligt att lägga industribebyggelse i befintligt villaområde.

Kommunen har tidigare haft planer på park, barnstuga, villor eller pensionärsbostäder inom området, vilket hon anser passar betydligt bättre i området. Föreslagna tvåvåningshus blir alltför höga och dominerande.

Nils Kihlberg, 1991-08-27, ägare till fastigheten Norrskenet 3 anser att till/frånfart till kvarteret Svanen bör ske till motorvägen för att trafiksituationen längs Ringvägen och Vintergatan inte ska förvärras. I många fall överskrids hastigheten 50 km/tim och andelen tung trafik kommer troligen att öka. Tidigare diskussioner om bullervall och plank längs Ringvägen bör återupptas med kommunen.

Fastighetsägarna i kvarteret Solstrålen, genom Arne Axelsson, 1991-08-27, påpekar att bullerproblemen från väg E4 kvarstår i kvarteret och har ökat på grund av en ökad trafikintensitet. Han befarar att det plank som är tänkt att avskärma hantverksbyggnaderna kommer att reflektera bullret mot kvarteret. Det förslag till bullerskydd som diskuterats med kommunen för drygt 10 år sedan kom aldrig till utförande. Fastighetsägarna föreslår därför en fortsättning på det planerade planket även förbi hela kvarteret Solstrålen.

Ewa och Thomas Söderström, 1991-08-29, ägare till fastigheten Regndroppen 2, vill helst att planerade villor byggs utan industridel. Om industridel byggs bör endast icke störande verksamhet som inte i alltför hög grad ökar trafiken tillåtas. Villorna bör byggas i stil som passar in i befintlig bebyggelse.

Toivos Karlsson, ägare till fastigheten Horisonten 9, 1991-08-30, anser muntligen området lämpligt för bostäder för barnfamiljer. Genomfartstrafiken på Ringvägen anser han vara besvärande och motsätter sig tvåvåningshus.

#### KOMMUNAL REMISS

Planförslaget har under tiden 7-30 augusti 1991 remitterats till statliga verk, kommunala förvaltningar och bolag m fl.

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från brandförsvaret 1991-08-13, Umeå Energi AB 1991-08-15, luftfartsverket 1991-08-09 och vägförvaltningen 1991-08-26.

Fastighetskontoret har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

Gatukontoret, 1991-09-04, anser att området för naturmark bör utgå, då utredningen kring ny sträckning av väg E4 eventuellt kan inkräkta på detta. Trafikbullernivån från väg E4 bör ägnas särskild uppmärksamhet då avståndet mellan bullerkällan och föreslaget plank är så stort att bullernivån 55 dBA överskrids mitt på tomten med plankhöjden 2,5 meter.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, 1991-08-20, har ingen erinran och uppdrar till byggnadsnämnden att anta planförslaget med stöd av delegation från kommunfullmäktige, om inte annat föranledes av skäl som kan komma fram under utställningen.

Miljökontoret, 1991-08-27, hänvisar till miljö- och hälsoskydds nämndens beslut 1990-12-13, § 254 och vidhåller att föreslagen nylokalisering av bostäder är olämplig. Nämndens beslut innebär att de miljörestriktioner som införts i översiktsplanen för bl a bullerstörda områden skall vara vägledande vid nylokaliseringar. Ny bostadsbebyggelse bör inte tillåtas inom 55 dBA-kurvan för flygbuller. Kvartret berörs också av trafikbuller från väg E4.

Socialtjänsten, 1991-08-29, bedömer en ökad trafik, främst tung trafik, som störande för närbeläget daghem, pensionärskooperativ och servicehus. Socialtjänsten förutsätter att ytterst stor vikt läggs vid valet av verksamheter för att eliminera trafikstörningar i området.

#### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att området kan vara lämpligt för sex hantverkstomter med bevakningsbostäder. Skälen härför är dels att slutföra bebyggelsen längs Ringvägen dels att hantverkshus med bevakningsbostäder kan vara lämpligt med hänsyn till att området störs av buller från väg- och flygtrafik.

Byggnadsnämnden har behandlat ärendet 1991-04-15, § 121 och ansett att detaljplanen bör prövas utifrån dessa utgångspunkter. Därvid bör särskild hänsyn tas i huskonstruktionen till det flygbullerstörda läget och bullerskydd i form av sammanbyggda hantverksbyggnader utföras mot väg E4.

De störningar för omgivningen som transporter till/från de nya tomterna ger upphov till bedömer kontoret bli mycket måttliga. Andelen tung trafik blir mycket liten. De verksamheter som etableras där får inte vara störande för omgivningen, vilket framgår av planbestämmelserna. Med tanke på det

centrala läget har ansetts att våningsytan bostäder kan få uppgå till max 240 m<sup>2</sup>/fastighet.

Översiktlig beräkning av trafikbullernivån från väg E4 på bostadsdelarnas lek- och rekreationsytor visar att den för några av tomterna överstiger 55 dBA, dock inom intervallet 55-60 dBA. Detta bedöms godtagbart med tanke på planens avsikt att komplettera bebyggelsen i befintlig miljö.

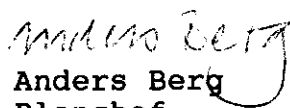
Inom Söderslätt förekommer här och där tvåvåningshus i grupper. Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen husgrupp inte avviker väsentligt från omgivningen men ändå profilerar sig genom mindre takvinkel och tillåten två våningars höjd.

Nya tillfartsvägar direkt från motorvägen är inte genomförbart ur trafikteknisk synpunkt. Föreslaget naturområde, som utgör ett planimpediment, utgår i enlighet med gatukontorets önskemål.

De problem med trafikbuller från väg E4 som påtalats för befintlig bebyggelse utanför planområdet får tas upp med väghållaren (vägförvaltningen). Störningar från genomfartstrafik på Ringvägen kan aktualiseras hos gatukontoret för diskussion om eventuella trafikreglerande eller hastighetsdämpande åtgärder.

Sammanfattningsvis har naturmarken utgått ur förslaget och ett förtydligande har gjorts om trafikbuller. Planhandlingarna har ändrats på dessa punkter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 1991  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör