



Umeå kommun 2018-06-27
Diarienummer: BN-2015/01647
Handläggare: Sara Granström

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Skuld 2 inom centrala Umeå är antagen av byggnadsnämnden 2018-05-24, § 178.

Länsstyrelsen beslutade 2018-06-05 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2018-06-26.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Sara Granström

planeringsassistent

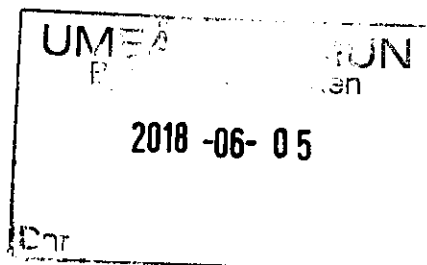
090-16 23 79

sara.granstrom@umea.se

2480K-P2018/8



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2018-06-05

Ärendebeteckning
404-5289-2018
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun,
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SKULD 2, inom centrala Umeå i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2015/01647)

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2018-05-24, § 178 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Arkitekt

Byggnadsnämnden

Tid: Torsdagen den 24 maj 2018 kl. 9:30–11:55, 13:00–16:20

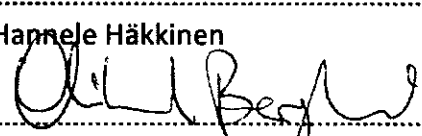
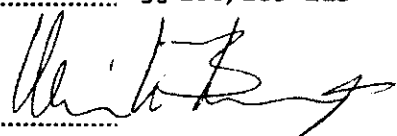
Plats: Embla, Folkets Hus

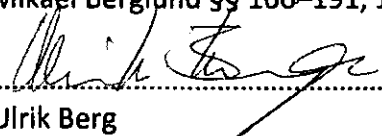
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande §§ 166–191, 193–215
 Emma Vigren (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 192
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Alireza Mosahafi (MP) 2:e vice ordförande
 Ola Borgström (S) ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 166-186, 188-215
 Emma Vigren (S) ersättare för Ola Borgström (S) § 187
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Lennart Sandström (L), ersättare för Roger Persson (L)
 Eric Bergner (C)
 Veronica Kerr (KD) §§ 166–180, 182–215
 Igor Jonsson (M) ersättare för Veronica Kerr (KD) § 181
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 166, 169–215
 Hannele Häkkinen

Ordförande:  
 Mikael Berglund §§ 166–191, 193–215 Ulrik Berg § 192

Justerare:  
 Ulrik Berg Alireza Mosahafi § 192

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2018-05-24

Anslaget har satts upp: 2018-06-01

Anslaget tas ner: 2018-06-25

Förvaringsplats: Sekreterarens tjänsterum, Stadshuset 3 tr.

Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 166–184, 186, 188–194, 196–214

Kennet Hedlund (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M) §§ 166–180, 182–191

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V) §§ 166–175

Tjänstemän

Jonas Andersson, bygglovschef §§ 166–170

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef §§ 166–174

Marie Häggström, lantmäterichef §§ 169–191

Maria Wetterlöv, kommunikatör §§ 176–215

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 178

Skuld 2

Diariennr: BN-2015/01647

Detaljplan för Skuld 2 – bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Skuld 2.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av bostadshus. Syften är också att värna befintligt bostadshus kulturhistoriska värden och planområdets förhållande till riksintresset.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2018.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Detaljplanering gör bedömningen att planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2018-05-24

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-05-08.

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat maj 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2018
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning daterad maj 2018
- Samrådsredogörelse daterad mars 2018
- Bullerutredning daterad 2017-10-24.

Beredningsansvariga

Peter Jönsson, arkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.



Planbeskrivning*Antagande*

Diarienummer: BN-2015/01647

Datum: 2018-05-08

Handläggare: Peter Jönsson

Lagakraft 2018-06-26

Akt nr 2480K-P

Detaljplan för fastigheten Skuld 2, inom centrala Umeå i Umeå kommun, Västerbottens län**HANDLINGAR**

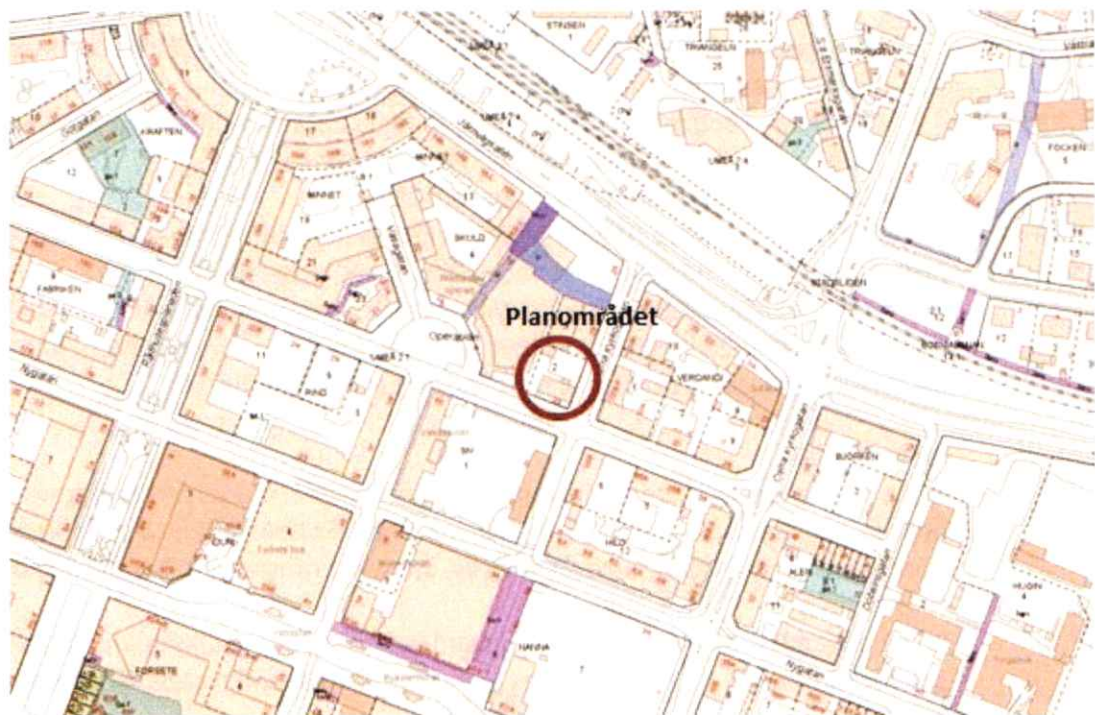
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av bostadshus. Syften är också att värna befintligt bostadshus kulturhistoriska värden och planområdets förhållande till riksintresset.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Umeå. Planen avgränsas av bostäder i norr, Norrlandsoperan i väster, Västra Kyrkogatan i öster samt Västra Norrlandsgatan i söder. Området har en area på cirka 870 m². Fastigheten är privatägd. Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

*Orienteringsfigur*

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

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har 2016-01-14 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2015-12-08 till och med 2016-01-05

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan, fördjupning för Umeå, anger ambitionen att förtäta staden.

Befintlig byggnad är markerad som enstaka värdefull byggnad.

Översiktsplanens fördjupning för de centrala stadsdelarna anger att förtätning är möjlig under förutsättning att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, 2480K-P74/1941, tillåter utmed V: a Norrlandsgatan byggnad i tre våningar med ändamålet bostad och handel.

Byggnadsordning

Byggnadsordning för centrumfyrkanten anger som utgångspunkter vid förnyelse/komplettering bland annat att:

- Ny bebyggelse utformas allmänt med god arkitektonisk kvalitet.
- Ny bebyggelse i eller i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.

Skuld 2 beskrivs i byggnadsordningen som följer:

"Ett tidigt verk av Yngve Ahlbom, stockholmsarkitekt som ritat ett stort antal offentliga byggnader runt om i landet. Det vackra huset i 20-talsklassicistisk stil rymmer två stora lägenheter. Skifferklätt tak med omvikt takfot. Stående inspontad lockpanel. Sexrutors tvåluftsfönster med breda sidofoder. Cirkelformad dekor mellan över-, och undervåningens fönster samt prydnadskonsoler under samtliga fönster."

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Centrala Umeå. Planområdet ligger direkt norr om riksintressets värdekärna *Skolstaden Umeå – Folkskolorna vid Vasagatan*.

Värdekärnan omfattar huvudsakligen kv. Siv som gränsar mot Skuld 2 och beskrivs som följer:

"I det expanderande Umeå ökade elevantalet snabbt och folkskolans lokaler blev snabbt för trånga. År 1921 invigdes den nya folkskolebyggnaden på tomten intill. Den

ritades av Karl Nissen, något av en expert på skolbyggnader som har ritat drygt hundra-talet skolbyggnader i Sverige.

Den nya folkskolebygganden blev en stor och mäktig byggnad i mörkrött tegel och tidens nationalromantiska stil. Förutom den föga anpassade tillbyggnaden mot skolgården 1984 utgör detta en mycket fin skolmiljö av hög arkitektonisk klass. Den öppna grusade skolgården som inramas av fullvuxna träd och den eleganta gymnastikbyggnaden i 20-talsklassicistisk stil i andra änden av tomten är mycket betydelsefulla inslag. Gymnastikbyggnaden i trä, ritad av Kjell Wretling 1931, är förvånansvärt väl bevarad. Att både det mindre folkskoleskolhuset från 1892 och det större från 1921 finns kvar sida vid sida visar på ett pedagogiskt sätt både på Umeås starka befolkningsutveckling och de hastigt förändrade arkitekturidealen under decennierna efter branden.”

FÖRUTSÄTTNINGAR



Skuld 2 sett från V:a Norrlandsgatan västerut

Bebyggelse och vegetation

Planområdet är idag bebyggt med ett bostadshus i två våningar samt uthus/garage. Förutom köryta/gångyta är fastigheten i övrigt gräsbevuxen med uppvuxna träd och buskar. Bostadshuset är i Umeå kommuns byggnadsordning uppmärksammat som särskilt värdefull byggnad vilket innebär att karaktären enligt Plan- och Bygglagen (PBL) inte får förvanskas.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning ej utförd. Lämpligt grundläggningssätt klargörs i bygglovsprocessen. Grundläggning får inte ske på sådant sätt att grundvattennivån förändras. Vidtas åtgärder för att förhindra grundvattensänkning ska dessa godkännas av bygginsektionen.

Radon

Planområdet är ett lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Offentlig service som tex vårdcentral, skola, förskola, arbetsförmedling, försäkringskassa mm finns inom en radie av två kilometer från Umeå centrum.

Kommersiell service

Närmaste närbutik finns på ca 350 meters avstånd, större livsmedelsaffär på ca 450 meters avstånd. I övrigt rikt och varierat utbud av kommersiell service i närområdet.

Kollektivtrafik

Vasaplan som är knutpunkt för lokalbussar ligger ca 200 meter från planområdet.

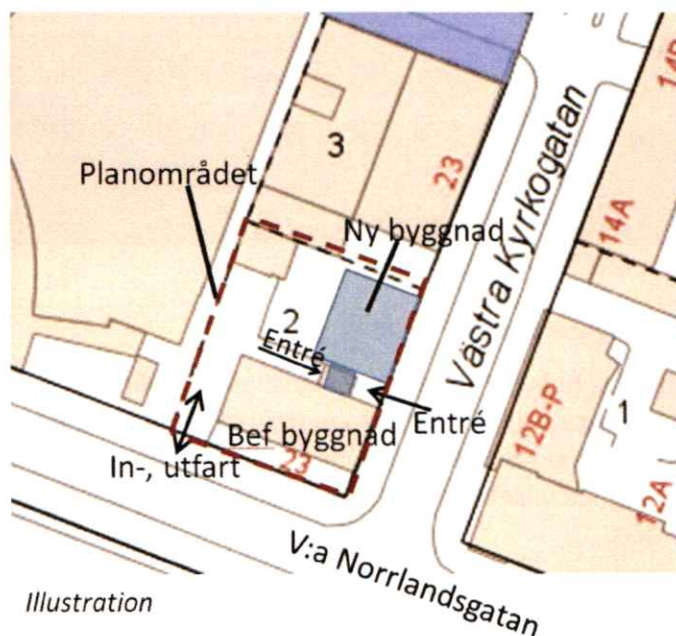
Järnvägsstationen Umeå centrum ligger ca 250 meter från planområdet.

Resecentrum för långfärdsbussar ligger ca 350 meter från planområdet.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Omslutande gator är stadsgator med köryta för bilar och cyklar samt trottoarer för gående. Ett kvarter söderut ligger Nygatans huvudstråk för gående, cyklande och mopedtrafikanter.

Förändringar – planförslaget



Illustration

Bostäder

Planförslaget medger byggande av bostadshus [B]. Byggnadshöjderna anges med två olika alternativ, ett ifall ny byggnad utförs med träbjälklag och ett annat ifall betongbjälklag utförs. Träbjälklag är ur hållbarhetsperspektiv fördelaktigare men medför större bjälklagstjocklekar. Ny byggnad kan utföras i fyra våningar med den översta våningen indragen från fasadliv mot gatan. Ifall träbjälklag utförs medges 10,5 meter som byggnadshöjd vid indraget och 13,5 meter som översta byggnadshöjd. Ifall bjälklagen

utförs som betongbjälklag medges 9,6 meter som byggnadshöjd vid indraget och 12,6 meter som översta byggnadshöjd. För att minimera insyn från gatan bestäms i planen att entrébjälklaget ska vara förhöjt med minst 0,6 meter i förhållande till gatan.

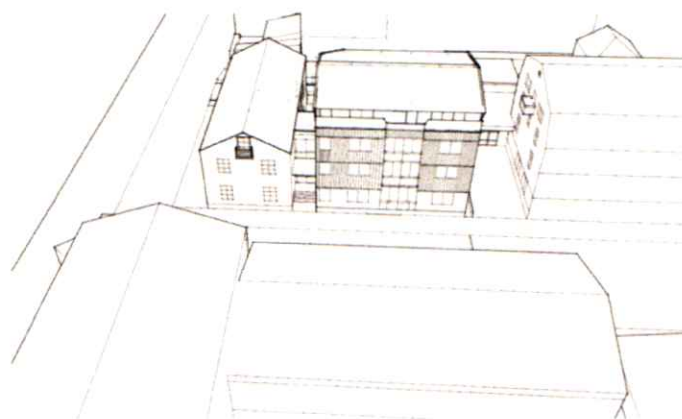
Bostadslägenheter i källarplan medges inte.

Tillkommande bruttototalarea (BTA) är ca 1300 m², varav ovan mark cirka 800 m². Total area BTA ovan mark (inklusive befintlig byggnad) är cirka 1700 m².

Ny byggnad länkas till befintlig. Nytt trapphus med hiss förläggs i ny byggnad varigenom befintlig byggnad i två plan blir tillgänglig för personer med rörelsebegränsning. Bilparkering och del av cykelförvaring förläggs till ny källarvåning som omfattar större delen av fastighetsarean. Del av cykelförvaring och avfallshantering i förrådsbyggnad ovan mark. Bjälklaget ovan källaren bildar gårdsrummet/friyta och ska till bärighet klara naturgräsytor med planterade gräs, träd och buskar [b, n]. Friytan ska rymma plats för lek samt plats för utevistelse, tex grillplats.

Befintlig byggnad skyddas mot rivning och utvändig förvanskning genom skyddsbestämmelse [q].

Anslutning till ny byggnad i norr får utföras. Anslutande länk ska utföras med varsamhet och hänsyn till befintlig byggnads kulturhistoriska värde [k].



Illustrationsskiss, sett från öster

Tillgänglighet

Full tillgänglighet för personer med funktionshinder gäller inom planområdet.

Byggnadskultur

Förhållande till riksintresse och byggnadsordning

Planområdet vetter i söder till en särskild värdekärna för riksintresset centrala Umeå benämnd *Skolstaden Umeå – Folkskolorna vid Vasagatan*. Ny planerad bebyggelse inom kvarteret Skuld 2 placeras i fastighetsgräns mot gatan Västra Kyrkogatan och därmed inte omedelbart mot värdekärnan. Mot värdekärnan vetter befintlig byggnad. Befintlig byggnad är i översiktsplanen markerad som enstaka värdefull byggnad. Gul träbyggnad i 20-talsklassistisk stil med skifferklätt sadeltak och omvikt takfot. Byggnaden ska bevaras och skyddas från exteriör förvanskning men koppling via länk till nytt bostadshus medges i detaljplanen [f₄]. Det bedöms viktigt att gavlar som upplevs från gata och långfasad mot söder som vetter mot riksintressets värdekärna bevaras med nuvarande utformning. Länken till ny byggnad ska utföras indragen i förhållande till befintlig byggnads östra gavel. Det regleras på plankartan genom ytmässig begräns-

ning av byggrätten. Utförandet av länken ska utföras med hänsyn till befintlig byggnads kulturhistoriska värde [k]. Befintlig balkong på östra gaveln kan med fördel tas bort i syfte att återställa byggnaden till originalskick.

Riksintressebeskrivningen anger inte hur omgivningen bör förhålla sig till riksintresset medan värdena inom riksintresseområdet beskrivs med avseende på sina kvaliteter. Av beskrivningen förstås vikten av att för framtiden bevara skolmiljön bland annat med avseende på den öppna skolgården och sambandet mellan skolbyggnaden och gymnastiken inom kvarteret Siv.

Byggnadsordningen anger som generellt förhållningssätt till utpekade särskilt värdefulla enstaka hus att dessa, enligt PBL, inte får förvanskas, samtidigt som detta inte innebär ett generellt förbud att förändra eller att bygga till. Byggnadsordningen anger att byggnad som i skriften markerats med blå prick inte får rivas men att byggnadsnämnden i varje enskilt fall äger beslutet. Befintlig byggnad på Skuld 2 är i byggnadsordningen markerad med blå prick.

Då sökanden av ny detaljplan framfört önskan om uppförande av balkonger på befintlig byggnad har Västerbottens museum konsulterats. Frågeställningen gällde ifall byggnaden kan utföras med nya balkonger och medföljande fasadförändringar. Museets uppfattning är att byggnaden, oavsett utförande, inte bör tillföras nya balkonger. Kommunen delar uppfattningen och medger inte rätt att utföra balkonger [q] [f₅].

Byggrätt för ny byggnad inom Skuld 2 gränsar inte direkt mot riksintresses värdekärna, Västra Norrlandsgatan och befintlig byggnad ligger mellan. Tillkommande byggnad bedöms därför, vad avser utformning, kunna förhålla sig fritt mot beskrivet riksintresse. Däremot ska ny byggnad förhålla sig till stadsstrukturen som är ett riksintresse.

Gestaltungsprinciper

Tillkommande byggnad placeras i gatuliv mot Västra Kyrkogatan [f₃]. Nybyggnaden bör vara av modern stil med höga arkitektoniska värden och inte av historiserande sort. Ny byggnad, utformad med hög arkitektonisk verkshöjd, innebär ett tillskott i stadsmiljön och ett avtryck för sin tid och dess ideal. Med verkshöjd avses här främst byggnadens självständighet, hur den uttrycker vår samtid, hur den skapar intresse och skönhetsupplevelse samt hur den anpassar sig till stadsbild och riksintresse. Speciell omsorg bör läggas på detaljers utformning.

Sockelvåningen ska vara markerad, i annat material och kulör än fasaden i övrigt [f₂]. Fasad ska upplevas som lätt i förhållande till befintlig byggnad. Fasadmaterialet ska vara äkta, det vill säga inte materialefterliknande, utförd i puts eller träpanel i ljus kulör [f₁].

Länk till befintligt bostadshus är positiv ur tillgänglighetsperspektiv men samtidigt en utformningsmässig utmaning då det är viktigt att befintligt bostadshus arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter bevaras. Länk mot befintlig byggnad kan utföras till stor del glasad och hålls höjdmässigt, i sin anslutning, under befintlig byggnads takfot [q], [f₂], [k].

Fasadmässiga förändringar av befintligt bostadshus är bygglovspliktiga och ska avseende omfattning och detaljutformning förankras med Västerbottens museum innan bygglov meddelas.

Gården är idag grön, uppvuxen med stora träd samt mot Västra Kyrkogatan på klassiskt umeåmanér försedd med staket. Gårdsmiljön har ett kulturhistoriskt och miljömässigt värde som en av få kvarvarande trädgårdar inom centrumfyrkanten. Tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen förändrar förhållandet genom att medge tillkommande byggnad mot Västra kyrkogatan samt parkeringsgarage under gården. Befintlig byggnads kulturhistoriska värde påverkas genom en koppling till ny byggnad. En del av dess värde, som till del förloras, ligger i att den är fristående.

Förhållande till översiktsplan

Kommunen har bedömt planens negativa konsekvenser relativt de positiva som finns i att planen har stöd i översiktsplanen och dess inriktning på förtätning av staden, att tillkommande byggnad stärker stadsstrukturen mot Västra Kyrkogatan och att lägenheter i befintlig byggnad genom planens genomförande blir tillgängliga för personer med funktionshinder. Vid en samlad bedömning anser kommunen att detaljplanens positiva effekter väger tyngre än de negativa.

Detaljplanen medger ny byggnad mot Västra Kyrkogatan, placerad med fasadlångsida i fastighetsgräns mot gatan vilket stärker stadsstrukturen [f₃].

Å ena sidan förloras till viss del värdet av fristående befintlig byggnad och tidstypisk uppvuxen tomt men å andra sidan stärks stadsstrukturen. I och med fastighetsförtätningen planeras befintlig byggnad upprustas på ett sådant sätt att dess framtid tekniskt under överskådlig tid säkras.

Enligt översiktsplanen ställs vid förtätning i de centrala stadsdelarna höga krav på hänsynsfullhet och arkitektonisk utformning vilket säkras i bygglovhanteringen.

I översiktsplanen föreslås tillväxt så långt möjligt samlas inom femkilometersstaden – fem kilometer från stadskärnan eller universitetet. Målet är att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik.

Sammantaget och tillsammans med kommunens ambition att förtäta med bostäder inom centrum bedöms värdet av ny byggnad och tillkommande bostäder totalt sett positivt för staden.

Friytor

Den fördjupade översiktsplanen Centrala stan anger riktlinjer för friyta på kvartersmark.

För planområdet gäller därför att:

- 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.
- Friytans storlek ska vara minst en sjättedel av byggnadernas totala area (BTA) ovan mark.

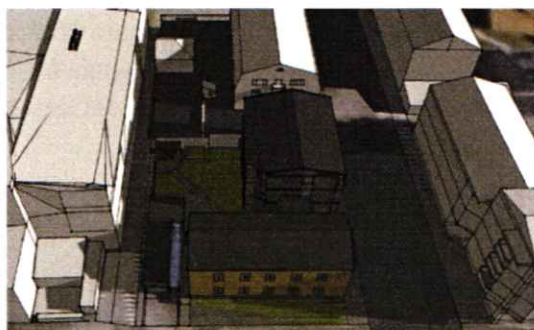
Utöver detta gäller att friytan på mark kan minskas under förutsättning att friytan placeras och utformas med särskilt hög kvalitet. Därvid ska vid planläggning av bostadsmiljöer barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation i bra läge ska tillgodoses. Gemensam friyta anordnas på gården. Naturgräs ska anläggas på friyta. Mindre buskar planteras i förhöjningar medan större buskar och träd som ska finnas kan planteras i kärl. Förutom planteringar och lekplats ska sittgrupp för rekreation finnas [n].

En sjättedel friyta motsvarar ungefär 16 % av BTA. Planförslaget rymmer cirka 12 % friyta vilket, med tanke på fokus på barns villkor som inte enbart avser ytor utan även innehåll, kan accepteras.

Från marknivå upplyft yta för utevistelse, t ex takterrasser, motsvarar inte kvalitetsmässigt friyta på marknivå. Speciellt för barn är det viktigt att friytan är lättillgänglig, trygg och ger utrymme för aktiviteter på barns villkor.

Förgårdsmarken mot Västra Norrlandsgatan räknas på grund av det bullerutsatta läget inte som friyta.

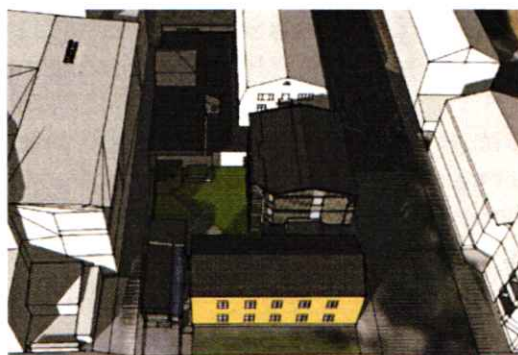
Skuggning



20/3 kl 09



20/3 kl 12



20/3 kl 15



20/3 kl 17

Skuggningsbilden är i princip lika för vår- och höstdagjämning varför här endast redovisas det ena datumet.

Solstudien ovan visar att nytt bostadshus mellan cirka klockan 10 och 16 belyses av solen. Gården är solbelyst mellan cirka klockan 11 och 16. Efter klockan 11 skuggas gården i princip endast av befintlig byggnad på fastigheten och efter 16 av Norrlandso-peran. Skuggningssituationen bedöms som acceptabel med tanke på fastighetens centrala läge.

Säkerhet

För utrymning ska Tr2-trapphus utföras. Detaljerad lösning för utrymning redovisas i bygglovsprocessen.

Trafik och parkering

Trafik-, och miljöpåverkan

I och med kvarterets centrala läge bedöms cykel, gående eller buss vara primära transportmetoder. Närhet till Vasaplan och lokaltrafiknätet gör att buss blir ett attraktivt resalternativ. Närhet till cykelstråk lockar till cyklande.

Antalet bilrörelser som tillförs centrala staden bedöms påverka trafiksituationen och luftmiljön marginellt även om den kumulativa effekten av förtätning inte ska negligeras. Förtätning inom befintlig stadsstruktur har stöd i översiktsplanen.

Bilparkering, utfart

Bilparkering, såväl ordinarie som besöks- och handikapparkering, inryms i garage under mark. Utfart mot Västra Norrlandsgatan.

Kommunens gällande norm för bilplatser ska tillämpas då bygglov söks. Möjlighet till så kallat grönt parkeringsköp finns.

Cykelparkering

Kommunens norm för cykelparkeringar per lägenhet ska tillämpas då bygglov söks.

Buller

Bullerutredningen visar att fasader är potentiellt bullerutsatta utöver gränsvärden. I lägen som är bullerutsatta utöver bullerförordningens gränsvärden gäller för lägenheter större än 35 m² ska utföras med så kallad tyst sida om fasadbullret överstiger 60 dB. För lägenhet upp till 35 m² accepteras 65 dB som högsta ekvivalenta fasadbuller. Gemensam uteplats anordnas i bullerskyddat läge på gården.



Utdrag ur bullerutredningen, bilaga AK06

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Avfall

Vakins gällande anvisningar för avfallsutrymmen (NOA) ska följas då bygglov söks.

Dagvatten

Dagvatten ansluts till kommunalt nät. Tomtytan är idag trädgård med lokalt omhändertagande av dagvattnet. Exploatering enligt detaljplanen medför en ökad belastning på dagvattennätet.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

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. För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Huvudmannaskap

Planen omfattar enbart kvartersmark inom vilken fastighetsägaren svarar för samtliga åtgärder.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter att den vunnit laga kraft och under denna tid garanteras fastighetsägaren rätt att bygga enligt detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten är tänkt att förtäts med ett bostadshus. Parkeringen förutsätts lösas i underjordiskt garage. Det är möjligt att fastigheten kan komma att delas upp i flera fastigheter. I så fall kan gemensamhetsanläggning för tex parkering, sophantering och andra anläggningar bildas. Eventuellt kan rätt att nyttja utfart säkerställas med servitut.

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Hur stor del varje delägare ska betala för drift och underhåll bestäms av andelstalet som bestämts i lantmäteriförrättningen. Andelstalet sätts utifrån nyttan och hur mycket delägaren nyttjar anläggningen.

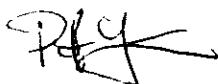
Det är fastighetsägaren som hos lantmäterimyndigheten ansöker om att bilda en gemensamhetsanläggning.

Beroende på framtida fastighetsindelning kan det förekomma att underjordiska ledningar korsar annan fastighet. Dessa kan i vissa fall tryggas med ledningsrätt eller officiälservitut efter prövning i en lantmäteriförrättning. En sådan ansökan kan lämnas in till Lantmäterimyndigheten antingen av ledningshavaren eller fastighetsägaren. Alternativt kan berörda fastighetsägare komma överens och skriva ett avtalsservitut för att trygga rätten till ledningar.

MEDVERKANDE

Peter Jönsson	Detaljplanering
Sandra Thomée	Detaljplanering

Detaljplan, Umeå kommun maj 2018



Peter Jönsson
Arkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Detaljplan för fastigheten
Skuld 2
inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Skuld 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under november 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av bostadshus. Syfte är också att värna befintligt bostadshus kulturhistoriska värden och planområdets förhållande till riksintresset.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2017-11-29 – 2018-01-08**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

"Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL
Luftintag

Luftintag för frisk luft till lägenheterna ska placeras så ren tilluft är möjlig. Relevant bestämmelsen ska kompletteras planbestämmelserna. Vidare ska hänsyn till bostäderna även tas angående anordning av ventiler av avgaser från garaget samt eventuella störningar från denna ventilation.

Buller

Trafikbullerutredningen från Tyréns 2017-10-04 visar att den ekvivalenta ljudnivån i den nordvästra delen byggnaden utmed Västra Kyrkogatan överstiger de grundläggande nivåerna som anges i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Kommunen har möjlighet att reglera byggnadernas utformning och lägenheternas planlösningar så de uppfyller kraven enligt förordningen. Länsstyrelsen förordar därför att kommunen med planbestämmelser redovisar var i byggnaden lägenheter som disponeras för ekvivalent ljudnivåer över 60 dBA ska utföras, antingen som genomgående med hälften av bostadsrummen mot tyst sida eller s.k. små lägenheter 35 m².

Vidare ska texten i avsnittet Buller i planbeskrivningen revideras så den överensstämmer bullerutredningen för den tillkommande byggnaden där en mindre del av fasaden överstiger ljudnivån som anges i 3 § i förordningen.

Övrigt**Kulturmiljö**

Byggnadsdelen som kommer att utgöra länken mellan den befintliga byggnaden och den nya byggnaden utmed Västra Kyrkogatan bör utformas med varsamhet i anslutning till det äldre huset. En planbestämmelse k bör ange detta.

Parkering

I avsnittet Bilparkering, utfart i planbeskrivningen hänvisas till att kommunens gällande norm för bilparkering ska tillämpas i då bygglov söks. Det vore bra om det redan i planförslaget visas att erforderliga parkeringsplatser kan ordnas för att säkerställa att gällande norm kan uppfyllas.

Miljökvalitetsnorm luft

En byggnad på ca 10 meter höjd kommer bidra till att gaturummet sluts och att ventilation av luftföroreningar troligen försämras jämfört med nollalternativet. Av bullerstudien framgår att Västra Kyrkogatan har en viss trafikbelastning. Målpunkten - parkeringsgarage Nanna är förmodligen en del av orsakerna till trafiken längs gatan. Västra kyrkogatan mellan Järnvägsallén och Västra Norrlandsgatan är idag ganska smal och bilar står ofta parkerade längs gatan. Detta försvårar passage och ökar risken för att luftföroreningar byggs upp i gaturummet. Enligt Umeå kommuns simulerade luftkvalitetskarta bedöms dygnsmedelhalten av NO₂ ligga mellan 48–60 µg/m³ längs den närliggande Västra Norrlandsgatan, vilket är relativt högt i jämförelse med andra ställen i centrum.

Med ett mer slutet gaturum riskerar luftkvaliteten på kort sikt bli sämre än idag, vilket kan påverka hälsan hos boende eller andra som vistas i närområdet (framförallt dagtid)."

Kommentar**Luftintag**

- *Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer planförslaget som acceptabelt avseende luft. Placering av till-och frånluft kontrolleras i bygglovsprocessen med avseende på hälsa och omgivningspåverkan.*

Buller

- *Planhandlingarna kompletteras avseende bullerproblematiken.*

Kulturmiljö

- *Planbestämmelse [k] som kräver länkens hänsyn gentemot befintlig byggnad införs på plankartan.*

Parkering

- *Kravet på efterföljande av kommunens gällande parkeringsnorm innebär ett begränsande av möjlig exploatering. Fastighetsägaren har under planprocessen skissmässigt visat att parkering inryms i underjordiskt garage.*

Miljö kvalitetsnorm luft

- Länsstyrelsen pekar på en problematik som växer i och med ökad förtätning av staden, dock inget som föranleder förändring av planförslaget.

MYNDIGHETER**Lantmäterimyndigheten**

Myndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

NÄMNDER OCH BOLAG**Näringslivs- och planeringsutskottet**

"För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, vars riktlinjer bland annat säger att andelen bostäder ska öka inom centrumfyrkanten. Näringslivs- och planeringsutskottet ställer sig därför positiv till förslaget på tillkommande bostadsbyggnad som kompletterar befintlig struktur på ett rimligt sätt. Det är även positivt att den nya byggnaden föreslås länkas samman med en förbindelse till befintligt bostadshus. Med anläggande av hiss i den nya byggnaden kan tillgängligheten för äldre eller personer med funktionshinder därmed även säkerställas till det befintliga tvåvåningshuset. Denna funktionella lösning blir en tillgång för fastigheten vilket bör anses möta dagens krav på tillgänglighet. Detta går också i linje med Bostadsförsörjningsprogrammets mål om tillgänglighet i befintliga bostäder.

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen."

Kommentar

- Synpunkterna föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

"Fastigheten ligger mer än 500 meter från närmaste lekplats vilket ökar betydelsen av en högkvalitativ gårdsmiljö, utformad på barns villkor.

Hur friytan träffas av solen framgår inte av planhandlingarna.

Sett till luft och buller bedöms planen som acceptabel från miljö- och hälsoskyddssynpunkt."

Kommentar

- Enligt planbeskrivningen ska friytan utformas med särskilt hög kvalitet. Det är ett svårdefinierat begrepp som uppmanar exploatören till hög ambitionsnivå och bygglovshanteringen till kravställande.
- Medgiven byggrätt mot Västra Kyrkogatan innebär en väsentligt större skuggpåverkan på friytan under förmiddagar. Eftersom befintligt bostadshus bevaras kommer skuggningssituationen efter middagstid vara oförändrad jämfört med idag. Också det försämrade solförhållandet motiverar en synnerligen väl utförd friyta.
- Planhandlingarna kompletteras med solstudie.

Gator och parker*Trafik och gator*

Utifrån ett säkerhetsperspektiv är det viktigt att avfallshanteringen sker på fastighetsmark, det vill säga inte över eller längsmed trottoaren på Västra Norrlandsgatan, då det färdas oskyddade trafikanter på den sträckan.

Kommentar

- *Utförande av avfallshanteringen ska ske i samråd med Vakin. Synpunkterna föranleder ingen ändring av detaljplanen.*

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Berörs inte

Vakin, vatten och avlopp

Yttrandet är en utförlig föreläsning om en generellt i staden allt besvärligare situation vad avser omhändertagande av dagvatten. Yttrandet efterlyser politiska ställningstaganden avseende risknivå.

Kommentar

- *Politiska frågor bör, ifall påverkan önskas, hellre ställas till politiken än framföras i enskilt planärende. Detaljplanering är en tjänstemannaorganisation som inte argumenterar politiskt utan förhåller sig till politiska beslut.*
- *Vakin har i planberedningen framfört att fastigheten saknar dagvattenanslutning. I planbeskrivningen anges att fastigheten ska anslutas till kommunalt dagvattennät.*
- *Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Vakin, avfall och återvinning

"Sopchauffören kommer inte att kunna köra in på fastigheten då det saknas vändmöjlighet. Sopkärl ställs ut vid fastighetens gräns läng med Västra Norrlandsgatan vid tömningstillfället. Säkerställ att förrådsbyggnaden rymmer de avfallsmängder som fastigheterna ger upphov till. Anvisningarna i gällande NOA ska efterföljas."

Kommentar:

- *Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Umeå energi

Bolaget har inget att erinra mot planförslaget.

Skanova

Bolaget har inget att erinra mot planförslaget.

SAKÄGARE

Inga inkomna yttranden.

ÖVRIGA

Västerbottens museum

Museet anser att medgiven byggrätt för ny byggnad är för stor för att kunna anses ta tillräcklig hänsyn till befintlig byggnad kulturhistoriska värden. Museet påtalar det motsägelsefulla i att befintlig byggnad, genom planbestämmelse [q], skyddas exteriört samtidigt som befintligt trapphus förutsätts rivas. Dessutom anser man att fynd och lämningar från medeltid och framåt är möjliga att finna vid utgrävning av platsen.

Kommentar

- *Detaljplan delar museets synpunkt att fastighetens kulturhistoriska värde bäst bevaras genom bevarande av såväl byggnad som gård. Planprocessen är dock komplex. Fastighetsägarens ansökan om fastighetsutveckling ska prövas, inte bara mot antikvariska frågor utan också mot kommunala utvecklingsmål. Samtidigt konstateras att ny länk tillgängliggör lägenheter i befintligt bostadshus. Detaljplan har gjort bedömningen att befintlig byggnad genom exteriört bevarande förhåller sig väl till dess antikvariska värde och samtidigt väl till riksintressets värdekärna inom kvarteret Siv. Detta främst då såväl gavlar som långsida mot söder bevaras oförvanskade. Bevarandebestämmelsen [q] är dock oklar eftersom befintlig entré förutsätts rivas. Planhandlingarna justeras i det avseendet och kompletteras med utförandebestämmelse för länken.*
- *Efter att yttrandet inkommit har detaljplan överlagt med länsstyrelsen angående arkeologin och överenskommit om att på plankartan upplysningsvis ange att markarbete omedelbart ska avbrytas och anmälas till länsstyrelsen ifall fornlämningar påträffas.*

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Föreningen uppskattar att befintlig byggnad bevaras och att barnperspektivet lyfts fram i planen. Påpekar att det finns risk för insyn till angränsande fastighet i norr samt att utförandet av besöksparkering inte är beskriven i planhandlingarna. Föreningen saknar solstudier och undrar ifall bullerutredningen tagit hänsyn till ökade trafikmängder förbi planområdet.

Kommentar

- Fastighetsägaren i norr bereds i samrådsprocessen, som andra sakägare, tillfälle att yttra sig över planförslaget.
- Planhandlingarna kompletteras med solstudie.
- Bullerutredningens trafikdata har uppräknats från dagens trafik till en prognos för 2030 med hjälp av Trafikverkets omräkningstal.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med avseende på bullerfrågan.
- Planhandlingarna kompletteras med utformningsbestämmelse för länken mellan befintligt och nytt [k].

- Planhandlingarna kompletteras med solstudie.
- Upplysning om åtgärd ifall fornlämning påträffas införs på plankartan.

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2018



Peter Jönsson
Arkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Detaljplan för fastigheten

Skuld 2

inom centrala Umeå i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Skuld 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2018. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av bostadshus. Syften är också att värna befintligt bostadshus kulturhistoriska värden och planområdets förhållande till riksintresset.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2017-11-29 – 2018-01-08** samt granskning under tiden **2018-04-16 – 2018-05-07**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Gator och parker, Umeå kommun

Trafik och gata

Att skapa förutsättningar för att avfallshanteringen ska kunna ske på ett säkert sätt redan i detaljplan ökar möjligheterna för en trafiksäker stad. Det är viktigt att avfallshanteringen sker på fastighetsmark, det vill säga inte över eller längs med trottoaren på Västra Norrlandsgatan, då det färdas oskyddade trafikanter på den sträckan.

Kommentar

- *Avfallshantering utformas i samråd med Vakin och bevakas i bygglovsprocessen.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill att de förändringar av planen som är möjliga görs för att öka friktan och säkra kvaliteten på ytan för att den ska passa för barns lek. Det kan exempelvis vara att se till att cykelparkering, sopskjul (komplementbyggnad) eller annat utrymmeskrävande inte tillåts på potentiell friyta utan införlivas i huskropparna. Ett annat exempel är att ange ett minimimått och placering för lekyta för barn på gården, där solförhållandena är bäst.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden nämnde i samrådet bland annat att fastigheten ligger i ett läge där man behöver ta sig mer än 500 meter och över högtrafikerade gator för att ta sig till närmaste lekpark med någon grönska. Därför bedömdes friytans storlek och kvalitet sett med barnperspektiv vara särskilt viktig. Hur friytan träffas av solen framgick inte av planhandlingarna. Sedan dess har planhandlingarna kompletterats med en illustration hur gården skuggas respektive solbelyses vid olika tider.

Kommentar

- *Synpunkterna angående komplementfunktioner noteras och vidarebefordras till fastighetsägaren.*

Vakin (vatten och avlopp)

Planområdet ligger, som beskrevs i Vakins yttrande till samrådet, i ett område som är mycket känsligt för skyfall. Att bygga bort översvämningsrisken i området är varken praktiskt eller ekonomiskt genomförbart inom centrala Umeå. Vid höjdsättning och planering av ny bebyggelse i området är det därför av yttersta vikt att ta hänsyn till den översvämning som kommer att ske vid ett större skyfall. Ett tillägg måste göras i planbeskrivningen om hur risken för översvämningar ska hanteras. Kartor med simulerade maximala vattennivåer för området bifogas till yttrandet.

Kommentar

- *Entrébjälklaget för nytt bostadshus är genom planbestämmelse reglerat som förhöjt med 0,6 meter relativt gatunivån. Genom planbestämmelse regleras att bostadslägenhet inte får utföras i källare.*

Vakin (avfall och återvinning)

Verksamheten hänvisar till sina synpunkter i samrådsskedet

Kommentar

- *Synpunkterna är kommenterade i samrådsredogörelsen.*

Västerbottens museum

Planbestämmelserna har kompletterats med varsamhetsbestämmelse som anger att länken mellan byggnaderna ska utföras med hänsyn till befintlig byggnads kulturhistoriska värde och utformning. Det är en förbättring mot förra förslaget men vår synpunkt kvarstår att rivning av befintlig entré och byggande av länk är en åtgärd som förvanskar den äldre byggnaden.

Kommentar

- *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Upab

Upab har mottagit samrådshandlingar gällande Detaljplan för fastigheten Skuld 2. Vi har läst materialet och har följande synpunkter att framföra. Under rubriken "bilparkering, utfart" står det beskrivet att "Möjlighet till så kallat grönt friköp finns." För att hålla ett enhetligt uttryck önskar vi att det

i detaljplanen står Grönt parkeringsköp för bostäder istället för grönt friköp. Upab erbjuder idag Parkeringsköp, Grönt parkeringsköp för bostäder respektive Grönt parkeringsköp för verksamheter. I och med att erbjudandet om grönt parkeringsköp för bostäder är mycket nytt anser vi det lämpligt att så långt som möjligt förenkla för fastighetsägare och intressenter genom att till exempel använda samma ord.

Förutsättningar

Under hösten upphävde MMD detaljplan Umeå 5:1 innehållande framtida parkeringshus i Muraren. I och med detta finns i dagsläget inga alternativ för in-tecknade parkeringsköp. Ett slutgiltigt stopp av den detaljplanen skulle innebära stora problem i att hantera det ansvar som Upab tagit på sig utifrån översiktsplan och parkeringsstrategi. Att det dessutom saknas reserverad mark i tillräcklig utsträckning för att klara ett framtida behov av parkeringsanläggningar bidrar till problematiken.

Hur ställer sig Upab till kommande förfrågningar om parkeringsköp i centrala Umeå?

Utifrån vårt uppdrag ser vi inte att Upab har möjlighet att neka fastighetsägare i centrum att använda friköp, särskilt utifrån de bestämmelser som framgår i översiktsplanen med tillhörande parkeringsstrategi. Samtidigt så är det avhängigt att vi successivt skapar nya lägen för framtida parkeringsanläggningar och garanterar en långsiktighet i dessa reservat, annars kan inte Upab fullfölja sitt uppdrag och vi kommer inte kunna erbjuda fler parkeringsköp i framtiden.

Kommentar

- I planbeskrivningen ändras grönt friköp till grönt parkeringsköp.

Lantmäteri

Lantmäteri har inget att erinra.

Brandförsvaret

Brandförsvaret har inget emot att byggnaden utförs med Tr2-trapphus som det anges i planbeskrivningen, tvärtom. Beroende på byggnadshöjden och lägenheternas utformning kan dock utrymningsmöjligheterna säkerställas på annat sätt och ändå uppfylla kraven som ställs i Boverkets byggregler. T ex kan utrymning anordnas med hjälp av brandförsvarets stegutrustning eller höjdfordon.

Ett krav på Tr2-trapphus i planbeskrivningen bör därför motiveras på ett tydligare sätt i planbeskrivningen.

Kommentar

- *Ny byggnad kan tänkas utformas med ensidiga lägenheter mot gården. Det är inte möjligt att komma in på gården med räddningsfordon. Av den anledningen ska ny byggnad utföras med Tr2-trapphus.*

Umeå energi

Bolaget har inget att erinra.

Swedavia

Bolaget har inget att erinra.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna revideras inför antagandet på följande punkt:

- Genom planbestämmelse förbjuds källarlägenheter.

Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2018



Peter Jönsson
Arkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Rapport 268161-A
KV SKULD 2, UMEÅ
TRAFIKBULLERUTREDNING



SLUTRAPPORT
2017-10-24



UPPDRAG 268161, Kv Skuld 2, Umeå. Trafikbullerutredning

Titel på rapport: Kv Skuld 2, Umeå Trafikbullerutredning

Status: Slutrapport

Datum: 2017-10-24

MEDVERKANDE

Beställare: AR Bygg AB

Kontaktperson: Hans Westin

Konsult: Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Örjan Lindholm

Handläggare: Örjan Lindholm

Kvalitetsgranskare: Melker Johansson

REVIDERINGAR

Revideringsdatum 2017-10-24

Version: Revidering 1: Lagt till beräkning för befintlig byggnad

Initialer: Örjan Lindholm, Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Örjan Lindholm

Datum: 2017-10-24

Handlingen granskad av: Melker Johansson

Datum: 2017-10-24

SAMMANFATTNING

I denna rapport redovisas resultatet av en bullerberäkning till ett flerbostadshus på Kv Skuld2 i Umeå. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån är som högst 60 dBA förutom för en lägenhet där beräknad ekvivalent ljudnivå är 61 dBA. Då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå är 60 dBA innebär det att lägenhetsstorlek och rumsplacering är valfri. Där beräknad ljudnivå är 61 dBA placeras lämpligen en mindre lägenhet under 35 m², då riktvärdet för dessa är 65 dBA.

Revidering 1: En trafikbullerberäkning till en närliggande befintlig byggnad som ska byggas om har lagts till. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån är under eller lika med riktvärdet 60 dBA. Därmed är lägenhetsstorlek och rumsplacering valfri.

Eventuella uteplatser, lokala eller gemensamma, behöver bullerskyddas. Riktvärdena inomhus klaras med rätt dimensionerade fönster, friskluftsdon och yttervägg.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	4
2	BEDÖMNINGSGRUNDER.....	4
	2.1 RIKTVÄRDEN UTMOMHUS FÖR BULLER FRÅN SPÄRTRAFIK OCH VÄGAR....	4
	2.2 RIKTVÄRDEN FÖR BOSTÄDER INOMHUS.....	5
3	BERÄKNINGAR.....	5
	3.1 BERÄKNINGSPROGRAM.....	5
	3.2 INDATA I BERÄKNINGARNA.....	6
	3.2.1 KÄLLDATA VÄGTRAFIK PROGNOSES.....	6
	3.2.2 KÄLLDATA TÅGTRAFIK PROGNOSES.....	6
4	BERÄKNINGSRESULTAT.....	7
5	KOMMENTAR.....	8

1 INLEDNING

AR Bygg AB har för avsikt att uppföra ett flerbostadshus med fyra våningsplan i KV Skuld 2, vid Västra kyrkogatan i Umeå. Tyréns AB har fått i uppdrag att beräkna trafikbuller från närliggande vägar samt Botniabanan som ett underlag till detaljplanen. Resultatet presenteras i denna rapport.

Revidering 1: Lagt till beräkning av trafikbuller till en befintlig närliggande byggnad som ska byggas om och som därmed söker bygglov.

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.

AKUSTISKA BEGREPP

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.

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, för trafikbuller exempelvis en fordonspassage under ett årsmedeldygn.

Frifältsvärde är en ljudnivå som inte påverkas av reflexer från egen fasad.

Bostadsrum avser rum för sömn och vila eller daglig samvaro.

2.1 RIKTVÄRDEN UTMOMHUS FÖR BULLER FRÅN SPÄRTRAFIK OCH VÄGAR

Den 1 juli 2017 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:216).

I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

Bestämmelserna ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov (för ombyggnationer eller icke planlagd mark), och ärenden om förhandsbesked i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).

I tabell 1 nedan sammanfattas de riktvärden som gäller ljud från spår- och vägtrafik.

Tabell 1. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	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.

2.2 RIKTVÄRDEN FÖR BOSTÄDER INOMHUS

Boverkets byggregler anger följande krav på ljudtrycksnivå inomhus från trafik och andra yttre bullerkällor. Dessa redovisas i *Boverkets författningssamling, BFS 2014:3 BBR21*. I praktiken innebär tabell 2 nedan att ytterväggar, dörrar och fönster skall dimensioneras utifrån yttre bullerkällor så att ljudnivån inomhus inte överskrider värdena i tabellen. Tabellens värden gäller för normal standard (ljudklass C). Om bättre ljudklass önskas kan ljudklass A eller B väljas enligt svensk standard SS 25267 för bostäder.

Tabell 2. Dimensionering av byggnadens ljudisolering mot yttre ljudkällor enligt BFS 2014:3 BBR21.

Ljudisolering bestäms utifrån fastställda ljudnivåer utomhus så att följande ljudnivåer inomhus inte överskrider i	Ekvivalent ljudnivå från trafik eller annan yttre ljudkälla, L_{pAeq} [dBA] ¹⁾	Maximal ljudnivå nattetid, L_{pAFmax} [dBA] ²⁾
utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
utrymme för matlagning eller personlig hygien	35	-
¹⁾ Avser dimensionerande dygnsekvivalent ljudnivå. Se Boverkets handbok Bullerskydd i bostäder och lokaler. För andra yttre ljudkällor än trafik avses ekvivalenta ljudnivåer för de tidsperioder då ljudkällorna är i drift mer än tillfälligt.		
²⁾ Avser dimensionerande maximal ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt. Med natt menas perioden kl. 22:00 till kl. 06:00. Dimensioneringen ska göras för de mest bullrande vägfordons-, tåg- och flygplanstyper, samt övrigt yttre ljud, exempelvis från verksamheter eller höga röster och skrik, så att angivet värde inte överstigs oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB.		

3 BERÄKNINGAR

3.1 BERÄKNINGSPROGRAM

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 7.4. Programmet följer denna beräkningsmodell:

- Naturvårdsverkets rapport 4653, "Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", för vägtrafikbuller.
- Naturvårdsverkets rapport 4935, "Buller från spårburen trafik Nordisk beräkningsmodell", NMT 1996 för tågtrafikbuller. Reviderad 1996", för spårtrafikbuller.

Metoden antar ett svagt medvindsfall från källa till mottagare. Beräkningsgången kan kort beskrivas enligt följande:

- En topografisk karta över området har använts som grunddata i programmet för att skapa en markmodell. På markmodellen placeras sedan vattendrag, byggnader, bullerskyddsskärmar, vägar mm.
- Utgående från markkartan har samtliga bullerkällor av betydelse matats in i modellen.
- Beräkningsprogrammet tar hänsyn till de ytor och den topografi som befinner sig i närheten av källorna. Detta innebär att eventuella ljudreflektioner eller skärmningar som påverkar ljudutbredningen från respektive källa räknas in automatiskt.
- Övriga dämpparametrar som ingår i beräkningen är t.ex. dämpning p.g.a. avståndet och markdämpning (hård eller mjuk mark).

3.2 INDATA I BERÄKNINGARNA

Som underlag till beräkningarna har fastighetskartan använts. Laserdata med 2 m grid används för att skapa en markmodell. Marktytor har satts till mjuka, förutom vägar som är hårda. För maximal ljudnivå från vägtrafik är inställningen i programmet att ljudnivån för den 5:e högsta ljudnivån beräknas, här har schablonvärdet att 13 % av dygnets totala tunga trafik går under natt hämtats från Svensk Standard SS:25267.

Den nya planerade bostadsbyggnaden i fyra våningar har placerats in mellan de befintliga husen i beräkningsmodellen och har fått samma höjd som närliggande byggnad, d.v.s. drygt 13 meter. Ett nybyggt parkeringshus vid järnvägen finns också med i modellen.

3.2.1 KÄLLDATA VÄGTRAFIK PROGROS

I tabell 3 redovisas trafikdata för de större vägar som ligger närmast och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik. Trafikdatat har räknats upp från dagens trafik till en prognos för 2030 med hjälp av Trafikverkets omräkningstal.

Tabell 3. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen för vägtrafikbuller.

Väg	Dygnstrafik	Andel tung trafik, %	Skyltad hastighet, km/h
Västra kyrkogatan	1540	3	30
Järnvägsallén	16840	6,7	40
Västra Norrlandsgatan	4620	5	30
Östra kyrkogatan söder	11330	7	30
Östra kyrkogatan norr	6490	4	40

3.2.2 KÄLLDATA TÅGTRAFIK PROGROS

I tabell 4 redovisas trafikdata för tågtrafiken som använts i beräkningen. Det är en prognos för år 2030. Den lägre hastigheten är från strax före bron över Östa kyrkogatan och österut.

Tabell 4. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen för prognosalternativet.

Typ	Hastighet, km/h	Antal/dygn	Längd	Kommentar
Godståg	85 (70)	1	750	Används för beräkning av maximal ljudnivå
Godståg	85 (70)	24	650	
X55	95 (85)	12	150	Persontåg
X60	95 (85)	26	74	Persontåg
X10	95 (85)	46	50	Persontåg
Nattåg	85 (70)	4	350	Lokdraget tåg med sovvagnar

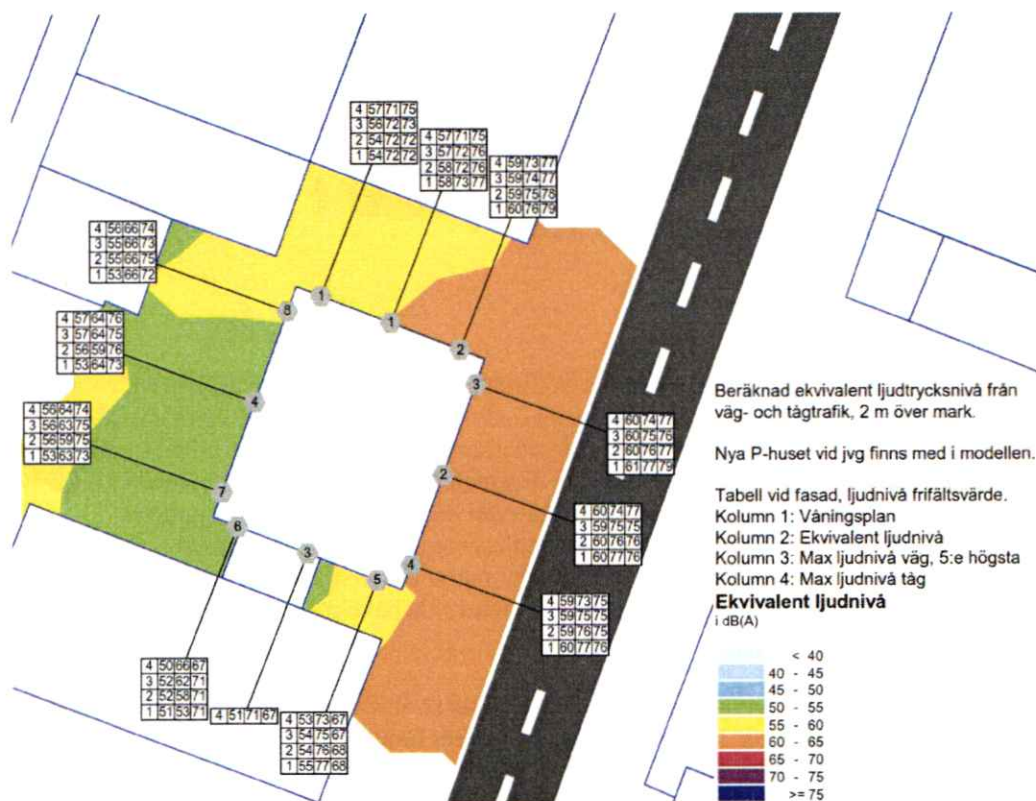
4 BERÄKNINGSRESULTAT

Tabell 5 visar vilka bullerkartor som medföljer som bilagor till denna rapport.

Tabell 5. Bilagor som medföljer denna rapport.

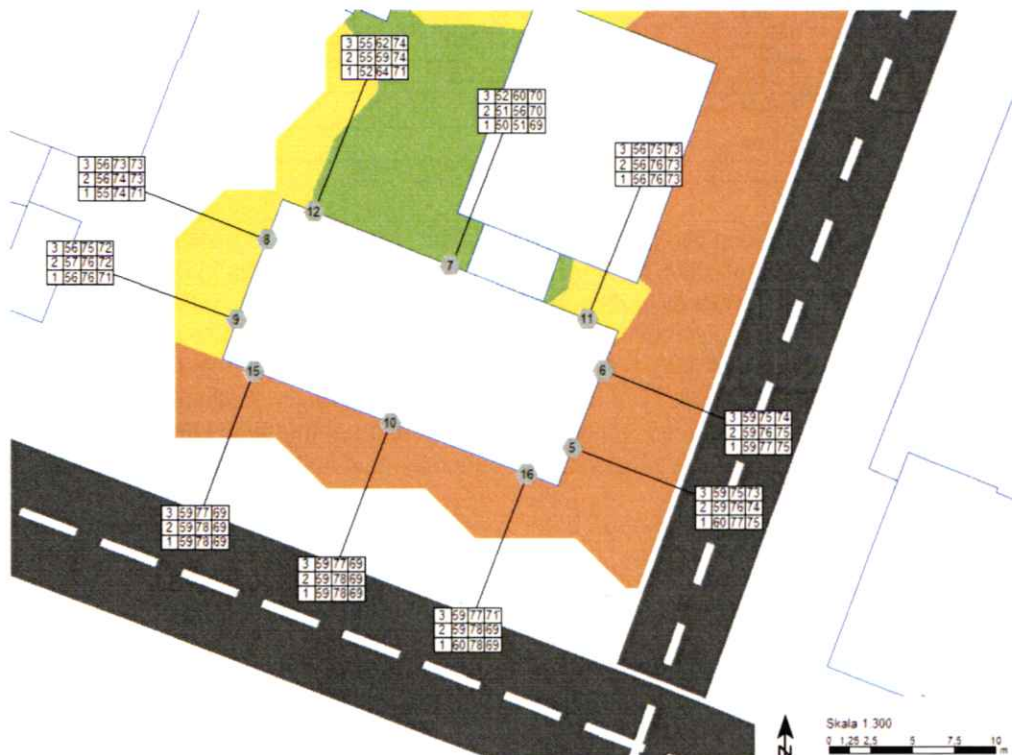
Bilaga	Beräkningsfall	Utbredningskarta. Tidskonstant. Höjd över mark [m].	Tabell med ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Avstånd från fasad [m]
AK01	Väg och tågtrafik	L _{pAeq} . 2	L _{pAeq} , L _{pAFmax} . 0,01
AK02	Vägtrafik	L _{pAeq} . 2	L _{pAeq} . 0,01
AK03	Tågtrafik	L _{pAeq} . 2	L _{pAeq} . 0,01
AK04	Vägtrafik	L _{pAFmax} . 2	-
AK05	Tågtrafik	L _{pAFmax} . 2	-
AK06	Väg och tågtrafik Befintlig byggnad	L _{pAeq} . 2	L _{pAeq} , L _{pAFmax} . 0,01

Från bilaga AK01 ser man att den beräknade sammanslagna (väg + tåg) ekvivalenta ljudnivån är under eller lika med riktvärdet 60 dBA förutom längs ner i hörnet mot Västra kyrkogatan (beräkningspunkt 3), se figur 1. Där är beräknad ekvivalent ljudnivå 61 dBA, vilket gör att det är lämpligt att placera en mindre lägenhet under 35 m² där, då riktvärdet för dessa är 65 dBA. I övrigt kan valfri lägenhetsstorlek väljas. Tågtrafik och vägtrafik bidrar med ungefär lika höga ljudnivåer, se bilaga AK01 till AK05. Ljudnivån på eventuella balkonger beräknas bli högre än riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Därför föreslås en gemensam väl bullerskyddad uteplats på gården. En bullerskyddad balkong kan då utgöra ett komplement.



Figur 1. Figuren visar ett urklipp från bilaga AK01.

Revidering 1: Beräkning av trafikbuller till det befintliga huset som ska byggas om visas i bilaga AK06. Där ser man att den beräknade sammanslagna (väg + tåg) ekvivalenta ljudnivån är under eller lika med riktvärdet 60 dBA, se figur 2. Därmed är rumsplaceringen valfri. Ljudnivån på eventuella balkonger beräknas bli högre än riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Därför föreslås en gemensam väl bullerskyddad uteplats på gården. En bullerskyddad balkong kan då utgöra ett komplement.



Figur 2. Figuren visar ett urklipp från bilaga AK06.

5 KOMMENTAR

Uteplatser placeras förslagsvis in mot gården. För uteplatser där den beräknade ekvivalenta ljudnivån är över 50 dBA och/eller den maximala ljudnivån är över 70 dBA, d.v.s. för alla fasader i detta förslag, krävs det att täta bullerskyddsskärmar sätts upp. Upp till 75 % inglasning accepteras för att det ska räknas som en uteplats. Normalt kan man dämpa ljudet med upp till 10 dBA med bullerskyddad uteplats. Nu blir det extra svårt då ljudet från tågen kommer in horisontellt. I de fall det inte är möjligt med en uteplats som klarar riktvärdena, kan en alternativ gemensam uteplats i ett ljudskyddat läge vara ett alternativ. Bullerskyddsskärmar på balkong kan också vara ett alternativ för att skapa en ljuddämpad sida bakom eller på sidan om balkongen.

Fönster, friskluftsdon och yttervägg måste dimensioneras så att de har tillräcklig ljudreduktion för att klara riktvärdet inomhus. För de byggnader i det här förslaget som ligger närmast vägen är den beräknade ekvivalenta ljudnivån upp till 61 dBA och den maximala 79 dBA. Det innebär att det är den ekvivalenta ljudnivån som är dimensionerande för åtgärder.



Objekt: Kv Skuld 2, Umeå

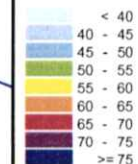
Beställare: AR Bygg AB

Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från
vägtrafik, 2 m över mark.
Nya P-huset vid jvg finns med i modellen.

Tabell vid fasad, ljudnivå frifältsvärde.
Kolumn 1: Våningsplan
Kolumn 2: Ekvivalent ljudnivå från väg

Symboler

-  Byggnad
-  Väg
-  Tabell vid fasad
-  Beräkningspunkt

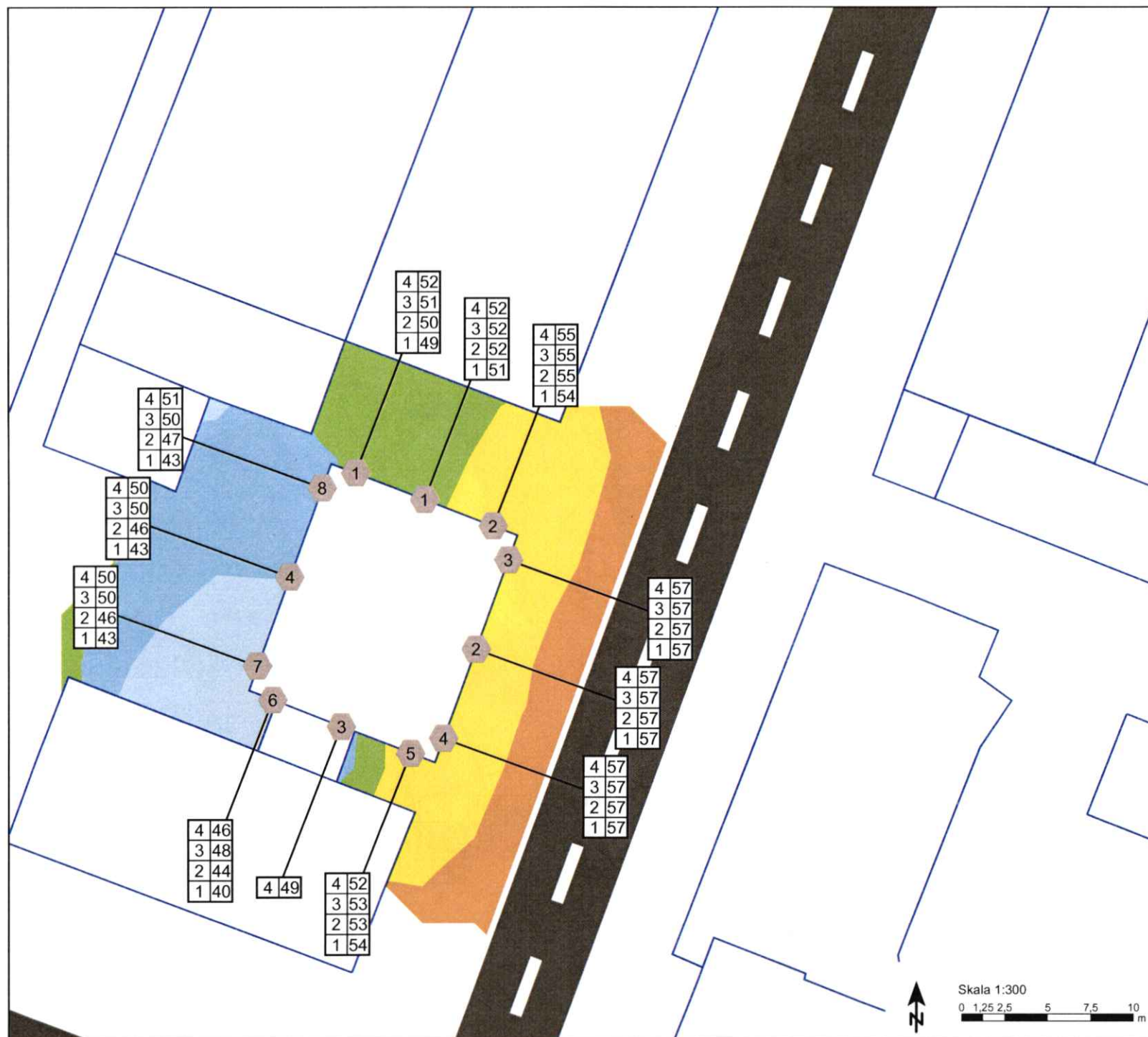
Ekvivalent ljudnivå från väg
i dB(A)**Beräkning**

Programvara: 7.4 2017-04-06
Typ: GNM, FACADE
Standard: RTN 1996
Nr: 102, 204, 205
Datum: 2017-08-25
Tid: 10:06, 10:16, 10:23

**TYRÉNS**

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå
Tel: 010 452 20 00
Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm
Uppdrag Nr: 268161
Nummer: AK02
Storlek: A4
Datum: 2017-08-25



Skala 1:300



Objekt: Kv Skuld 2, Umeå

Beställare: AR Bygg AB

Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från tågtrafik, 2 m över mark.

Nya P-huset vid jvg finns med i modellen.

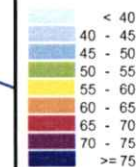
Tabell vid fasad, ljudnivå frifältsvärde.

Kolumn 1: Våningsplan

Kolumn 2: Ekvivalent ljudnivå från tåg

Symboler

-  Byggnad
-  Väg
-  Tabell vid fasad
-  Beräkningspunkt

Ekvivalent ljudnivå från tåg
i dB(A)**Beräkning**

Programvara: 7.4 2017-04-06

Typ: GNM, FACADE

Standard: NMT 1996

Nr: 101, 202, 203

Datum: 2017-08-25

Tid: 09:52, 10:13, 10:14

**TYRÉNS**Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm

Uppdrag Nr: 268161

Nummer: AK03

Storlek: A4

Datum: 2017-08-25



Objekt: Kv Skuld 2, Umeå

Beställare: AR Bygg AB

Beräknad maximal ljudtrycksnivå från vägtrafik, 2 m över mark.

Symboler

-  Byggnad
-  Väg
-  Tabell vid fasad
-  Beräkningspunkt

Maximal ljudnivå från väg
i dB(A)

-  < 55
-  55 - 60
-  60 - 65
-  65 - 70
-  70 - 75
-  75 - 80
-  80 - 85
-  85 - 90
-  >= 90

Beräkning

Programvara: 7.4 2017-04-06

Typ: GNM

Standard: RTN 1996

Nr: 102

Datum: 2017-08-25

Tid: 10:06



TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

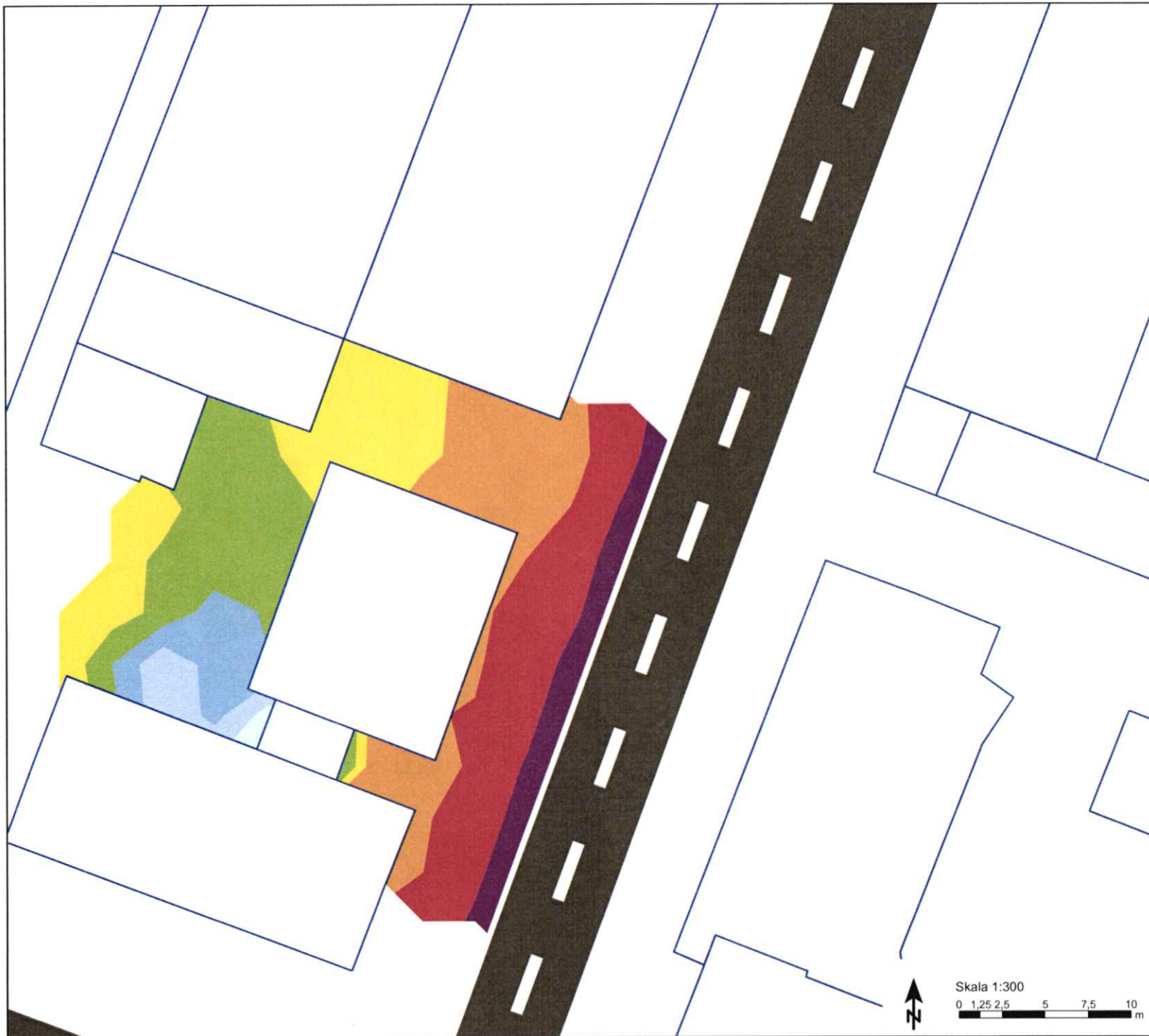
Handläggare: Örjan Lindholm

Uppdrag Nr: 268161

Nummer: AK04

Storlek: A4

Datum: 2017-08-25



Skala 1:300

0 1,25 2,5 5 7,5 10 m

Objekt: Kv Skuld 2, Umeå

Beställare: AR Bygg AB

Beräknad maximal ljudtrycksnivå från
tågtrafik, 2 m över mark.

Nytt P-hus vid järnväg med i modellen.

Symboler



Maximal ljudnivå från tåg



Beräkning

Programvara: 7.4 2017-04-06

Typ: GNM

Standard: NMT 1996

Nr: 101

Datum: 2017-08-25

Tid: 09:52



Adress: Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

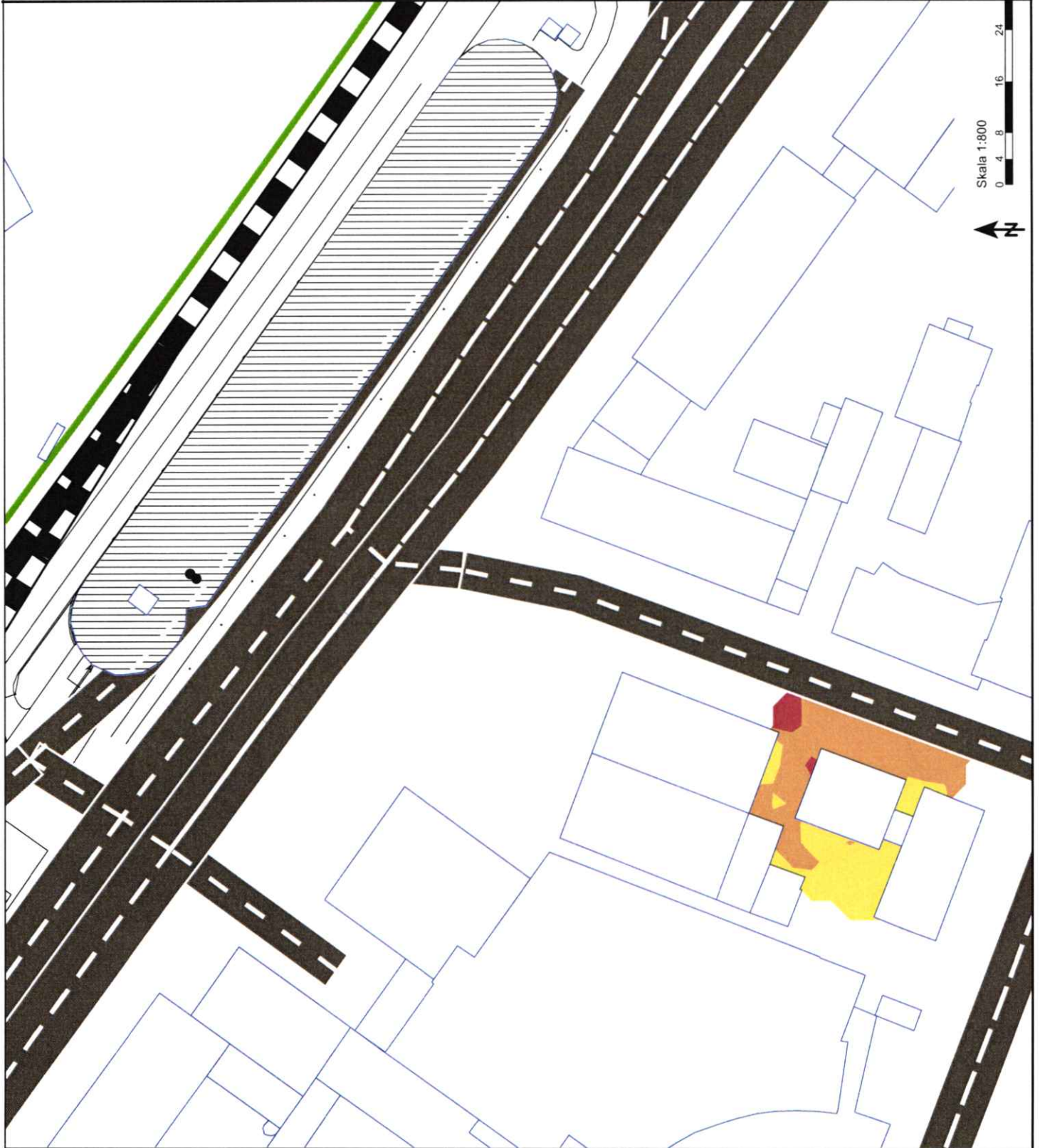
Handläggare: Örjan Lindholm

Uppdrag Nr: 268161

Nummer: AK05

Storlek: A4

Datum: 2017-08-25



Objekt: Kv Skuld 2, Umeå

Beställare: AR Bygg AB

Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från väg- och tågtrafik, 2 m över mark.

Nya P-huset vid jvg finns med i modellen.

Beräkning till befintlig byggnad.

Tabell vid fasad, ljudnivå frifältsvärde.

Kolumn 1: Våningsplan

Kolumn 2: Ekvivalent ljudnivå

Kolumn 3: Max ljudnivå väg, 5:e högsta

Kolumn 4: Max ljudnivå tåg

Symboler

- Byggnad
- Väg
- Tabell vid fasad
- Beräkningspunkt

Ekvivalent ljudnivå

i dB(A)

< 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
>= 75

Beräkning

Programvara: 7.4 2017-04-06

Typ: GNM, FACADE

Standard: RTN 1996, NMT 1996

Nr: 100, 103, 207, 208

Datum: 2017-10-24

Tid:



TYRÉNS

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B

903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

Handläggare: Örjan Lindholm

Uppdrag Nr: 268161

Nummer: AK06

Storlek: A4

Datum: 2017-10-24



Skala 1:300

0 1,25 2,5 5 7,5 10 m

