

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**B** Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD**

Högst en huvudbyggnad får uppföras på tomt

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förrådsdel
- Marken får endast bebyggas med garage eller skärmtak
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

Stängsel skall finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**I II** Högsta antal våningar  
 Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7.6 meter och för förrådsdelen 4.0 meter. Endast friliggande hus får uppföras. Största tillåtna taklutning är 30 grader. På med punkt- och korsprickning betecknad mark får garage eller skärmtak uppföras till högst 2.8 meter med högst 15 graders taklutning.

Bostäderna utformas så att bullerkravet inomhus på 30 dBAm<sub>max</sub> kan uppfyllas. Härvid bör fasadisoleringen garantera ljudklass A. Vidare bör minst hälften av boningsrummen liksom enkelsidiga lägenheter placeras mot den tysta sidan. Utomhus på lek- och rekreationsytor är bullerkravet 55 dB<sub>A</sub>ekv respektive 70 dBAm<sub>max</sub>.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**SAMRÅDSHANDLING**

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 2005-02-21  
 Laga kraft 2005-08-08  
 Vidimeras *S.L.*  
*Samrådshandlingens beslut 2005-06-29.*

Detaljplan för fastigheten  
**NYBRUKET 1** inom SANDBACKA i  
 UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
 Samhällsbyggnadskontoret i december 2004  
 Reviderad i februari 2005

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2004-11-22  
 Reviderad

.....  
 Ulf Sondell

Mätning: AKR  
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)  
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

**Höjdinformation:**

Karttecken enligt Umeås system 1985  
 Ursprung: Digital primärkartan  
 Flygfotografering år: 1975 på 800 meters höjd  
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:  
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000

04-40

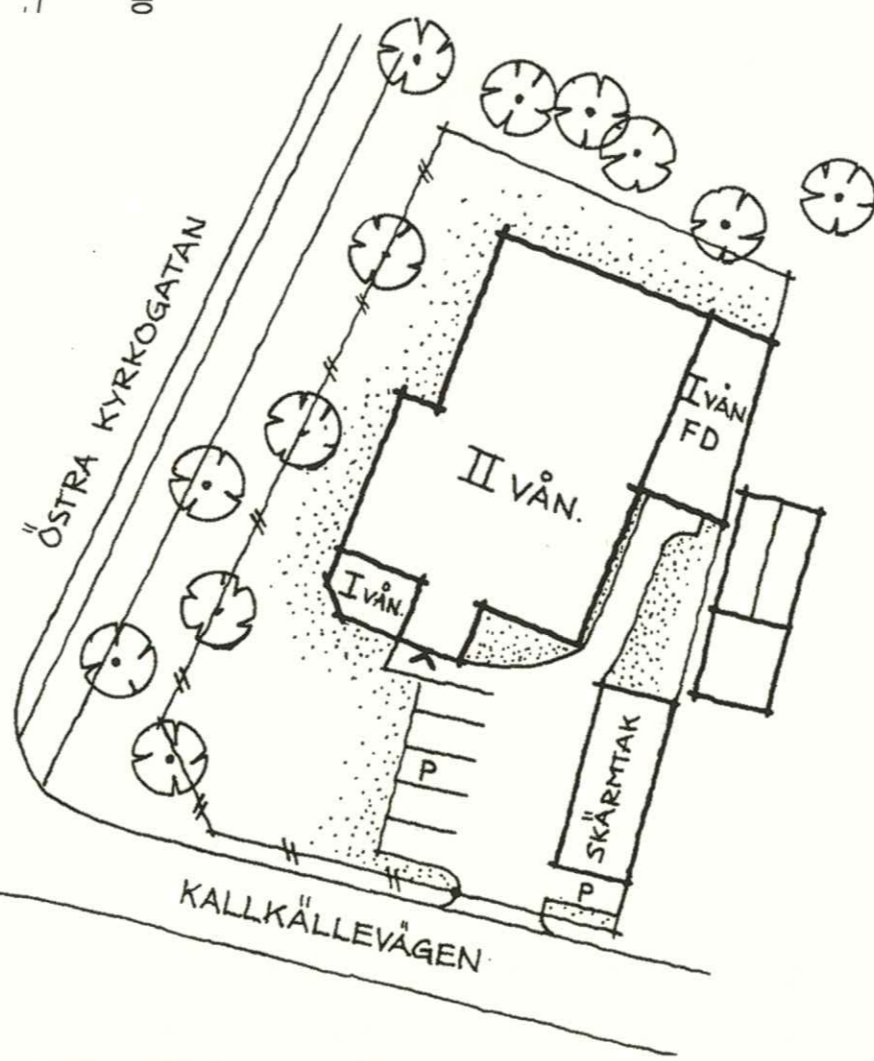
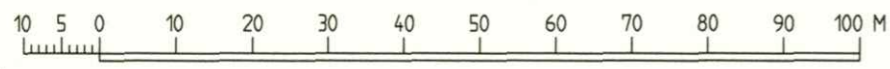


ILLUSTRATION Skala 1:500

*Olle Forsgren*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*Ingemar Stenlund*  
 Ingemar Stenlund  
 Handl. ingenjör  
**2480K-P05/204**



## LAGAKRAFTBEVIS

2005-08-15

DNR PLA 04-40

Detaljplan för Nybruket 1 inom Sandbacka i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-02-21, § 28

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.  
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2005-06-29.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-08-08**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

050815132901375

2480K-P05/204

2005-08-16 10:02

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	



Länstyrelsen  
Västerbotten

KOPLA

**Beslut**

Datum  
2005-06-29

Rek + mb

Ärendebeteckning  
403-3967-2005  
403-3968-2005  
Arkivbeteckning

1(3)

Marianne Hall  
Östra Kyrkogatan 82  
903 43 UMEÅ

Helena Stenmark  
Kalkällevägen 3  
903 43 UMEÅ

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2005 -07- 01
Drnr 04.40

**Överklagande av byggnadsnämnds beslut att anta detaljplan  
(1 bilaga)**

**Beslut**

Länstyrelsen avslår överklagandena av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 21 februari 2005, § 28, att anta detaljplan för fastigheten Nybruket 1 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i december 2004 och reviderad i februari 2005.

**Överklagandena**

Ni har som grannar till Nybruket 1 överklagat kommunens antagandebeslut och får anses mena att Länstyrelsen skall upphäva detta.

Ni, Marianne Hall, anser att ni idag har en helt insynsskyddad tomt som gränsar mot fastigheten Nybruket 1 och dess förrådsbyggnad i ett plan utan fönster. Med föreslagna detaljplan kommer befintliga förhållanden förändras så att er fastighet kommer att gränsa mot bostadshus med två våningar med fönster som vetter mot er tomt. De 75 år gamla träden som står på er fastighet kommer att fällas inom några år, vilket då inte kan räknas som insynsskydd. Vidare kommer föreslagna tillbyggnad i söder att medföra minskat ljusinsläpp på er fastighet och medföra skugga under större delen av dagen. Sammantaget anser ni att tillbyggnaden är för stor med för många lägenheter vilket kommer att innebära begränsningar i ert nyttjande av er trädgård och värdeminskning på er fastighet.

Ni, Helena Stenmark, framför att parkeringsplatserna och skärmtaket bör ligga nära Östra Kyrkogatan och inte i anslutning till ert staket. Detta för att minska buller och avgaser i anslutning till era sovrum. Ni anför att den föreslagna utbyggnaden till två våningar kommer att beskugga er tomt under eftermiddagen och kvällen och att er uteplats kvällstid hamnar i skugga. Vidare menar ni att insynen som idag är mycket skyddad, kommer att öka, vilket inte kan kompenseras med vegetation. Slutligen menar ni att er fastighet kommer att få en värdeminskning.

## Berörda lagrum och riktlinjer

I lämplighetsprövning av detaljplaner skall enligt 1 kap 5 § plan- och bygglagen, PBL, (1987:10) såväl enskilda som allmänna intressen beaktas. De allmänna intressena som skall beaktas anges i 2 kap PBL medan krav på byggnaders placering m.m. framgår av 3 kap PBL. En strävan enligt avvägningen av bland annat motstående intressen bör vara att uppfylla miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö där kvalitativa frågeställningar bland annat rörande skönhetsupplevelser och trevnad anges som väsentliga i strävandena att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

## Länsstyrelsens bedömning

I expanderade tätorter sker av nödvändighet viss del av expansionen genom förtätning av befintliga miljöer. I Umeå kommuns översiktsplan ÖPL 98 anges målsättningen att hälften av bostadsproduktionen över tiden skall ske genom förtätning. Fastigheter inom tätorten får därmed räkna med förändrade förhållanden mot en mer koncentrerad bebyggelse. Förändringarna bör dock ske med hänsyn till platsens karaktär och bebyggelsevärden, vilket bland annat även framgår av arbetshandling för byggnadsordning för stadsdelen Haga - Sandbacka. Där nämns bland annat i de gemensamma utgångspunkterna om samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering.

På fastigheten Nybruket 1 har bedrivits och funnits förutsättningar för handelsverksamhet om en våning på del av detaljplanelagd kvartersmark. Att förändra förutsättningarna så att hela befintlig byggnad får omfatta två våningar och att användningen förändras till bostäder för hela byggnaden anser Länsstyrelsen är i överensstämmelse med övrig bebyggelse i stadsdelen samt att det är av vikt att byggnadens innehåll anpassas till efterfrågan.

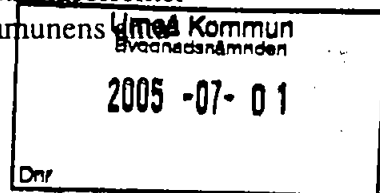
Länsstyrelsen kan ha förståelse för er oro över beskuggning på och insyn av fastigheterna Nybruket 2 och 8. De förändrade förhållanden får dock anses tålas i denna typ av stadsdel som i övervägande del består av bostäder med två våningar.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det fördelaktigare att leda in och ut trafiken från Nybruket 1 via den mindre Kalkällevägen än Östra Kyrkogatan som nyttjas frekvent för bil-, gång- och cykeltrafik. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det också viktigt att fastigheten Nybruket 1:s in- och utfart från/till Kalkällevägen inte hamnar för nära korsningen med Östra Kyrkogatan. Planförfattaren har därför föreskrivit ett utfartsförbud från Nybruket 1 längs Östra Kyrkogatan och ett stycke efter Kalkällevägen. Länsstyrelsen ser att allmänhetens fördelar med angöring enligt detaljplanens förslag får överväga den enskildas olägenhet.

De kvalitativa aspekterna med ändrad användning från handelsverksamhet till boende motiverar knappast de klagandes farhågor beträffande deras påstådda fastigheters värdeminskningar.

### Länsstyrelsen ställningstagande

Länsstyrelsen har viss förståelse för framförda klagomål angående de förändrade förhållandena på fastigheten Nybruket 1:s intrångseffekter i omgivande bebyggelse. Målsättningen i översiktsplanen angående kompletteringsbebyggelsens omfattning får dock anses vara ett allmänintresse som väger tungt mot det enskilda intresset att bibehålla befintlig bebyggelsestruktur i området. Det är även ett enskilt intresse att nyttja fastigheten och gjord utbyggnad. Den antagna planen ger uttryck för en sådan anpassning till platsens karaktär och stadsbildsmässiga värden att dess intrångseffekter inte bedöms bli av större omfattning än att de kan tålas. Kommunens



Hur detta beslut överklagas, se bilaga.

  
Håkan Törnström

  
Frida Røtberger

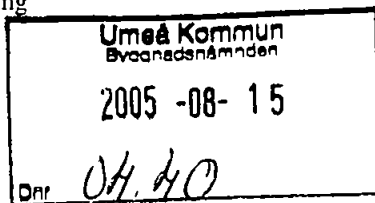
### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Kopia till  
Byggnadsnämnden, Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering



UNDERRÄTTELSE

Datum  
2005-08-10

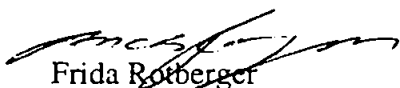
Beteckning  
402-2652-2005

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

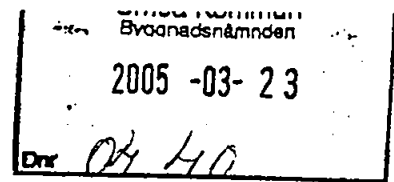
**Detaljplan för fastigheten Nybruket 1 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i december 2004, reviderad februari 2005**

Rubricerad detaljplan har inte överklagats till regeringen, miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet inom tre veckor efter sista delgivningsdagen för Länsstyrelsens beslut. Planen vann laga kraft den 8 augusti 2005.

  
Frida Rotberger

Kopia till:

Umeå kommun, Samhällbyggnadskontoret, Detaljplanering



### Överklagande av byggnadsnämndens beslut 2005-02-21, § 28, Dnr PLA 04-40

Som granne till fastigheten Nybruket 1 drabbas jag personligen av den detaljplan som tagits av Byggnadsnämnden i Umeå kommun. Byggnadsnämnden har inte tagit hänsyn till mina synpunkter.

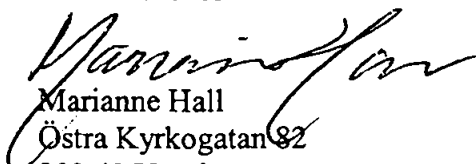
När jag köpte min fastighet 1998 var tomten helt insynsskyddad. Fastigheten Nybruket 1 hade mot min tomtgräns (Nybruket 8) en förrådsbyggnad i ett plan utan fönster. Ändringen i detaljplanen kommer att medföra en husfasad i två plan med flera fönster som vetter rakt mot min trädgård stället för detta förråd. Byggnadsnämndens kommentar om det finns uppvuxna träd i gränsområdet kan man bortse ifrån. Det finns inget gränsområde mellan tomterna. Träden man hänvisar till står på min tomt, de är ca 75 år gamla och kommer att fällas inom några år.

Tillbyggnaden av fastigheten kommer också att innebära att ljusinsläppet från söder minskar med påföljd att min tomt kommer att ligga i skugga under större delen av dagen.

Jag har inget emot att man inreder lägenheter i fastigheten men anser att tillbyggnaden blir alltför stor och innehåller för många lägenheter. Den kommer att innebära begränsningar i mitt utnyttjande av min trädgård. Den kommer också sannolikt att medföra att värdet på min fastighet minskar.

Jag anser att beslutet är oriktigt och att man i samrådsförfarandet bör sträva efter att utforma planen så att alla intressenters behov blir tillgodosedda.

Umeå 2005-03-23

  
Marianne Hall  
Östra Kyrkogatan 82  
903 43 Umeå  
tel: 090-13 51 56

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Umeå Kommun  
901 84 UMEÅ

Ink 050323

2005-03-23

Dnr

04.40

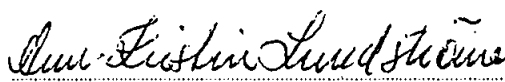

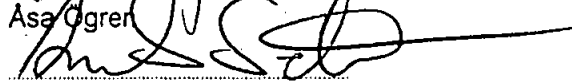
**Överklagande av byggnadsnämndens beslut 2005-02-21, § 28, Dnr PLA 04-40**

Som ägare till Nybruket 2 vill vi överklaga Byggnadsnämndens beslutet med följande punkter.

1. Vi vidhåller att parkeringsplatserna och skärmtaket bör ligga så nära Östra kyrkogatan som möjligt och inte direkt i anslutning till vårt staket. Detta för att minska buller och avgaser i närhet av våra sovrum
2. Den utbyggda övervåningen blir så stor att den leder till påtagligt ökad skugga på vår tomt under eftermiddag och kväll. Vår uteplats hamnar helt i skugga kvällstid
3. Utbyggnaden innebär påtagligt ökad insyn på vår tomt som nu har ett mycket insynsskyddat läge. Detta kan inte åtgärdas med vegetation.
4. Sammantaget kommer byggnadsnämndens nuvarande beslut att sänka värdet på vår fastighet.

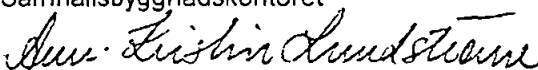


Helena Stenmark  
Kalkällevägen 3  
903 43 Umeå  
tel: 090-145456, 070-3117775

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-17.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s), till kl 16.00 tom § 30 Kurt Bergström(s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Lennart Degerliden (fp), tjänstgör tom kl 16.00 tom § 30 Farrokh Farrokhi (fp), from kl 16.00 § 31 Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m), (deltar ej i beslut § 27) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Stig Lundström (s), tjänstgör from kl 16.00 § 31 Ann-Marie Andersson (s) Maria Vängbo (s) Ingemar Dalgård (m), beslutande § 27 Elisabet Marklund (mp) Örjan Mikaelsson (v)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, v stadsarkitekt Håkan Sjögren, ekonomichef Johan Gammelgård, kvalitetschef Christophe Poncin, chef för geografisk info Carl-Olof Lindgren, bostadsanpassning, §§ 24, 25 Lars-Erik Östberg, bostadsanpassning, §§ 24, 25	Henrik Siksjö, bygglovhandl Maria Blomqvist, bygglovhandl Stina Fahlgren, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Maria Hessel, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-03-01	
Underskrifter	 Ann-Kristin Lundström Sekreterare	Paragrafer 22-47
	 Åsa Ögren Ordförande	
	 Anders Sellström Justerare	

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-02-21	
Datum för anslags uppsättande	2005-03-02	Datum för anslags nedtagande 2005-03-23
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret 	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2005-02-21 § 28

Dnr PLA 2004-40

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Nybruket 1**

Sökande: Kent Berglund  
Tisdagsvägen 29  
906 37 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Olle Forsgren

Sign:

*Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar att uppföra bostäder på fastigheten. Den tidigare planen var anpassad till en varuhall med bostäder i övre våningen. Varuhallen har numera lagts ner och en påbyggnad planeras för att inom tomten inrymma femton bostadslägenheter med komplementbyggnader.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i december 2004 och handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum 2004-12-21 -- 2005-01-17.

Länsstyrelsen, av skrivelsen framgår bl a att utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv och miljö kvalitetsmål "God bebyggd miljö" vore det fördelaktigt för stadsdelen om planbestämmelserna inbegrep möjlighet för mindre ej störande verksamhet inom fastigheten. De befintliga lokalerna torde medföra att goda förutsättningar finns för annat nyttjande än bara bostäder och det tillgängliga läget vid Östra Kyrkogatan borde lämpligen göra fastigheten attraktiv för mindre verksamhet. I övrigt har länsstyrelsen inga synpunkter på förslaget.

*Kommentar: Tomten har behov av de friytor som redovisats och om ytterligare verksamheter skulle tillåtas på fastigheten kan detta inkräkta på bl a parkeringsbehovet, friytor o s v. Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.*

**Marianne Hall, Nybruket 8**

Synpunkter som M Hall framför är sammanfattningsvis att 1. Ljusinsläppet från söder minskar så att tomten kommer att ligga i skugga under större delen av dagen. 2. Eventuella fönster på den tillbyggda gaveln vetter mot min privata trädgård vilket innebär en väsentlig påverkan på mitt utnyttjande av denna. 3. Värdet på min fastighet kommer med all sannolikhet att sjunka. Jag önskar att hänsyn tas till framförda synpunkter vid den fortsatta handläggningen av ärendet.

*Kommentar: Tillkommande påbyggnad är belägen 4,5 meter från tomtgräns och avståndet mellan byggnaderna blir ca 22 meter från tomtgräns. I gränsområdet finns redan uppvuxna träd, se plankartan. Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.*



21

**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2005-02-21 § 28

Dnr PLA 2004-40

Justerarnas sign:

**Helena och Stephan Stenmark, Nybruket 2**

Följande synpunkter framför fastighetsägarna: 15 lägenheter är för mycket och trafiken på Kalkällevägen kommer att öka, den är många barns skolväg, även från Lövstigen och Skogsbrynet. Vintertid finns inga trottoarer. Utbyggnaden av våningsplan 2 medför påtagligt ökad skuggbildning på tomt och uteplats samt insyn på gården som i dag är mycket skyddad. Parkeringsplatserna bör inte koncentreras mot vår tomt utan vänds mot Östra Kyrkogatan med hänsyn till buller och avgaser. Infarten bör flyttas så nära som möjligt mot Östra Kyrkogatan. Infarternas närhet är en olycksfallsrisk som tidigare påtalats för kommunen.

*Kommentar: Viss insyn medför påbyggnaden. Infarten och parkeringsområdet har varit föremål för ingående studier. Trafikmängden minskar efter butiknedläggelsen. Synpunkterna medför ingen ändring av planförslaget.*

**Sture Bäckström Västra Bäckgården 26**

I skrivelsen framförs att hela 15 lägenheter skapar mycket trafik. Staketet mot Kalkällevägen bör ha en mindre öppning och vara riktigt högt, långt och tätt (dubbelt) för att dämpa buller, avgaser och ljud, eftersom dörr och fönster vetter mot Nybrukets bilparkering.

*Kommentar: Trafikmängden minskar efter butikens nedläggning. Skrivelsen medför ingen ändring av planförslaget.*

**UMEVA**

Inga synpunkter på vatten och avlopp. Avfall och återvinning skall beakta och följa NOA 03. Utrymme eller plats bör planeras nära tomtens infart.

*Kommentar: Skrivelsen medför ingen ändring av planen, men notering införs i textdelen, redaktionellt.*

**Miljö och Hälsoskydd**

Följande synpunkter framgår av skrivelsen, planområdet berörs av trafikbuller från Östra Kyrkogatan. Utenivån framför fasad har beräknats till 65 dBA. Denna fråga bör tas upp i detaljplanen. Beskrivning och bestämmelser bör kompletteras med följande: bostäder utformas så att bullerkravet inomhus på 30dBAekv respektive 45dBAmax kan uppfyllas. Härvid bör fasadisoleringen garantera ljudklass A. Vidare bör minst hälften av boningsrummen liksom enkelsidiga lägenheter placeras mot den tysta sidan. Utomhus på lek- och rekreationsytorna ska bullerkravet 55dBAekv respektive 70dBAmax kunna uppfyllas. Det bör framgå av detaljplanen hur detta kan klaras.

*Kommentar: Som ett förtydligande införes redaktionellt i planen och dess beskrivning följande "Bostäderna utformas så att bullerkravet inomhus på 30dBAekv respektive 45dBAmax kan uppfyllas. Härvid bör fasadisoleringen garantera ljudklass A. Vidare bör minst hälften av boningsrummen, liksom enkelsidiga lägenheter placeras mot den tysta sidan. Utomhus på lek- och rekreationsytorna är bullerkravet 55dBAekv respektive 70dBAmax." Ovanstående är till viss del detaljprojekteringsfrågor och behandlas i ett senare skede.*

**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**Beslutsdatum  
2005-02-21 § 28

Dnr PLA 2004-40

Justerarnas sign:

Övriga sakägare kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

**SAMMANFATTNING**

Planbestämmelse och beskrivning kompletteras med det som angetts i kommentarerna under respektive skrivelse.

-----

**BESLUT:****Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen.

att anta den reviderade detaljplanen

**UPPLYSNINGAR:**Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN NYBRUKET 1 inom  
SANDBACKA I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN.****PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Planhandlingen består av:

- plankarta med bestämmelser och illustration.
- plan- och genomförandebeskrivning.
- fastighetsförteckning och karta.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

På fastighetsägarens begäran har föreliggande detaljplan upprättats för att ge planmässiga förutsättningar att uppföra bostäder på tomten. Den tidigare detaljplanen var anpassad till en varuhall med bostäder i övre våningen. Varuhallen har numera lagts ner och en påbyggnad planeras för att inom tomten inrymma femton bostadslägenheter med komplementbyggnader.

Planen avses att handläggas genom s k enkelt planförfarande.

**PLANDATA****LÄGE, AREAL**

Planområdet är belägen öster om Östra Kyrkogatan, norr om Kalkällevägen, inom stadsdelen Haga i Umeå kommun och omfattar en ca 1400m<sup>2</sup> stor tomt.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****ÖVERSIKTLIG PLANERING**

För området gäller översiktsplan -98.

**DETALJPLAN**

Föreliggande planområde utgöres av tomtmark enligt detaljplan 2480K-69/1988, som vann laga kraft 1987-11-20. Dess genomförandetid har således gått ut.

**BEBYGGELSEOMRÅDE**

En byggnadsordning för Haga-Sandbackaområdet har tagits fram (Samhällsbyggnadskontoret november 2004). Den behandlar stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling av stadsdelen.

Stadsdelen bör utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse och ny bebyggelse lokaliseras och utformas med hög arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.

I de allmänna, vägledande förhållningssätten i byggnadsordningen betonas att det öppna byggnadssättet med ljus, luft och genomsikt i kvarteret är av grundläggande betydelse för stadsbilden inom Haga-Sandbacka.

Vid påbyggnaden av befintliga hus med ytterligare en våning måste alltid en bedömning göras av vad det enskilda huset och den omgivande miljön tål.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSN**

### **MARKBESKAFFENHET**

Markförhållandena framgår av den särskilda utredning som utfördes för den numera nerlagda ICA-hallen. Marken utgör ej något hinder för planerad påbyggnad.

### **BEBYGGELSE**

Planområdet omfattar en fastighetsbildad tomt vars användning nu ändras från bostad och handel till endast bostadsändamål med erforderliga komplementbyggnader. Inom föreliggande planområde avses femton bostadslägenheter inrymmas i huvudbyggnadens två våningar med komplementbyggnad som tvättstuga och förrådsdelen i en våning. Förrådsdelen utgörs av delar av tidigare varuhall.

I tomtens sydöstra del, parkeringsdelen, får ett mindre garage eller skärmtak uppföras i en våning. Parkeringen i övrigt utgörs av öppna parkeringsplatser.

### **BULLER**

Bostäderna utformas så att bullerkravet inomhus på 30 dBA<sub>kv</sub> resp 45 dB<sub>Amax</sub> kan uppfyllas. Härvid bör fasadisoleringen garantera ljudklass A. Vidare bör minst hälften av boningsrummen liksom enkelsidiga lägenheter placeras mot den tysta sidan. Utomhus på lek- och rekreationsytor är bullerkravet 55 dBA<sub>ekv</sub> respektive 70 dB<sub>Amax</sub>.

### **KONSEKVENSN**

Med undantag för det tillkommande skärmtaket/garaget innebär planförslaget således ingen betydande förändring avseende bebyggelsens utbredning på marken. Däremot tillskapas ny vistelseyta för lek och umgänge då parkeringsbehovet minskar.

Huvudbyggnaden i två våningar har i dag sin långfasad mot Kalkällevägen. Med den tänkta påbyggnaden av varuhallen får den tillskapade vinkelbyggnaden i två våningar sin längdutsträckning längs Ö Kyrkogatan där tvåvåningshus i detta avsnitt utgör ett dominerande inslag. En diskret om- och påbyggnad i den befintliga huvudbyggnadens formspråk torde vara ett bra alternativ för att uppnå en tillräckligt hög arkitektonisk kvalitet.

### **Gator, utfartsförbud och stängselskyldighet**

Östra Kyrkogatan är en huvudgata som byggts om för att minska trafikmängden och därmed tidigare sammanhängande problem i form av trafiksäkerhet, avgaser, buller mm.

Utfartsförbud med stängselskyldighet föreslås mot nämnda gata samt på en mindre delsträcka mot Kalkällevägen som dock i sydväst föreslås utgöra in- och utfart för fordonstrafiken till tomten.

### **Teknisk försörjning**

#### **VATTEN, AVLOPP och FJÄRRVÄRME**

Tomten försöks, i erforderlig utsträckning, av utbyggda kommunala va-ledningar och är numera ansluten till fjärrvärmenätet.

I tomtens sydvästra hörn har ett sk u-område utlagts för befintliga underjordiska, allmänna ledningar.

#### **AVFALL**

Avfall skall källsorteras. Anvisningarna enligt NOA 03 skall följas.

#### **ENERGI**

En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10% lägre än vad som anges i BBR-BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19 bör eftersträvas.

#### **SAMRÅD**

Efter ingående samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Länsstyrelsen, kommunala förvaltningar m fl har föreliggande förslag upprättats och kompletterats.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planens genomförandetid utgår årsskiftet närmast fem (5) år efter laga kraft.

#### **REVIDERING**

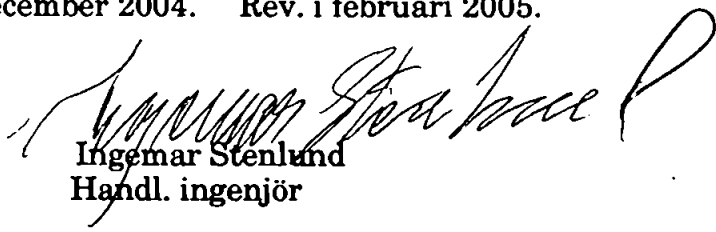
Som framgår av samrådsredogörelsen daterad 2005-01-20, har beskrivning och planbestämmelserna redaktionellt förtydligats angående bullerkrav inom och utomhus samt angående avfallsbestämmelserna NOA 03.

Plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning har, för tydlighetens skull, fått följande revideringsdatum: Rev. i februari 2005.

Samhällsbyggnadskontoret i december 2004. Rev. i februari 2005.

**Umeå kommun**

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Ingemar Stenlund  
Handl. ingenjör

UMEÅ I DECEMBER 2004.

REV. I FEBRUARI 2005.

**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN NYBRUKET 1 inom  
SANDBACKA I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN.****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Tidplan**

Föreliggande planförslag beräknas vara utställt under vintern 2004-2005 och vinna laga kraft under senvintern 2005.

**Handläggning**

Planen avses att handläggas genom s k enkelt planförfarande.

**Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Huvudman för planens genomförande är fastighetsägaren som bekostar samtliga erforderliga åtgärder och uppkomna kostnader för detaljplanen och dess genomförande, även i gräns mot gata som t ex staket och planteringar.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Planen medför ingen ändring av fastighetsbildningen.

**TEKNISKA FRÅGOR****Grundförhållanden**

Markförhållandena framgår av den särskilda utredning som utförts för den numera nerlagda ICA-hallen. Dessa utgör ej något hinder för planerad ombyggnad.

**Trafikbuller**

Bostäderna utformas så att bullerkravet inomhus på 30 dBAkv resp 45 dBAm<sub>ax</sub> kan uppfyllas. Härvid bör fasadisoleringen garantera ljudklass A. Vidare bör minst hälften av boningsrummen liksom enkelsidiga lägenheter placeras mot den tysta sidan. Utomhus på lek- och rekreationsytor är bullerkravet 55 dBAekv respektive 70 dBAm<sub>ax</sub>.


**Parkering**

Exploateringen för bostäder medför att 11 p-platser erfordras, se illustration.

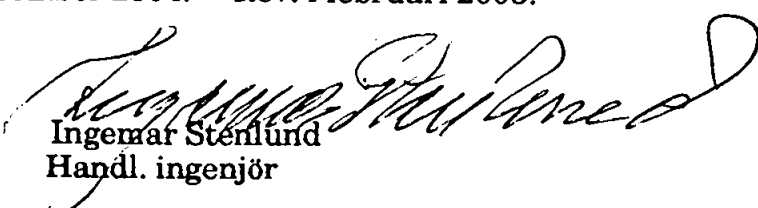
**VA och avfall**

Fastigheten är redan ansluten till kommunala VA-anläggningar och fjärrvärmenät. Sopor skall källsorteras. Anvisning enligt NOA 03 skall följas.

Samhällsbyggnadskontoret i december 2004. Rev. i februari 2005.

**Umeå kommun**

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Ingemar Stenlund  
Handl. ingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 05/204  
Dnr: 05/361

---

Handläggare:  
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2005-10-11

---

Registrering av åtgärder:  
NYBRUKET 1 inom Sandbacka, detaljplan

---

Information:  
Registerkarta: 465.  
2480K-P69/1988 avregistreras.

Berörda fastigheter:  
NYBRUKET 1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-06-29	BD	Beslutsdatum
2005-08-08	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-10-05	PB	Inlagd i ACM