

ILLUSTRATION



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
- E Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 e2 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd, gargage eller sophus

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 55 Högsta byggnadshöjd i meter
- 64 Högsta totalhöjd i meter
- 30 Maximal takvinkel i grader
- Högsta antal våningar
- Endast fasader med träpanel i ljus kulör

Plank får ej uppföras  
Ny gårdsbyggnad skall placeras i fastighetsgräns  
Ny gårdsbyggnad får ej förses med fönster i fastighetsgräns

VÄRDEFULLA BYGGNADER

- Skyddsbestämmelser
- Q Särskild värdefull byggnad som avses i 3 kap 12 § PBL. Vid ändring av byggnad ska de karaktärstråk som anges i planbeskrivningen bibehållas.

STÖRNINGSKYDD

- Nya bostadshus skall med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:
- den dygnsekvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dBA.
  - den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dBA) mer än tre ggr 22:00 - 06:00.
  - den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA).
  - den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dBA).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Utökad lovplikt

- a1 Byte av tak- och fasadmateriäl, byte av fönster, ytterdörr samt omfärgning av fasad.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

- Antagen BN 2005-06-17  
Laga kraft 2005-12-15  
Vidimeras *FL*  
*Känslysthusets beslut 2005-08-16*  
*Regulerings beslut 2005-12-15*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-11-30  
Reviderad

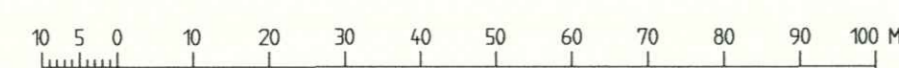
Utförare: Söndell

Mätning: TOB  
Kartkonstruktion: TOB

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RM 00  
Höjdförskjutning: Höjdpunkter, Punkthöjder på vägar  
Karttecken enligt Umeås system 1995  
Ursprung: Digitalregisterkartan  
Flygfotografiering år: 2000 Flyghöjd 800m  
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser, bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretesspunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten LAXEN 18 m fl  
inom ÖST PÅ STAN i UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2005  
Reviderad juni 2005

*Olle Forsgren*  
Stadsarkitekt

*Patrik Forsberg*  
Arkitekt

BH



## LAGAKRAFTBEVIS

2006-01-18

DNR [DNR5]

Detaljplan för fastigheten **Laxen 18 m fl** inom Öst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-06-17, § 138

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.  
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2005-08-16.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.  
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2005-12-15.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-12-15**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindförss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

060118084621827

**2480K - P06/43**  
2006-01-18 09:02

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	

## Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Laxen 18 m.fl. inom Öst på stan, Umeå kommun

1 bilaga

### Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

### Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 17 juni 2005 att anta detaljplan för fastigheten Laxen 18 m.fl. inom Öst på stan i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 16 augusti 2005 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Lars Nilsson har överklagat länsstyrelsens beslut. Han vidhåller vad han tidigare framfört och yrkar i första hand att endast uthus/garage i ett plan tillåts inne på gårdarna. Han yrkar i andra hand att gårdshus endast får uppföras i ett plan, att fönster inte bör tillåtas närmare fastighetsgräns än fyra meter och att den totala byggnadshöjden bör anges vid val av pulpettak. Han yrkar i tredje hand att hela kvarteret Laxen planläggs i ett sammanhang så att inte den nu redovisade byggrätten omöjliggör utökade byggrätter inom den återstående delen av kvarteret. Dessutom ifrågasätter han besvärsordningen eftersom länsstyrelsen först tillstyrkt detaljplanen vid samrådet med kommunen och därefter överprövat planen. Detta innebär ett jävförhållande.

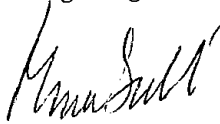
### Skälen för regeringens beslut

Regeringen prövar i förevarande ärende endast den nu överklagade detaljplanen. Regeringen kan enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10) antingen fastställa eller upphäva planbeslutet i dess helhet. Regeringen kan således inte besluta att detaljplanen skall omfatta ett vidare område än det som kommunens planbeslut avser.

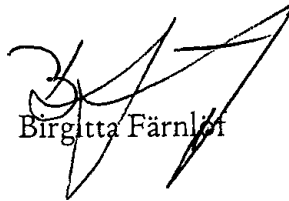
Regeringen finner inte att det i ärendet framkommit sådana omständigheter som innebär att länsstyrelsens beslut skulle vara ogiltigt på grund av jäv. Regeringen finner inte heller i övrigt att vad Lars Nilsson framfört om ärendets handläggning i länsstyrelsen utgör skäl för att upphäva länsstyrelsens beslut.

Det har inte framkommit att detaljplanen vad avser avgränsning eller utformning innebär att Lars Nilssons intressen åsidosätts på ett sätt som inte kan godtas. Förutsättningar saknas att förelägga kommunen att utvidga planområdet på sätt Lars Nilsson får anses yrka i sitt överklagande. Vad han framfört utgör inte heller i övrigt skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Mona Sahlin



Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
Lars Nilsson, Öbackavägen 15 A, 903 33 UMEÅ



Enligt sändlista

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

### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagande av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 17 juni 2005, § 138, att anta detaljplan för fastigheten Laxen 18 m.fl. inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i april 2005 och reviderad i juni 2005.

### Överklagande

Ni, Fredrik Nyström, Ulrika Norén Nyström, Lars Enmark och Marie Strand har som fastighetsägare inom kvarteret Laxen överklagat kommunens antagandebeslut och anser att Länsstyrelsen skall upphäva detta. Ni anser att den antagna detaljplanen inte är acceptabel och framhåller besvär i huvudsak inom tre områden.

Ni är emot en förtätning med gårdshus och höghus inom kvarteret då boendemiljöns befintliga kvalitet med luftig atmosfär och känslan av ett äldre kvarter skulle gå förlorad. Vidare menar ni att två våningar på gårdshuset som placeras på fastigheten Laxen 18 medför insyn på angränsande fastighet och er uteplats på Laxen 40. Ni framhäver även att Västerbottens museum i samrådsyttrande påtalat gårdsbyggnad om maximalt en och en halv plan.

Ni anser att trafiksituationen efter Öbackavägen är problematisk och att den måste lösas innan något beslut tas om nybyggnation. Ni upplever befintlig situation som kaotisk när alla trafikanter, även oskyddade, nyttjar Öbackavägen.

Ni motsätter er det generella förbudet mot plank inom planområdet. Ni menar bland annat att den genomsikt som kommunen värnar om genom plankförbud går förlorad med en förtätning i kvarteret.

Ni, Lars och Monica Nilsson, överklagar beslutet att anta detaljplan och menar att framförda synpunkter under planprocessen inte har lett till några väsentliga förändringar. Detaljplanen kommer att leda till försämrade kvaliteter i kvarteret. Ni vill att endast uthus och garage får tillåtas inne på gårdarna och i andra hand bara att gårdshusen får uppföras i en våning, att förs-

ter inte bör tillåtas närmare fastighetsgräns än fyra meter och att den totala byggnadshöjden vid val av pulpettak skall tydliggöras i detaljplanen.

I era tidigare yttranden som ni hänvisar till i överklagandeskrivelsen finns kvarstående synpunkter beträffande att hela kvarteret bör planläggas i ett sammanhang samt att marken som endast får bebyggas med förråd, garage eller sophus på Laxen 19 bör begränsas.

### **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.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Enligt översiktsplanen för Umeå kommun avses hälften av tillkommande ny bostadsbebyggelse ske genom förtätning i befintliga miljöer. Detta medför tvivelsutan förändringar i befintlig bebyggelsestruktur. Föreslagen tillkommande bebyggelse inom kvarteret Laxen kommer att förändra förhållandena inom kvarteret där ökad insyn till följd av tillkommande bebyggelses placering inte kan undvikas. Genomsiktligheten i kvarteret kommer också att påverkas.

Förändringarna är resultatet av en medveten politisk inriktning och i en expanderande stad av Umeås karaktär torde dessa förändringar vara nödvändiga för att svara upp mot de behov av exploatering som följer med expansionen. Förändringarna i insynförhållandena begränsas i detaljplanen med restriktioner om fönsterplacering i tomtgräns. Effekterna kan också begränsas vid bedömning av lämpligheten av fönstersättning i bygglovprövningen.

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsekaraktären i området med de förhållandevis höga byggnaderna vid gata kan tåla en tvåvåningsbebyggelse med begränsad höjd inom kvarteret. Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar både byggnads- och totalhöjd.

Genomsiktligheten skulle ytterligare försämrats om plank mellan fastigheterna tilläts varför Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om lämpligheten av plankförbud inom planområdet. Föreslaget sexvåningshus i västra delen av kvarteret knyter an till senare exploatering i Öbackaområdet och bidrar till en tydligare platsbildning vid Östra Strandgatans korsning med Storgatan. Med placeringen i kvarterets utkant anser Länsstyrelsen att påverkan på bebyggelsestrukturen är acceptabel. Länsstyrelsen bedömer att förändringarna i bostadsmiljön inom kvarteret inte är större än att de kan tålas.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att förändringarna i trafiksituationen kan betraktas som små. Länsstyrelsen bedömer att föreslagna nedsättning av hastigheten och eventuella trafik hinder är tillräckliga för att uppfylla rimliga krav på säkerhet. Vidare kan snöröjning av trottoarer övervägas. Trafikreglerande åtgärder regleras vanligtvis inte i planbestämmelser utan är en genomförandefråga som löses i annan ordning. Länsstyrelsen finner därför ingen anledning att häva kommunens beslut med hänvisning till trafikfrågan.

Länsstyrelsen finner heller inte att synpunkter angående planområdets omfattning eller enskilda fastigheters bygg rätt påverkar klagandens enskilda rätt på sådant sätt att det föranleder ändring av kommunens antagandebeslut.

### **Länsstyrelsen ställningstagande**

Länsstyrelsen har viss förståelse för framförda klagomål angående de planerade husens 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 befintliga bebyggelsekvaliteter i området. Sammanfattningsvis gör Länsstyrelsen den bedömningen att effekterna av de förändrade planförhållandena inte är större än att de får tålas. Kommunens antagandebeslut skall därför stå fast.

Överklagandena ska därför avslås.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.



Håkan Törnström



Frida Rotberger

### **Bilaga**

Hur man överklagar till regeringen, miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

### **Sändlista**

Fredrik Nyström och Ulrika Norén Nyström, Öbackavägen 13, 903 33 Umeå  
Lars Enmark och Marie Strand, Öbackavägen 11, 903 33 Umeå  
Lars och Monica Nilsson, Öbackavägen 15 A, 903 33 Umeå

Länsstyrelsen  
Västerbotten

Beslut  
Datum  
2005-08-16

Ärendebeteckning  
403-9422-2005  
403-9545-2005

Kopia till  
Byggnadsnämnden, Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun

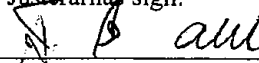
Brandförsvaret, Signalvägen, kl 13.15-16.30

Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s), ej närvt vid §§ 152 och 153 Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Kurt Bergström (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Gunilla Jönsson (v), från kl 13.15 Örjan Mikaelsson (v)	
Ersättare	Maria Vängbo (s) Ann-Marie Andersson (s) Lennart Degerliden (fp) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklkund (mp), från kl 13.45	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Anders Lidman, mättningsingenjör Patrik Forsberg, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt Staffan Sjöström, civilingenjör, § 142	Maria Blomqvist, bygglovhandl Benny Sandberg, planhandl Térése Siksjö, informatör
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-06-27	
Underskrifter	Sekreterare ..... Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 127-157
	Ordförande ..... Åsa Ögren	
	Justerare ..... Anders Sellström	

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2005-06-17		
Datum för anslags uppsättande	2005-06-28	Datum för anslags nedtagande	2005-07-19
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret ..... Ann-Kristin Lundström		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



Fastighetsbeteckning: Laxen 18 m.fl.  
Fastighetens adress: Storgatan 86-96

Sökande: Da Capo Invest AB / Jörgen Svedberg;  
Roger Sandström; AB Bostaden

Ärendet avser: Efter utställning, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Patrik Forsberg

Sign: /

Förslaget till detaljplan, med syfte att bl a medge två gårdsbyggnader och ett högre bostadshus, har handlagts med normalt planförfarande och har varit utställt på Stadshuset fr.o.m. den 2 maj t.o.m. den 23 maj 2005. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla och i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 25 april. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

**Länsstyrelsen** gör tillägget till samrådsskrivelsen att den utökade lovplikten även bör omfatta byte av ytterdörr.

*Kommentar: Den aktuella planbestämmelsen kompletteras med yterdörr.*

**Umeva** anser att en ny servis från Storgatan för Laxen 43 bör undvikas och istället bör Laxen 43 anslutas till Laxen 38:s interna VA-nät.

*Kommentar: Påpekandet införs i plan- och genomförandebeskrivningarna.*

**Umeå Energi** har inga erinringar.

**Umeå kommun, Miljö- och hälsoskyddsnämnden**, gör bedömningen att bullerförhållandena på Laxen 43 inte blir tillfredsställande, men anser att det finns ett visst utrymme att göra avsteg från bullerkraven så att en nybyggnad kan anses acceptabel. För att uppnå en bra utemiljö bör möjlighet till skärmning med plank finnas.

*Kommentar: Det är SHBK/Detaljplanerings uppfattning att det aktuella kvarteret i god umetradition skall bibehållas öppet med möjlighet till sikt in på gårdar, mellan fastigheter och genom kvarteret.*

*Planen reglerar genom skyddsbestämmelser maximala nivåer på buller men inte hur dessa skall uppnås. Plank i t.ex. fastighetsgräns kan reducera buller på gården men blockerar också sikt. En effektivare bullerdämpning, för såväl gård som för balkonger och fasader, kan åstadkommas om avskärmning sker närmare källan, dvs i direkt anslutning till vägbanan. Genomsiktliga skärmar som komplement till vägräcken skulle där kunna vara en god och stadsmässig lösning.*

**Västerbottens museum** har utöver vad som tidigare anförts inga ytterligare synpunkter, men förutsätter att utformningen av gårdshusen säkerställs genom samråd i bygglovskedet.

*Kommentar: Samråd med museet skall ske under handläggningen av lovansökan.*

Ägarna till Laxen 24, **Matias** och **Sara Oscarsson Hannuksela**, vidhåller synpunkterna från samrådsskrivelsen och påpekar att huvudskälet till att man motsätter sig byggnaden på Laxen 43 är att redan nu "oacceptabla trafiksäkerhetsproblem" på Öbackavägen skulle öka.

*Kommentar: Se nedan!*

Ägarna till fastigheten Laxen 41, **Marie Strand** och **Lars Enmark**, anmäler sin tveksamhet till förtätningen och ifrågasätter särskilt det generella förbudet för plank och den försämrade trafiksäkerheten.

Strand/Enmark har för avsikt att uppföra plank i de inre fastighetsgränserna och mot Bostadens p-plats och bifogar principbilder. Man anser att förbudet mot plank skall tas bort ur planen.

Vad gäller trafiksäkerheten på Öbackavägen anser Strand/Enmark att detaljplanen skall innehålla krav på att fastighetsägaren skall genomföra hastighetsdämpande åtgärder. Alternativt skall tillfart till Laxen 43 via Öbackavägen förbjudas.

*Kommentar: Skälen för planbestämmelsen om förbud mot plank har angivits i planbeskrivningen, har stöd av museet och vidhålls av SHBK. Planen reglerar inte förhållanden utanför planområdet, t ex i fastighetsgräns mot parkeringen på Laxen 38. Strands och Enmarks fastighet påverkas således bara i fastighetsgräns mot Laxen 17 av planens bestämmelser.*

*Åtgärder på Öbackavägen är fastighetsägarens, dvs kommunens, ansvar. Den aktuella detaljplanen kan inte reglera eller garantera trafiksäkerhetshöjande åtgärder utanför planområdet.*

*Hushållsavfall måste hanteras inom befintliga eller nya byggrätter. Vad gäller Laxen 43 avses befintliga soputrymmen inom Laxen 38 nyttjas.*

Ägarna till fastigheten Laxen 39, **Lars** och **Monica Nilsson**, vidhåller sina tidigare synpunkter. Vad gäller framtida byggande på Laxen 19 motsätter man sig endast byggrättens längd.

Nilssons vill också genom ett tillägg i planbestämmelserna om högsta nockhöjd = 6,4 meter underlätta kommande lovprövning av gårdshusens totalhöjd. Man vill också genom en planbestämmelse reglera att fönster inte godtas närmare fastighetsgräns än 4 meter. Med ett bildmontage, som man kräver skall föreläggas nämndens ledamöter, vill man visa hur kraftig påverkan ett nytt gårdshus har på den lummiga innergårdsmiljön.

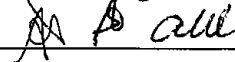
*Kommentar: Byggrätter för garage eller förrådsbyggnader finns på bl a Laxen 39 och Laxen 19. På Laxen 39 har en del av byggrätten nyttjats till ett garage*

BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2005-06-17 § 138

Dnr PLA 2004-29

Justerarnas sign:



medan byggrätten på Laxen 19 är utnyttjad. Någon inskränkning av den kvarvarande byggrätten på Laxen 19 med anledning av icke utnyttjad byggrätt på Laxen 19, kan inte anses vara rimligt.

SHBK delar ambitionen att begränsa gårdshusens nockhöjd och kompletterar planbestämmelserna med "högsta totalhöjd" om 6,4 meter.

Bestämmelsen om att fönster inte tillåts i fastighetsgräns har tillkommit efter samrådet och avses inte ytterligare ändras.

Den bifogade bilden utgör en illustration till tänkt bebyggelse på Laxen 18 och kommer att föreläggas Byggnadsnämnden. Bilden förefaller dock visa en byggnad som nyttjar hela byggrättens längd: med tillåten bruttoarea om 305 m<sup>2</sup> kan en tvåvåningsbyggnad inte bli mer än drygt 19 m lång, dvs 3 – 5 meter kortare än byggrätten.

#### Sammanfattning

Plankartan kompletteras med symboler för bestämmelse om gårdshusens totala höjd.

Planbestämmelserna kompletteras under rubriken "Begränsning av markens bebyggande" med *sophus*, under "Utökad lovplikt" med *yttedörr* samt under "Placering, utformning, utförande" med ny bestämmelse om högsta totalhöjd.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivningar om ovanstående samt om tillgänglighet till ny byggnad på Laxen 43 för brandförsvarets höjdfordon (intern synpunkt).

Plan- och genomförandebeskrivningarna kompletteras med synpunkter på VA-anslutningar för Laxen 43 samt behovet av samråd med museet vad gäller gårdshusen.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Byggnadsnämnden beslutar revidera planförslaget enligt ovan samt anta det reviderade planförslaget.

**Kvarstående synpunkter** som inte kunnat tillgodoses har framförts av:

- I utställningsskedet: Lars Enmark / Marie Strand; Lars och Monica Nilsson; Matias Hannuksela / Sara Oscarsson Hannuksela; Umeå kommun/Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
- I samrådsskedet: Som ovan samt Fredrik Nyström / Ulrika Norén Nyström.
- Dessutom finns kvarvarande synpunkter från samrådsskedet som inte kunnat tillgodoses från Hyresgästföreningen (ej sakägare) och Västerbottens museum (ej sakägare).

#### BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

#### UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Detaljplan för fastigheten **Laxen 18 m fl** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med illustration och bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt utlåtande. Planen handläggs med normalt planförfarande.

## PLANENS SYFTE

Syftet med upprättande av detaljplanen är att medge två nya gårdsbyggnader med bostäder, ett högre bostadshus på Laxen 43, kulturmiljöskydd av Laxen 22 samt att bekräfta befintliga förhållanden för övriga fastigheter. Tillkommande gårdsbyggnader skall i form, volym och utförande underordnas befintlig bebyggelse.

## PLANDATA

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda med undantag för Laxen 38 och 43, som ägs av AB Bostaden, samt Umeå 2:1 som ägs av kommunen. Fastigheten Laxen 15 omfattar 1225 m<sup>2</sup>, Laxen 18 1074 m<sup>2</sup> och Laxen 43 1292 m<sup>2</sup>.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För bostadsfastigheterna gäller den 1983 antagna stadsplanen för *Öbackaområdet* (298C) som inom aktuellt kvarter visar friliggande byggnader i två plan med möjlighet till inredd vind. I den inre fastighetsgränsen medges förråd inom på planen markerade områden.

För fastigheten på allmän platsmark gäller stadsplan med laga kraft 1986 (321B).

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintliga förhållanden

Kvarteret Laxen mellan Storgatan och Öbackavägen består idag av relativt stora fastigheter, längs Storgatan bebyggda med flerbostadshus i fastighetsgränsen, men längs Öbackavägen huvudsakligen med enbostadshus, ett större parhus samt ett flerbostadshus, med förgårdsmark. Det stora flerbostadshuset på fastigheten Laxen 23 avviker i storlek och placering från övrig bebyggelse.

Fastigheternas gårdar är lummiga med buskar, planteringar och träd varav några imponerande barrträd. Lövträden utgörs framförallt av björkar och rönnar medan barrträden består av granar och tallar.

I den inre fastighetsgränsen finns på alla aktuella fastigheter mindre förråd eller garage. De äldre byggnaderna är putsade, med en placering som i princip överensstämmer med gällande detaljplan, medan senare byggnader har utförts i trä.

I samband med bygglovprövningen skall samråd hållas med museet.

Fastigheterna avgränsas av låga staket eller häckar men ibland av uthusen, som i regel innehåller garage. I något fall avgränsas fastigheterna av plank: mot Storgatan mellan fastigheterna 15 och 17 och mellan fastigheterna 19 och 39/24.

Byggnaderna mot Storgatan är samtliga i två våningar, med sadeltak och har, med undantag för Laxen 22, ingång från gårdarna. Flera av husen har vid ombyggnad givits en inredd vindsvåning med olika typer av takkupor. Endast en byggnad,



Gården Laxen 18.

Laxen 15, avviker med mexisten som fasadbeklädnad från de övriga sammanhållna fasaderna i stående träpanel. Fasadkulörerna varierar inom en ljusst hållen färgskala: grått, grönt, gult. Takmaterialen är äldre bandtäckt plåt, korrugerad plåt, pappshingel och på fastigheten Laxen 22 tegelpannor.

I anslutning till Laxen 43 finns en äldre transformatorstation i tegel.

#### *Kulturmiljö*

Byggnaden på fastigheten Laxen 22 är i den fördjupade översiktsplanen *Centrala stan* blåprickad och betecknad som "Övrig enstaka byggnad(-er) och miljö(-er) med kulturhistoriskt värde". Byggnaden är ritad av Denis Sundberg (bygglov 1938) och skiljer ut sig från kvarterets övriga byggnader genom att den ursprungliga arkitekturen är välbevarad. Fasaderna har ännu idag de ursprungliga materialen med spontad träpanel, ytterdörr i ek, tvåluftsfönster, tidstypiska foder, takpannor av lertegel etc. Även interiört finns mycket av det tidstypiska bevarat.

#### *Trafik och parkering*

Samtliga fastigheter har fordonsinfart från Storgatan, Laxen 15 och Laxen 43 i praktiken även från Öbackavägen. Bilparkering sker inom fastigheterna: i garage, i carport eller i form av öppen markparkering.

Storgatan har under hösten 2004 förstärkts som huvudstråk för trafik då kollektivtrafiken dubbelriktat börjat trafikera Fabriksgatan–Storgatan. Korsningen mellan Strandleden och Storgatan har byggts om och signalreglering anordnats. Hållplats för norrgående bussar har förlagts till gatan vid fastigheten Krickan 1, för södergående bussar vid Laxen 23. Nattbussar har givits annan sträckning.

Storgatans södra trottoar är delad i gångbana respektive cykelbana.

### *Service*

Närmaste matvarubutik/drivmedelsförsäljning finns inom kvarteret Hunden strax öster om Öbackavägen, men livsmedelsbutik finns även vid korsningen Järnvägsgatan/Kungsgatan.

### *Teknik*

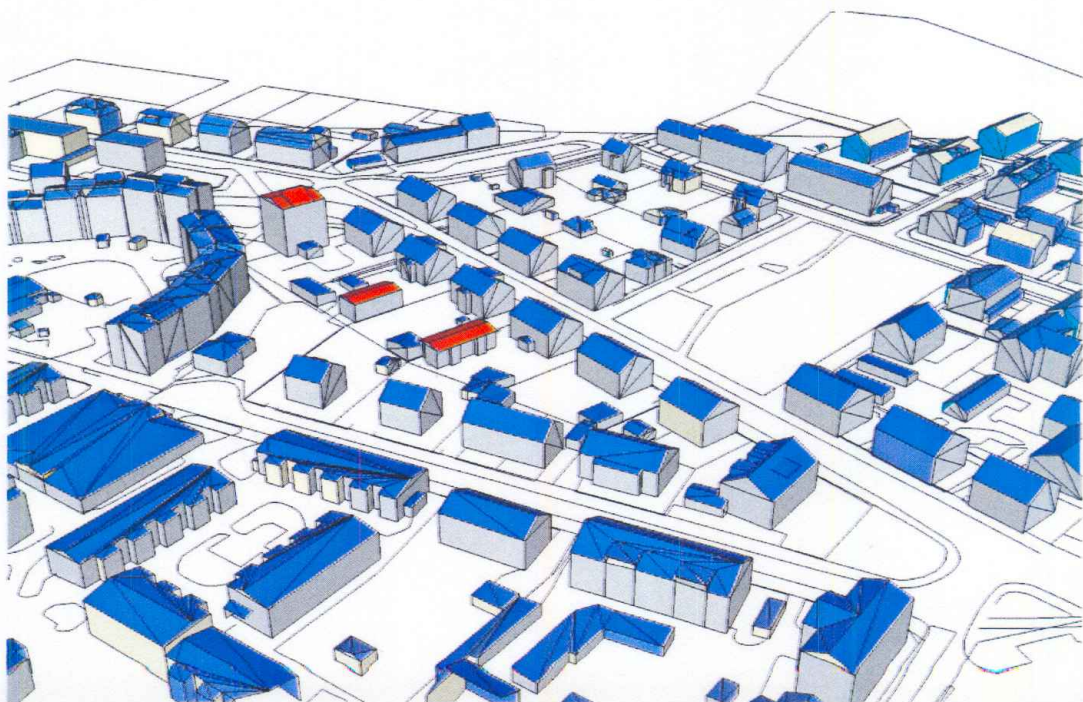
Rör och kulvertar för vatten, spillvatten, avlopp och fjärrvärme finns i såväl Storgatan som Öbackavägen.

### **Förändringar**

Förslaget till detaljplan innebär ökade byggrätter inom tre av fastigheterna. Istället för den gällande detaljplanens anvisning om förråd i inre fastighetsgräns, medges på Laxen 15 och 18 mindre bostadshus i två våningar. Som nordvästlig avslutning på kvarteret medges på Laxen 43 och på delar av angränsande fastigheter, ett sex våningar högt bostadshus.

För att bibehålla solbelysta gårdar och den traditionella genomsikten genom fastigheterna och kvarteret, medger inte planen att fastighetsgränserna byggs igen med byggnader eller plank. En särskild planbestämmelse medför därför ett generellt förbud mot plank inom planområdet.

De tillkommande gårdsbyggnaderna ska anpassas till den befintliga bebyggelsen. Genom volym, material och kulör, ska de ges en karaktär av gårdsbebyggelse som underordnar sig huvudbyggnaden. Detta regleras i planen genom maximal bruttoyta ( $e_1$ ,  $e_2$ ) men också genom bestämmelser om högst två våningar, största byggnadshöjd (5,5 meter), högsta totalhöjd (6,4 meter), maximal takvinkel (10 grader) och att fasadmaterial skall vara trä som lackeras i ljus kulör. På planen redovisad byggbart markområde får överskridas av burspråk etc.



Om inte överenskommes annat medför placeringen i fastighetsgräns att byggnaderna måste förses med pulpettak med avrinning mot den egna fastigheten. Servitut för skötsel måste upprättas.

Taksprång e.d. över fastighetsgräns kan inte byggas utan grannes medgivande.

Med tanke på den direkta insynen på grannfastighet kan de två gårdsbyggnaderna ej förses med fönster i fasad som ligger i fastighetsgräns. Detta regleras av en planbestämmelse.

De befintliga fem- och sexvåningshusen inom Öbackaområdet ger ett fysiskt "stöd" för den föreslagna sexvånings byggnaden på fastigheten Laxen 43. Punkthuset innebär en tydlig avgränsning av kvarteret och även en positiv inramning av trafikplatsen.

#### *Brandskydd*

För att motverka brandspridning till annan byggnad gäller särskilda generella bestämmelser. Till exempel måste byggnadsdelar som placeras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter eller närmare annan byggnad än 8,0 meter utföras med speciell brandklassning. Villkoren preciseras i samband med bygglovprövning och bygganmälan.

Inom fastigheten Laxen 43 skall brandförsvarets behov av tillgänglighet för höjdfordon beaktas.

#### *Friytor*

Friytor om 1/3 av fastighetens totala bruttoyta (BTA) skall anordnas.

#### *Kulturmiljö*

Fastigheten Laxen 22 markeras med "q" och "a<sub>1</sub>" dvs viktiga karaktärsdrag ska bibehållas och bygglovplikten utökas.

Byggnaden bedöms således ur kulturhistorisk aspekt vara särskilt värdefull och får enligt PBL 3 kap, 12 § inte förvanskas. Detaljplanen innehåller därför skyddsbestämmelser och utökad lovplikt där byte av fasad- eller takmaterial, fönster, ytterdörr eller omfärgning av fasad skall föregås av lovprövning.

#### *Trafik*

Parkering skall anordnas inom respektive fastighet. Antal platser skall överensstämma med gällande norm (9 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA) där bruttoytan inkluderar såväl befintlig som tillkommande bruttoyta. Tillkommande parkeringsplatser på sk "prickmark", dvs mark som inte får bebyggas, får inte förses med överbyggda bilplatser eller garage.

Tillfarten till fastigheten Laxen 43 bör av trafiksäkerhetsskäl huvudsakligen ske via Öbackavägen. Öbackavägens körbana nyttjas under den mörka årstiden av såväl fordon som skolbarn och vuxna. Med en ökad exploatering ökar detta trafiksäkerhetsproblem och åtgärder kan komma att vidtas.

#### *Störningsskydd*

Aktuell trafikbullerberäkning med 14000 fordon/dygn på Storgatan visar att bullernivåer om 65 dB(A)<sub>ekv</sub> och cirka 80 dB(A)<sub>max</sub> når de närmaste fasaderna på punkt-

huset. Enligt Boverkets rekommendationer kan punkthuset bara uppföras med hänvisning till undantag från gällande normer under förutsättning att en "tyst sida" kan anordnas. Detta innebär att bullernivåer högre än 45 dB(A), eller möjligtvis mellan 45 och 50 dB(A), inte kan accepteras på byggnadens gårdfasader (se även samrådsredogörelsen!). Kraven på skydd mot inom- och utomhusbuller redovisas i planbestämmelserna under rubriken *Störningskydd*.


*Teknik*

Byggande av ett punkthus på fastigheten Laxen 43 förutsätter att den befintliga transformatorstationen rivs och att ny station uppförs norr om Storgatan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005

Detaljplanering

Rev juni 2005



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Laxen 18 m fl** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge komplettering av bebyggelsen inom kvarteret med två gårdsbyggnader för bostäder inom Laxen 15 och 18 och ett högre bostadshus inom Laxen 43. Laxen 22 kulturmiljöskyddas och för övriga fastigheter bekräftas befintliga förhållanden.

Laxen 38 och 43 ägs av AB Bostaden.

Umeå 2:1 ägs av Umeå kommun.

Övriga fastigheter inom kvarteret är i privat ägo.

Det tillkommande bostadshuset inom Laxen 43 kommer delvis att uppföras inom intilliggande fastigheter, Umeå 2:1 och Laxen 38. Genom fastighetsreglering kan del av Umeå 2:1 och Laxen 43 överföras till Laxen 38. Alternativt kan del av Laxen 38 och del av Umeå 2:1 överföras till Laxen 43.

Befintlig transformatorstation inom Laxen 43 skall rivas och ersättas med en ny station inom område betecknat med E vilket bör avstyckas som en separat fastighet.

De tillkommande gårdshusen inom Laxen 15 och 18 är placerade direkt mot fastighetsgräns varför det är lämpligt att bilda servitut på angränsande fastigheter för åtkomst vid underhåll av byggnaderna.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Teknisk försörjning*

Planerad bebyggelse kan anslutas till intilliggande elnät samt till kommunalt nät för vatten och avlopp. Laxen 43 bör anslutas till Laxen 38:s interna VA-nät för att undvika en ny servis från Storgatan för Laxen 43.

Fjärrvärmeanslutning för Laxen 43 bör ske från Öbackavägen. Om Laxen 43 inte regleras över till Laxen 38 bör ett servitut bildas för tillkommande ledning över Laxen 38.

*Trafik och parkering*

Samtliga fastigheter angörs idag från Storgatan. Infart till Laxen 43 bör av trafiksäkerhetsskäl huvudsakligen ske från Öbackavägen över Laxen 38.

Rätten till väg bör säkerställas med servitut om Laxen 43 inte regleras in i Laxen 38.

Parkering anordnas inom respektive fastighet.

*Trafikbuller*

Uppföljning och tillsyn av planens bestämmelser för störningsskydd mot vägtrafikbuller skall regleras i kontrollplanen.

*Kulturmiljö*

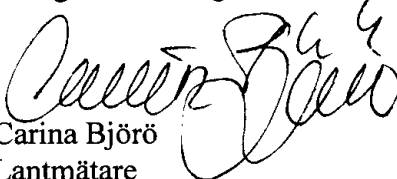
Genom planen markeras byggnaden inom fastigheten Laxen 22 med skyddsbestämmelsen q för att skydda och bevara byggnadens karaktär.

Samråd med Västerbottens museum skall ske i bygglovskedet angående utformningen av tillkommande gårdshus.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknas med ägarna till Laxen 15, 18 och 43.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005  
Fastighetsbildning rev juni 2005

  
Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **Laxen 18 m fl** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Förslaget till detaljplan, som handläggs med *normalt planförfarande*, har varit föremål för samråd under tiden 17 mars t.o.m. 11 april 2005. Sakägare, kommunala och statliga myndigheter, föreningar m fl har givits möjlighet att yttra sig. Ett tidigt samråd har den 2 mars hållits med berörda fastighetsägare. Under samrådet har följande skriftliga synpunkter inkommit.

Fastighetsägarna **Matias Hannuksela** och **Sara Oscarsson Hannuksela** (Laxen 24) hänvisar till tidigare inlämnade synpunkter (2004-11-25) där man påtalade att förtätningen med tvåvåningshus förstör gårdsmiljön. I aktuell skrivelse motsätter man sig byggnaden på Laxen 43 av det främsta skälet att tillfarten planeras ske via Öbackavägen. Man menar att det orsakar oacceptabla trafiksäkerhetsförhållanden, utgör ett orosmoment och – även om åtgärder vidtas – inverkar menligt på miljön.

Fastighetsägarna **Lars** och **Monica Nilsson**, (Laxen 39), menar att planen inte redovisar konsekvenser för fastighetsägarna längs Öbackavägen och menar att hela kvarteret ska planeras i ett sammanhang. Tvåvåningshus på gårdarna skulle radera den befintliga lummiga miljön och man motsätter sig bostäder inne i kvarteren, i vart fall i två våningar. Byggrätter i tomtgräns ska inte heller utsläcka grannars möjlighet till gårdsbyggnader.

Istället för gårdsbyggnader föreslår Nilssons förtätning längs Storgatan genom sammanbyggnad av befintliga hus och bifogar skiss. Man citerar undertecknad handläggare som uttryckt sig skeptisk till denna idé och vill att byggnadsnämnden begär en analys av frågan.

Man ifrågasätter hur skötsel av hus i fastighetsgräns skall ordnas, motsätter sig illustrerat gårdshus på fastigheten Laxen 19 och kräver att yttrandet delges Byggnadsnämndens ledamöter.

Fastighetsägarna **Fredrik Nyström** och **Ulrika Norén Nyström** (Laxen 40) anser att föreslagen förtätning innebär en avsevärd försämring av boendemiljön: den luftiga atmosfären skulle gå förlorad då de nya husen kommer att dominera miljön.

Den föreslagna byggrätten på Laxen 18 skulle innebära en helt oacceptabel insyn till Nyströms fastighet och störningar på uteplatsen.

Man önskar förtydliganden vad gäller befintlig byggrätt i fastighetsgräns och om storleken på föreslagen byggrätt.

Nyströms anser inte att den föreslagna byggnaden på Laxen 43 smälter in i kvarteret och menar att den kommer att ta bort kvällssol. Man menar också att

trafiksituationen på Öbackavägen är kaotisk och bör lösas innan nyexploatering.

Slutligen betonas att man godtar låga gårdsbyggnader men motsätter sig fönster mot den egna fastigheten och att man omöjligen kan acceptera ett tvåvåningshus.

Fastighetsägarna **Lars Enmark** och **Marie Strand** (Laxen 41) har inte för avsikt att förhindra eller försena planen men påpekar att man av boende- och kulturmiljöskäl är motståndare till förtätningen.

Man anser att det är direkt olämpligt att hänvisa mer trafik över befintlig parkeringsplats till Öbackavägen och kräver fasta farthinder och hastighetsnedläggning till 30 km/tim.

Vidare motsätter man sig föreslagen bestämmelse om förbud mot plank inom kvarteret om det innefattar ett staket om 150 cm höjd som man avser uppföra mot fastigheten Laxen 17 och mot Bostadens parkering.

Slutligen motsätter man sig byggrätter närmare sin fastighetsgräns än fyra meter om det förhindrar egna gårdshus inom gällande byggrätt.

**Hyresgästföreningen** har ingen erinran mot förtätningen med gårdshus i två våningar inom kvarteret. Vad gäller Laxen 43 föreslår man renoveringsåtgärder för befintlig byggnad, att byggrätten för sexvåningshuset ändras till två våningar, att exploateringen anpassas till behovet av friyta, att en trafiksäkerhetsutredning om Öbackavägen görs, att utfarten mot Storgatan stängs och att förbudet mot plank stryks.

**Länsstyrelsen** anser att såväl de föreslagna mindre gårdsbyggnaderna som punkthuset är acceptabla som förtättningsobjekt.

Vad gäller bullersituationen menar man att kommunens förslag till avsteg från Boverkets rekommendationer inte överensstämmer med kompensationsåtgärderna. Länsstyrelsen anser det angeläget att bullersituationen bearbetas vidare i det fortsatta arbetet. Överensstämmelse med Boverkets rekommendationer vad gäller "tyst sida" bör eftersträvas och eventuella åtgärder för att uppnå godtagbar bullernivå utomhus bör tydliggöras.

**Umeva** förutsätter att VA-anslutningar löses via fastigheternas interna nät. Man pekar också på att ytterligare avfallsutrymmen kan krävas.

**Umeå Energi** godtar att befintlig transformatorstation rivs och ersätts av en ny station med placering på grönytan nordväst kvarteret Krickan, men förutsätter att alla parter accepterar detta.

Man påpekar också att föreslaget flerbostadshus på Laxen 43 kräver servisleddning för fjärrvärme över fastigheten Laxen 38.

#### **Umeå kommun**

*Kommunstyrelsens planeringsutskott, Ks-Plu*, tillstyrker detaljplanen.

**Västerbottens museum** ser positivt på att detaljplanen bibehåller en luftig karaktär mot Storgatan, att Laxen 22 ges ett kulturmiljöskydd och att fasader på

nya byggnader skall vara av träpanel. Man anser också att en placering av gårdsbyggnaderna längs den inre fastighetsgränsen kunde vara möjlig.

Museet anser däremot inte att gårdshus i två plan är lämpliga i denna miljö utan förordar maximalt 1½ plan och en sänkning av den angivna byggnadshöjden. Fasaderna bör ges ljus kulör och eventuella balkonger bör vara helt indragna innanför fasadlivet.

I ett kompletterande yttrande framhålls att tillkommande byggnader, för att efterlikna äldre gårdsbyggnader, bör vara enkla och utan burspråk samt ha rektangulär plan. Överskridande av bygggrättnings gränser bör därför inte tillåtas. Vidare bör byggnaderna ges pulpettak och antal lägenheter hållas nere för att undvika för många fordon.

Slutligen anser museet att det inte är lämpligt med ett sexvåningshus i direkt anslutning till befintligt 1930-talshus.

## KOMMENTARER

### *Buller*

I den trafikbullerberäkning som Samhällsbyggnadskontoret framtagit efter samrådet kan utläsas att den mest bullerutsatta byggnaden, det planerade sexvånings bostadshuset på Laxen 43, kan komma att utsättas för mellan 63–65 dB(A)<sub>ekv</sub> och 80–81 dB(A)<sub>max</sub> i fasad närmast Storgatan. För beräkningarna har använts aktuella uppgifter om 14 000 fordon/dygn på Storgatan–Östra Strandgatan (12 150 fordon/dygn 2004) och 5 000 fordon/dygn på Storgatan vid Fabriksgatan.

Det höga dygnsekvivalenta trafikbullret i fasad innebär att sexvåningshuset placerats i ett läge där rekommendationen från Boverket är att "...nya bostäder endast i undantagsfall accepteras..." och då under förutsättning att en "tyst sida" med högst 45 dB(A) eftersträvas och att minst 45–50 dB(A) åstadkommes.

Detaljplanen har redan i samrådet upprättats med vetskap om den bullriga miljön och har därför också försetts med bullerskyddsbestämmelser i enlighet med Boverkets rekommendationer. Vad gäller buller i fasad har en formulering om "...minst hälften av bostadsrummen...inte överstiger 55 dB(A)..." använts.

Samhällsbyggnadskontoret gör, liksom Länsstyrelsen, bedömningen att byggnadens planlösning och den exakta placeringen av uteplatser och balkonger blir avgörande för om bullernivåerna inomhus, vid fasad och utomhus på rekreationsytorna kan uppfyllas. Detaljplanen ger *möjlighet* till en sådan lösning, medan ansvaret för utförandet, och därmed uppfyllande av bullernivåerna, vilar på den aktuella byggherren. Prövningen sker i bygglovskedet.

En viktig del av planen är att inte motverka genomsikt genom kvarteret eller mellan fastigheter inom kvarteret. Samhällsbyggnadskontoret anser därför att bullerplank, som också bara kan begränsa buller i marknivå, inte är en lämplig åtgärd.

Umeå kommuns ambition att förtäta stans centrala delar innebär troligtvis att fler lägen liknande det aktuella måste tas i anspråk. Önskemålen om bostadsbyggande Öst på stan är många men tillgänglig markyta dessvärre begränsad. Ur stadsbildssynpunkt innebär förtätningarna ofta en utmaning. Det nu aktuella läget tillgodoser både estetiska och rumsliga krav på stadens utformning.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om aktuell bullersituation på Storgatan och om kravet på ”tyst sida”. Kravet på ”tyst sida” förtydligas genom att godtagbar ekvivalent ljudnivå ändras till 50 dB(A) i planbestämmelserna. I genomförandebeskrivningen påtalas att efterföljden av bestämmelserna ska beaktas i lovgivning och kontrollplan.

### ***Trafiksäkerhet***

Öbackavägen är en lokal bostadsgata med normal standard och även en återvändsgata. Gatan har dubbla trottoarer, alléliknande trädplanteringar och enkel-sidig gatubelysning.

Den nya bebyggelsen om cirka 20 lägenheter medför ett tillskott av fordons- trafik på Öbackavägen som enligt Samhällsbyggnadskontorets mening kan betraktas som litet. De påtalade problemen med bristande trafiksäkerhet på gatan bedöms bero på att trottoarerna inte snöröjs vintertid, vilket i sig är en skötsel- fråga och inte en detaljplanefråga. Samhällsbyggnadskontoret avser dock över- väga att föreslå beslutande nämnd om nedsättning av hastigheten, eventuellt i kombination med hastighetsdämpande fysiska åtgärder.

Fastigheterna Laxen 38 och 43 har samma ägare och avses slås samman. Den befintliga parkeringsplatsen inom fastigheten Laxen 38 kan då betraktas som integrerad med den illustrerade p-platsen inom Laxen 43. När den nya infarten möjliggjorts kan fastighetsägaren välja att blockera den befintliga infarten mot Storgatan. En liknande lösning för Laxen 15 kräver servitutsavtal.

### ***Nya byggrätter***

Ingen föreslagen byggrätt inom planområdet upphäver någon befintlig byggrätt utanför området, således inte heller en ny byggrätt mindre än fyra meter från fastighetsgräns. Byggnader som avses uppföras nära fastighetsgräns, eller nära andra byggnader, måste dock uppfylla gällande generella brandkrav.

Det illustrerade gårdshuset på fastigheten Laxen 19 är en illustration av befint- lig byggrätt som avses bibehållas.

Idén att förtäta kvarteret genom ihopbyggande av byggnaderna längs Stor- gatan istället för att uppföra mindre gårdsbyggnader stöds inte av Samhälls- byggnadskontoret som, liksom museet, tvärtom anser att den befintliga ord- ningen med fristående byggnader längs Storgatan skall bestå. Som framgår av Nilssons skrivelse har idén tidigare muntligt avfärdats och Samhällsbygg- nadskontoret ser inget skäl att ändra inställning.

Skötsel av byggnader i fastighetsgräns måste säkerställas genom särskilda servitutsavtal: genomförandebeskrivningen kompletteras.

### ***Utformning***

Museets önskan att planen skall säkerställa en byggnadsutformning som liknar svunna tiders gårdshus kan åstadkommas i en kulturskyddad miljö där också fastighetsägarna medger en långt driven reglering. Den aktuella miljön har inte dessa förutsättningar men detaljplanen har ändå en likartad ambition genom att inte medge för djupa eller för höga hus. Därutöver regleras också fasadmateri- al och taklutning.

Samhällsbyggnadskontoret delar museets synpunkt att fasadkulör bör vara ljus och kompletterar planen med sådan bestämmelse.

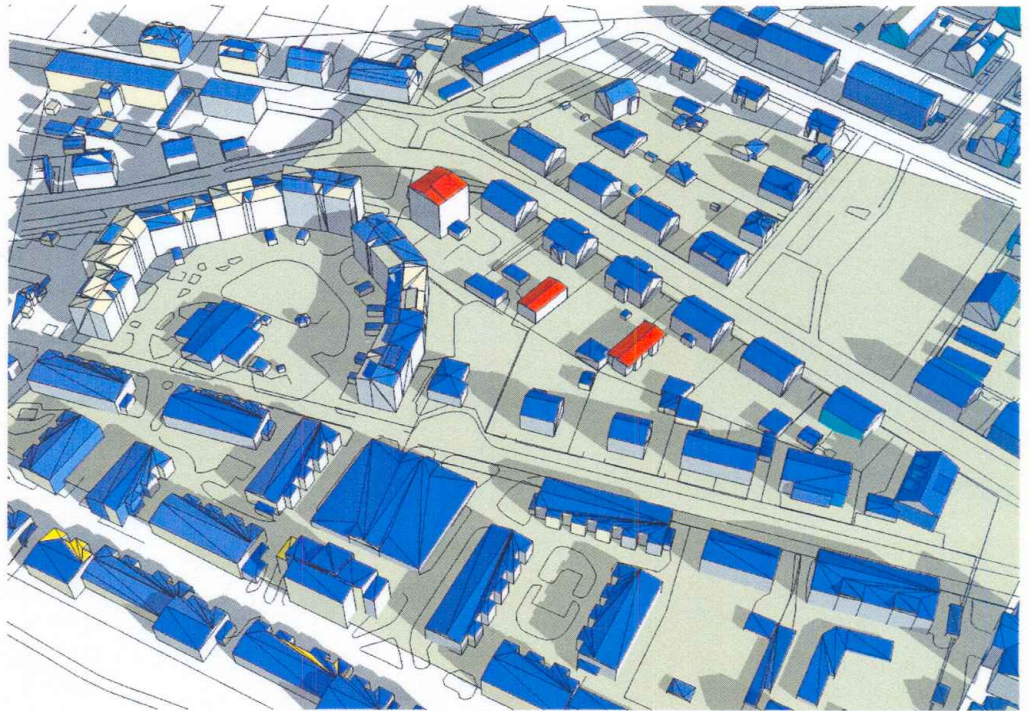
Två av de föreslagna byggrätterna medger tvåvåningshus med max byggnadshöjd 5,5 meter och angiven bruttoyta inom en avgränsad markyta. Dessa gårdsbyggnader har också en placering som minimerar skuggning av intilliggande fastigheter. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreslagna byggrätter utan olägenheter kan inrymmas inom fastigheterna och inte heller avsevärt försämrar helheten inom kvarteret.

#### *Insyn*

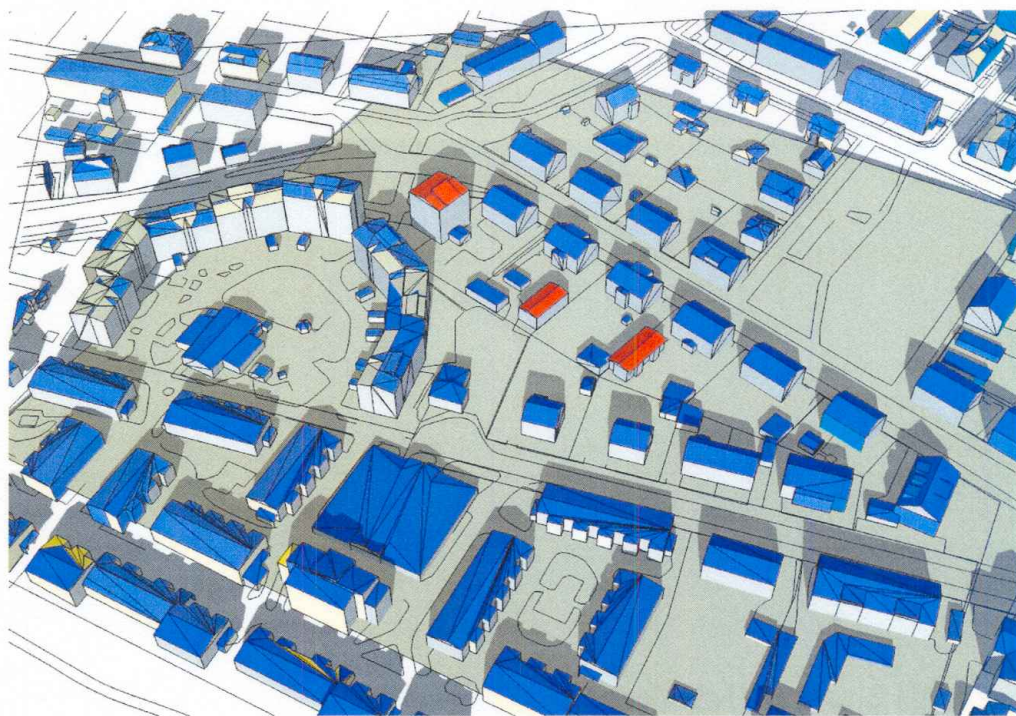
En ökad insyn mot vissa av grannfastigheterna är troligtvis ofrånkomlig och kan efter planens lagakraftvinnande bara begränsas med väl valda fönsterlägen. Fönster i fastighetsgräns är dock inte godtagbart och planbestämmelserna kompletteras med sådan bestämmelse.

#### *Skuggning*

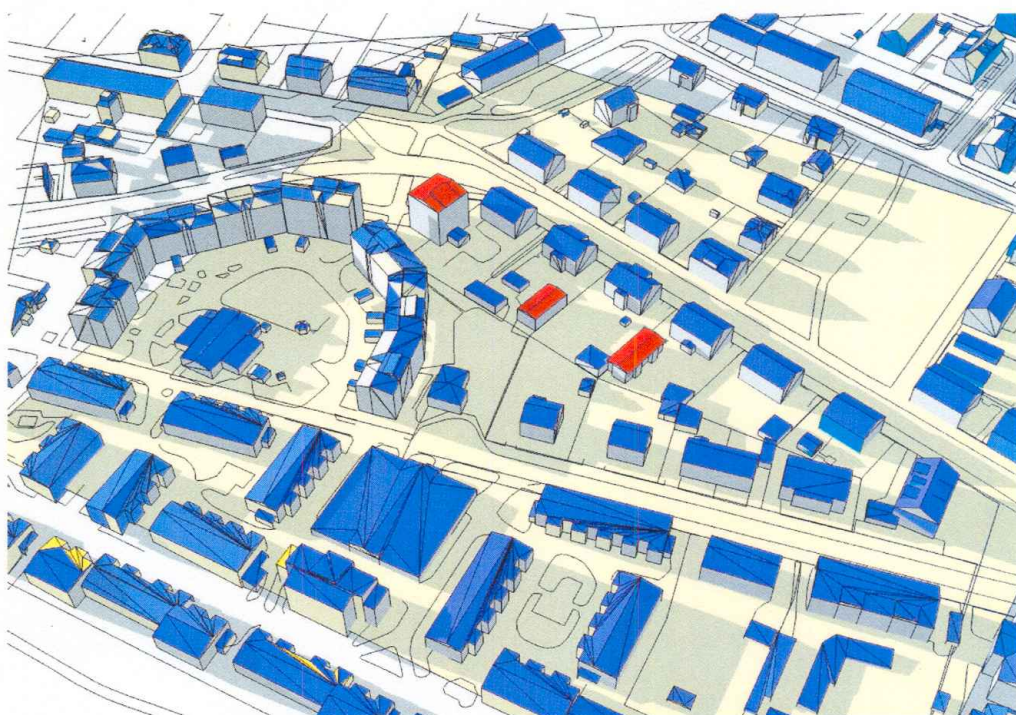
Samhällsbyggnadskontoret gör, liksom Länsstyrelsen, bedömningen att ett sexvånings bostadshus i föreslaget läge är godtagbart. Av skuggstudier framgår att skuggorna från ett sexvåningshus inte överhuvudtaget kommer att nå fastigheterna vid Öbackavägen förrän sen kväll och då under vinterhalvåret (se nedan!).



*Höstdagjämning 23 september 2004, kl 09.00.*



*Höstdagjämning 23 september 2004, kl 12.00.*



*Höstdagjämning 23 septemberr 2004, kl 19.00*

*Friyta*

De byggrätter som medges i planen innebär också att begärd friyta inryms inom fastigheten.

*Övrigt**Transformator*

Ny transformatorstation avses uppföras nordväst om kvarteret Krickan. Detaljplanen kompletteras därför med en mindre byggrätt inom allmänplatsmark.

*Plank*

Enligt gällande definition är ett staket genomsiktligt och inte högre än en dryg meter. Staket kräver inte bygglov och regleras inte i detaljplanen, medan plank är lovpliktiga.

Avsikten med ett generellt plankförbud inom planområdet, d v s även i dess yttre gränser, framgår av planbeskrivningen och Samhällsbyggnadskontoret ser inte skäl att frågå detta.

*Servis*

Då fastigheterna Laxen 38 och 43 avses slås samman markeras ej servis för fjärrvärme på plankartan.

*Renovering*

Frågan om renovering av fastigheten Laxen 43 är inte en planfråga. Samhällsbyggnadskontoret delger AB Bostaden samrådsyttrandet.

**SAMMANFATTNING**

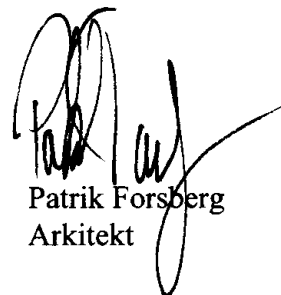
Byggnadsnämnden har efter samrådet informerats om avsikten att med smärre ändringar utställa planen. På begäran av Lars och Monica Nilsson har också Byggnadsnämnden delgivits deras inkomna skrivelse.

Med ovan nämnda (understrukna) ändringar, tillägg och åtaganden samt vissa redaktionella revideringar utställes förslaget till detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Arkitekt

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-02-14

---

Registrering av åtgärder:  
LAXEN 18 m.fl., Dp

---

Information:  
Registerkarta: -467

Berörda fastigheter:  
LAXEN 15  
LAXEN 17-19  
LAXEN 22  
LAXEN 38  
LAXEN 43  
UMEÅ 2:1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-12-15	BD	Beslutsdatum
2005-12-15	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-02-10	PB	Inlagd i ACM