

PLANKARTA



ILLUSTRATION

GRUNKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-03-27
Reviderad

Geografisk information

Hållning: TV, ABR
Kartkonstruktion: RA
Kartstandard enligt 1986
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesprogrammet: 3 (1-5)
Aktuellt tillstånd: 2 (1-5)
Koordinatsystem: plan och höjd Umeå lokala system resp RM 00
Höjdförskallning: Höjdskurvor med 1 meters avstånd samt markhöjder
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Fotoplotteringsår: 2006 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



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
- G Bilservice. Handel inom högst 420m² bruksarea.
- H Handel i bottenvåning vid Storgatan

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största bruttoarea per fastighetsarea i m² med parkering i markplan
- e₂ Största bruttoarea per fastighetsarea i m² med parkering under mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas med byggnad, carport etc.
- Marken får endast bebyggas med uthus garage etc
- Marken får inte bebyggas men byggas under med bjälklag för fordonsparkering som planteras
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/parkering

MARKENS ANORDNANDE

- k Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 55 Högsta byggnadshöjd i meter
- 5 Maximal takvinkel i grader
- III Högsta antal våningar
- f Nya gårdshus skall utformas med stor hänsyn till huvudbyggnad. Traditionellt formspråk, och traditionella material skall användas.
- V Gatuhus skall förses med entré mot gata
- V₂ Utöver angivet våningsantal får suferrängvåning anordnas inom Hunden 5 och 6.

Plank får endast uppföras mellan Hunden 28 och bostadsfastighet.
Ny gårdsbyggnad skall vara högst 7,5 meter djup och placeras högst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Varsamhetsbestämmelser

- k De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska beaktas vid ändring (gäller ej Hunden 5!).

Skyddsbestämmelser (befintliga byggnader)

- q Särskilt värdefull byggnad som avses i 3 kap 12 § PBL. Vid ändring av byggnad ska de karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen bibehållas.

STÖRNINGSSKYDD

Nytt bostadshus skall med avseende på buller från väg- och järnväg placeras och utformas så att:
 - den dygnskvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dB(A),
 - den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dB(A) mer än tre ggr 22.00 - 06.00,
 - en tyst sida med dygnskvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) vid fasad skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45-50 dB(A), skall klaras,
 - den dygnskvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),
 - den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dB(A).
 Nytt bostadshus skall med avseende på helikopterbuller utformas så att:
 - den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dB(A) mer än tre ggr 22.00-06.00,
 - den maximala ljudnivån inte överstiger 50 dB(A) i sovrum, 55 dB(A) i vardagsrum samt 60 dB(A) i kök.

Uppföljning och kontroll av bullerdämpande och luftrenande åtgärder ska regleras i kontrollplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomfördelning fastställd 1959-03-11, akt nr 2480K-162/1958 upphävs i sin helhet.
- Tomfördelning fastställd 1940-09-25, akt nr 2480K-4/1940 upphävs för tomterna 11-14 och 17.
- Tomfördelning fastställd 1967-03-10, akt nr 2480K-31/1967 upphävs för tomterna 26 och 27.

Utökad lovplikt

- a Byte av tak- och fasadmaterial, byte av fönster samt omfärgning av fasad.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-06-20
 Laga kraft 2007-10-02
 Vidimeras *F.F.*
Samtyckelse beslut 2007-08-20

Detaljplan för kvarteret HUNDEN inom Öst på stan
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret maj 2007
Reviderad i juni 2007

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2007-10-09

DNR PLA 05-77

Detaljplan för kvarteret **Hunden** inom Öst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-06-20, § 158

Beslutet har överklagats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2007-08-20.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-10-02**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

071008163527709

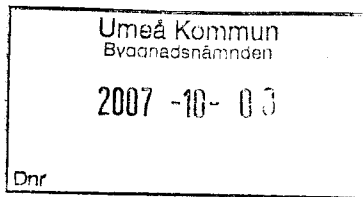
2007-10-09 11.12

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

2480K - P071276



Länstyrelsen
Västerbotten



Underrättelse

Datum
2007-10-04

Ärendebeteckning
403-10658-2007
Arkivbeteckning

1(1)

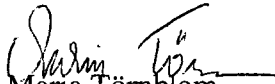
Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Detaljplan för kvarteret Hunden i Umeå kommun, antagen den 20 juni 2007, § 158

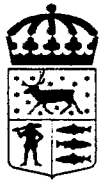
Den ovan nämnda planen har inte överklagats vidare till regeringen, miljödepartementet inom tre veckor från delgivningsdagen (2007-09-11) för Länstyrelsens beslut.

Planen vann laga kraft den 2 oktober 2007.


Maria Törnblom

Kopia till

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering
Samhällsplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten

KORJA

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2007 -08- 24
Dnr 05.77

7
Beslut

Datum
2007-08-20
Rek + mb

1(4)
Ärendebeteckning
403-10658-2007
Arkivbeteckning

Fredrik Nilsson
Scharinsvägen 11
903 33 UMEÅ

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för kvarteret Hunden,
Umeå kommun**
(1 bilaga)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår ditt överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 juni 2007, § 158, att anta reviderat förslag till detaljplan för kvarteret Hunden fastigheterna Storgatan 102-120 samt Scharinsvägen 1-21, Umeå kommun.

Skälen för beslutet

Inledningsvis kan noteras att du vid utställningen framfört skriftliga synpunkter om den utökade bebyggelsen inom kvarteret Hunden och då främst inom fastigheten Hunden 17. Dina synpunkter har inte tillgodosetts genom den antagna detaljplanen och därmed är du berättigad att överklaga planen. I ditt överklagande har du framfört omständigheter som du inte uppgett vid utställningen. Bestämmelsen i nedan nämnda 13 kap. 5 § plan- och bygglagen begränsar endast vem som har rätt att överklaga. Det innebär att Länsstyrelsen ska pröva samtliga de invändningar mot detaljplanen som du uppgett i överklagandet, dvs. även nya omständigheter (jfr Didón m.fl, Plan- och bygglagen, s 13:37-38).

Planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas i den egna kommunen. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt. Vid detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas.

Länsstyrelsen som har besökt din fastighet Hunden 6 kan konstatera att bilplatser för befintliga lägenheter finns anordnade inom fastigheten dels i direkt anslutning till Scharinsvägen dels inne på gården mot det planerade gårdshuset. Vidare finns en uteplats belägen inom det område som möjliggör byggnader för uthus, garage m.m. Övrig mark inom fastigheten utgör s.k. punktprickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas med byggnad, carport etc.

Du gör gällande att planen medför att du inte kommer att kunna färdigställa två vindslägenheter som du beviljats bygglov för eftersom du inte kan anordna carport och förråd på tänkt plats som nu är punktprickad. Detta var enligt dig ett krav för bygglovet.

Länsstyrelsen har tagit del av bygglovsbeslutet från juni 2005 gällande vindslägenheterna och av detta framgår endast som villkor att en bilplats ska anordnas inom fastigheten. Det finns inget krav på att carport eller förråd ska uppföras. Länsstyrelsen menar därför att planen inte hindrar dig att nyttja ditt bygglov och färdigställa lägenheterna. Bilplatsen kan antingen anordnas på punktprickad mark eller genom byggnad, t.ex. carport, på den mark som avsatts för detta ändamål.

Länsstyrelsen anser med hänsyn till vad som ovan sagts att det inte framkommit något skäl som medför att Länsstyrelsen kan ifrågasätta kommunens lämplighetsbedömning på sådant sätt att beslutet ska upphävas. De invändningar du framfört utgör inte sådana betydande olägenheter att de utgör hinder mot att genomföra planen. Effekterna av planen är inte större än att de får tålas. Ditt överklagande ska därför avslås.

Redogörelse för ärendet

Planområdet omfattar samtliga fastigheter inom kvarteret Hunden, Öst på stan. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i gatu- och gårdshus som till utformning, material och kulörer ska anpassas till den befintliga miljön och förhållanden. Detaljplanen medger nya byggrätter för bostäder i fem gårdshus och för ett större bostadshus. Därutöver möjliggörs bl.a. handel i bottenvåningar längs Storgatan.

Överklagandet

Du har överklagat nämndens beslut och yrkar, som det får förstås att detaljplanen upphävs. Du uppger i huvudsak följande. Vid slutbesiktning i oktober 2004 av tre stycken nyproducerade bostadslägenheter i sluttningsplan på din fastighet Hunden 6 bestämdes var carportplatser med framföriggande förråd skulle anordnas. Efter genomgång och godkännande av carportplatserna med förråd (10 stycken) grävdes gården ut och planerades med nedgrävning av elkabel. Vidare byggdes en uteplats på tomten. Byggnadsnämnden beviljade dig bygglov för två vindslägenheter med villkoret att bilplats skulle anordnas inom fastigheten. I den antagna detaljplanen har carportplatser ritats in på din uteplats trots din muntliga överenskommelse om var carportplatserna skulle anläggas. Följden blir att du inte kan färdigställa dina vindslägenheter för vilka du har bygglov, eftersom du inte har tillräckligt med förråd och bilplatser.

Aktuella bestämmelser

I 1 kap. 5 § anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen (1987:10), PBL, ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Enligt 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare anges att vid planläggning skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

I 2 kap 2 § PBL sägs att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Av 2 kap 3 § PBL framgår bl. a. att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

2 kap 4 § PBL anger bl. a. att inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olycks-händelser.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl.a. inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

Av 13 kap. 5 § PBL följer att beslut att bl.a. anta detaljplan får överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Håkan Törnström


Maria Törnblom

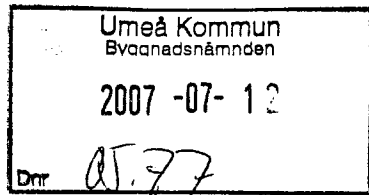
Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet.

Kopia till
Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Samhällsplanering (Christine F m.fl.)
Rätts (Tomas J)



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut
Datum
2007-07-11

Ärendebeteckning
402-9825-2007
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun,
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för kvarteret Hunden inom Öst på stan i Umeå kommun, upprättad i januari 2007 samt reviderad i maj och juni 2007.

Beslut

Länstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 20 juni 2007 § 158, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

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

dag som ovan


Birgitta Norberg


Kristina Burén

Plats och tid Byggnadsnämndens sommarresa, kl 08.15-11.30
Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.00-15.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd)
Patrick Nygren (s)
Karin Svedlert (s)
Ingemar Jangvad (s)
Maria Vängbo (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp), från kl 13.00
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Lindberg (v)

Ersättare Ann-Marie Andersson (s)
Kurt Bergström (s)
Emma Nilsson (s)
Andreas Sjögren (s)
Rabih Ballout (kd)
Lennart Persson (c)
Lennart Sandström (fp)
Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
2 praktikanter från Fastighetsbildning
2 praktikanter från Detaljplan

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-06-27

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 152-175

Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren

Justerare *Anders Sellström*
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-06-20

Datum för anslags uppsättande 2007-06-28

Datum för anslags nedtagande 2007-07-19

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
 Beslutsdatum
 2007-06-20 § 158

Dnr PLA 2005-77

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckningar: **Kv Hunden**

Fastigheternas adress: Storgatan 102-120 samt Scharinsvägen 1-21

Sökande: Roger Roshed, PUNE AB, AB Bostaden m fl.

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg 161934 Sign: /

Ett förslag till detaljplan för rubricerat kvarter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret / detaljplanering, under maj 2007. Syftet är bl a att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden, bl a den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Planförslaget har varit föremål för utställning den 18 maj t.o.m. den 8 juni 2007. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. De skriftliga synpunkter som inkommit redovisas i det separata utlåtandet.

Som framgår av utlåtandet föranleder synpunkterna justeringar av planhandlingarna. Samhällsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att besluta godkänna denna revidering av detaljplanen samt att anta den reviderade planen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera förslaget till detaljplan,

att anta det reviderade förslaget till detaljplan.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



Antagandehandling

Dnr PLA 05-77

UTLÅTANDE

Detaljplan för kvarteret **Hunden** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ett förslag till detaljplan för rubricerat kvarter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret / detaljplanering, under maj 2007. Syftet har bl a varit att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden, bl a den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planen har handlagts med normalt planförfarande och har varit föremål för samråd från den 1 februari t.o.m. den 19 februari 2007 samt utställning under tiden 18 maj t.o.m. 8 juni. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Banverket menar att då planområdet ligger inom 100 meter från Botniabanan skall det tydligare framgå att riksintresset Botniabanan berörs. Buller från järnvägstrafiken bör även tas upp i planbeskrivningen.

Verket anser också att tillämpningen av begreppet "tyst sida" bör undvikas. Man förutsätter därför att byggnader inom Umeå Östra-området planeras så att en bullerdämpande effekt om minst den som den långa skärmen i bullerutredningen visar på, uppnås. Om "tyst sida" används, skall en ekvivalent ljudnivå lägre än 45 dB(A) åstadkommas. Den i handlingarna nämnda ljudnivån 45-50 dB(A) anser man är olämplig i detta fall.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att planområdet ligger längre än 100 meter från riksintresset befintlig järnväg och Botniabanan, men att stationsområdet tillhörigt resecentret planeras inom detta avstånd. Kontoret tydliggör situationen i planhandlingarna.

Förhållandet att buller redan idag alstras från befintlig järnväg införs i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret delar uppfattningen att begreppet "tyst sida" om möjligt bör undvikas. Detta kan ske om erforderlig skärmning av tågbullret sker, med bullerskärm eller bebyggelse. Då ingendera kan garanteras i detaljplanen, särskilt inte ett genomförande i direkt samband med att trafik på Botniabanan inleds, måste planen innehålla bestämmelser för bullerstörningar kopplade till "tyst sida".

Boverkets riktlinje om att 45 dB(A)_{ekv} i fasad på den tysta sidan ska eftersträvas ska självfallet också vara detaljplanens bestämmelse. Kontoret menar dock att Boverkets skrivning om att åtminstone 45-50 dB(A) (ljuddämpad sida) skall åstadkommas också skall finnas med. Planen kompletteras med denna bestämmelse.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten menar att för klimatet och insynens skull bör grönytor och träd på gårdarna bibehållas. Man är kritisk till att förtätningen medför ökad insyn på uteplatser och till lägenheter.

Vidare menar man att den skyddsvärda miljön längs Scharinsvägen kommer att påverkas negativt och att den istället bör bevaras.

Biltrafiken på gårdarna kommer att öka men p-platserna räcker inte till. Situationen kommer att bli att Scharinsvägen kommer att nyttjas för parkering.

Föreningen anser också att exploateringen på Hunden 12-13 bör begränsas till två våningar. Om gårdshus kommer till stånd bör dessa begränsas till en våning.

Man vill även uppmärksamma ansvariga på situationen längs Storgatan där utfarterna är skymda och dessutom passerar över cykelbanan. För att bullret ska minska bör hastigheten sättas ned till 30 km/tim på hela kvarterets längd. Möjligtvis bör cykelvägen flyttas till norra sidan av Storgatan.

Avslutningsvis anser man att kommunen bör ta ett större grepp över området med bl a Öbacka strand och resecentret, t ex genom fördjupade översiktsplaner. Då skulle man enklare få ett helhetsperspektiv.

Kommentar: Redan i ÖPL 98 konstateras att 50% av nybyggandet i Umeå skall ske genom kompletteringar. Man konstaterar att detta bl a medför mindre trafikarbete, minskad stadsutbredning och bättre utnyttjande av befintlig infrastruktur. Kompletteringar medför alltid reduktion av grön- och friytor samt behov av ytterligare bilplatser. En ökad insyn kan bli en konsekvens, men beror av detaljutformning av tillkommande byggnader.

Samhällsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan olika intressen gjort bedömningen att gårdshus kan vara högst två våningar, men en byggnad i läget mot det blivande resecentret, tre våningar. Kontoret ser inte skäl, varken stadsbilds- eller miljöskäl, att formellt reducera dessa byggrätter. Inte heller kan kontoret se att kulturmiljön längs Scharinsvägen fördäras.

I och med att samråd om detaljplanen för kv Uttern m fl (resecentrum Umeå Östra) pågår har hela det nämnda området behandlats i detaljplaner. Någon fördjupad översiktsplan har inte varit aktuell, men generella frågor har tidigt behandlats i en fördjupning för Botniabanan (antagen 1999) och i detaljplaneprogrammet för Resecentrum Umeå Östra och Öbacka II (februari 2004).

Synpunkterna på utfarter på Storgatan m m översändes till SHBK / Gata och trafik.

Länsstyrelsens yttrande i citat:

”Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen ser fördelar med att miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med en beskrivning/diskussion av de eventuella åtgärder som kan tänkas medföra att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar samt riktvärdet för buller ej överskrids. Då miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, PM 10 och buller enligt beräkningar förväntas överskridas, förutsätter Länsstyrelsen att ventilationen i tillkommande bebyggelse utformas och placeras så att inomhusluften och bullersituationen blir så god som möjligt.

Länsstyrelsen delar Banverkets uppfattning att ytterligare avsteg från riktvärdena från ”tyst sida” till ”ljuddämpad sida” är olämpligt i detta fall.

Folkhälsoaspekter

Planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen skulle vinna i kvalitet på att fokusera mer på folkhälsofrågor med tanke på luft- och bullersituationen i området. Statens folkhälsoinstitut framtagna checklista vid hälsokonsekvensbedömningar kan med fördel utgöra ett underlag.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill betona att en anpassad och traditionell gestaltning vad gäller volym, utformning och material särskilt bör beaktas gällande gårdshuset på Hundén 27. Utformningen bör lämpligen ske i samråd med Västerbottens Museum.”

Kommentar: För att minimera buller, partiklar och kvävedioxid i inomhusluften kan ventilationsdon utformas och placeras på alternativa sätt. Luftens inomhusegenskaper regleras av bl a Boverkets byggregler (BBR) som, liksom bullerfrågorna, bevakas i byggnämningens sked. Kontoret delar Länsstyrelsens synpunkter och kompletterar planbeskrivningen och planbestämmelserna med att uppföljning samt kontroll av buller och luft skall regleras i kontrollplanen.

Kontoret inser det allmänna värdet av en fördjupning av folkhälsofrågorna, men ser inte att diskussionen ryms inom planarbetet.

Ett av planens syften är att nya byggnader ska utformas med anpassning till befintlig miljö. Den befintliga huvudbyggnaden på Hundén 27 omfattas av skyddsbestämmelser och nya byggnader på fastigheten skall självfallet uppföras med höga estetiska krav. Kontoret delar uppfattningen att utformningen bör ske i samråd med museets byggnadsantikvarier. Plankartan tillförs en ny bestämmelse om varsamhet gällande nya byggnader på fastigheterna 24 och 27.

Ljuddämpad sida: se under Banverket!

Svenska Statoil AB har nu inget att erinra mot förslaget.

Umeå Energi har ingen erinran.

Ägaren till fastigheten Hundén 6, **Umeå-Vännäs Fastigheter AB / Fredrik Nilsson**, har synpunkten att det planerade gårdshuset på Hundén 17 kommer att försämra det kulturhistoriska värdet för området och fastigheten. Han ser det som troligt att Scharinsvägens datumparkering kommer att nyttjas och att en ”stig” kommer att gå över hans tomt, något som sker redan idag. Han menar också att trafiken på gårdarna kommer att försämra miljön dvs ökade avgaser och buller. Slutligen menar Nilsson att gårdshuset kommer alldeles för nära hans fastighet och att hans hyresgäster, som sommartid nyttjar gräsmattan för grillning etc, blir offentligt synade.

Kommentar: Det tänkta gårdshuset på fastigheten 17 innebär en förändring för Nilsson och de boende. Gårdshuset markerar tydligt fastighetsgränsen men kommer t ex inte att skugga fastigheten 6. Beroende på hur gårdshuset utformas kan en viss insyn på gården befaras, dock knappast av särskilt många boende som inte heller ges insyn i lägenheter i den befintliga byggnaden som finns på 15 meters avstånd.

Farhågorna för försämrad luft (avgaser) och ökat buller kan nog betraktas som något överdrivna liksom farhågan för en "stig" över fastigheten, något som enkelt bör kunna avhjälpas med t ex ett staket.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att de medgivna gårdshusen inte försämrar de kulturhistoriska värdena.

Lena och Kurt Karlsson, ägare till fastigheten Hunden 27, har delvis samma synpunkter som i samrådet, men menar att gårdshuset bör omfatta 650 m² BTA, att den föreslagna byggnadshöjden och takvinkeln bör kunna överskridas för att muren skall kunna döljas. Åtta meter bör således tillåtas mot Hunden 28. Slutligen menar man att fastighetens kulturmiljöskydd kan accepteras om en ändring av byggrätten för huvudbyggnaden sker som medger en ny inglasad veranda om 7 x 3 meter. Bilaga bifogas.

Kommentar: För att klargöra sökandens möjligheter och samtidigt tydliggöra varsamhetens betydelse tillförs plankartan en ny bestämmelse för de nya gårdsbyggnaderna på Hunden 27 (och 24). Denna varsamhetsbestämmelse markeras med f. Maximal byggnadsyta och begränsad takvinkel tas bort. Dessa ändringar innebär att sökanden inom en generös "varsamhetsram" kan ansöka om bygglov. I all byggnation på nämnda fastigheter bör byggnadsantikvarie delta. (Se även under Länsstyrelsen!)

Den önskade utbyggnaden med en "glasad veranda" om 21 m² innebär att fasaden "flyttas ut" till bara drygt två meter från Scharinsvägen. Kontoret anser detta principiellt tveksamt, men kan då tomten är upphöjd godta detta. Beslut om slutlig utformning tas i bygglovskedet och i samråd med byggnadsantikvarie. Planhandlingarna ändras till att en utbyggnad med önskad omfattning kan komma till stånd.

SAMMANFATTNING

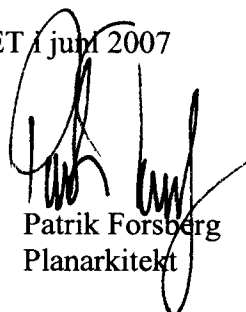
Kvarstående synpunkter finns från sakägarna Umeå-Vännäs Fastigheter AB / Fredrik Nilsson (Hunden 6) och Hormonkonsult HB (Hunden 10; samrådet).

Kvarstående synpunkter finns också från Länsstyrelsen, Västerbottens museum (samrådet), Banverket samt Hyresgästföreningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i juni 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

DNR PLA 05-77

Detaljplan för kvarteret **Hunden** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i gatu- och gårdshus. Men syftet är också att byggnadernas utformning, liksom material och kulörer, ska anpassas till den befintliga miljön och att befintliga förhållanden, bl a för att säkerställa i översiktsplanen konstaterade kulturmiljövärden, ska bekräftas.

PLANDATA

Planen omfattar samtliga fastigheter inom kv Hunden. Utöver Hunden 11–13, som ägs av AB Bostaden, är samtliga fastigheter privatägda.

Planen avgränsas av kringliggande gator: Storgatan, Ankargränd, Scharinsvägen och Båtgränd.

Fastigheterna omfattar totalt en areal om 20 777 m².

PLANPROCESS

Detaljplanen medger nya byggrätter för bostäder i fem gårdshus, men också för ett större bostadshus vid Storgatan. Därutöver förtydligas platserna för förrådsbyggnader, handel möjliggörs i bottenvåningar längs Storgatan och fastigheten 28 ges ökad byggrätt och handelsyta.

Planen medger endast relativt små ändringar av kvarterets befintliga miljö, men kvarterets utsatthet för buller från tre olika källor, bensinstationens läge och översiktsplanens angivande av området som "möjlig influenszon" kring resecentret Umeå Östra gör att detaljplanen är av allmänt intresse. Den handläggs således med sk normalt planförfarande.

BEHOVSBEDÖMNING

Planens omfattning och innehåll har bedömts kunna medföra en betydande miljöpåverkan, dvs det finns behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har således upprättats och adekvata delar av dess innehåll har inarbetats i handlingarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För kvarteret gäller den fördjupade översiktsplanen Centrala stan (antagen KF 1998-05-25).

Gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för LASARETTSSOMRÅDET jämte delar av Öbacka och Ålidbacken* är upprättad i september 1957 (150C).

RIKSINTRESSE

Närliggande järnväg och den planerade Botniabanan utgör riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kvarteret Hunden är huvudsakligen bebyggt med flerbostadshus, de flesta i trä i två våningar med inredd vind, men också med ett par sentida flerbostadshus i tegel och puts samt en radhuslänga. Hunden 24 och 27 är bebyggda med för området unika äldre bostadshus i trä. Hörnfastigheten vid Båtgränd/Storgatan upptas av byggnader för försäljning av drivmedel, vissa dagligvaror samt tvätt och uthyrning av fordon.

Vid Storgatan utgör de putsade byggnaderna på Hunden 13, 14 och 25 en tidstypisk grupp där det stora flerbostadshuset på fastigheten 25 framstår som särskilt värdefullt. Nämnvärda kvaliteter är förutom den olikfärgade putsen användningen av glasbetong, klinkeromfattningar av entrédörrar, nätta burspråk och takkupor.

Längs Scharinsvägen utgör flerbostadshusen på Hunden 5–11 en sammanhållen grupp av likartade men individuellt olika byggnader, de flesta färgsatta i olika ljusa pastellkulörer. Med undantag för fastigheten Hunden 5 har husen ursprungliga träfasader och träbalkonger, några har garage i suterrängläge, Hunden 6 har bostäder i suterräng och Hunden 11 har takkupor. Entréerna är förlagda till gårdarna.



Kvarteret Hunden, Öst på stan.

Flygfoto: SHBK/Lars Lindh.



Hunden 5–11.



Hunden 24.



Hunden 27.



Hunden 25.

Fastighetsgränserna inom kvarteret är markerade med staket, låga stängsel eller häckar. Mot Scharinsvägen avgränsas Hunden 26 och 27 av äldre naturstensmurar. Bensinstationen saknar avgränsningar mot gatorna och vänder slutna fasader eller plank mot grannfastigheterna. Intilliggande radhusfastighet är avgränsad med plank mot Storgatan.

Björkar och andra höga träd, bl a en imponerande cembratall på fastigheten Hundens 17:s gård, skapar tillsammans med buskar och gräsmattor lummiga gårdar.

De sex fastigheter som i detaljplanen ges nya byggrätter för bostäder är:

- Hunden 12: Avriven men med kvarvarande garage.
- Hunden 13, 14 och 17: Tvåplans flerbostadshus med inredd vind och förhöjd källare. Flera byggnader innehåller källarlägenheter. Den äldsta byggnaden på nr 17 är från 1940-tal, övriga av senare årgång.
- Hunden 24: Tvåplans bostadshus med inredd vind. En av de äldsta gårdarna i stadsdelen.
- Hunden 25: Tvåplans flerbostadshus från 1950-talet med inredd vind och förhöjd källare. Källaren är inredd med lägenheter. Kvarterets största byggnad.
- Hunden 27: Ursprungligen manbyggnad av parstugutyp till en av de äldsta gårdarna i stadsdelen. Flyttad och hårt restaurerad på 1950-talet. Senare försedd med garage i källaren.

Kulturmiljö

De två äldre bostadshusen på fastigheterna Hunden 24 respektive 27 anges i *Centrala stan* vara skyddsvärda enstaka byggnader, nivå II. ”I och omkring dessa byggnader

bör de generella kraven på anpassning av ny bebyggelse till stadsbild, bebyggelsemönster samt omgivande bebyggelses skala och karaktär iakttas särskilt noga.”

Huvudbyggnaden på Hunden 24 har fasad av liggande gul fasspontpanel med vita utsirade fönsteromfattningar, knutbrädor, lister etc. Fönstren är krysspостtyp, två- och treluftiga med spröjsade överrutor. Gavelspetsarna är, liksom de små takkuporna, avvalmade, och en tvåvåningsveranda, rikt inglasad med delvis färgat glas på andra våningen, pryder söderfasaden.

Huvudbyggnaden på Hunden 27 har rikt utsirade fasader med grov träpanel av 1890-talskaraktär med pilasterindelning, kraftiga knutmarkeringar och fönsteromfattningar samt konsolfris. Fönster, taktäckning och sockel mm är av senare datum.

De sex flerbostadshusen längs Scharinsvägen har volymerna och de spartanska fasaderna gemensamt. Enkelheten har åstadkommit genom stående lockläktpanel utan våningsskiljande markering, enkla knutbrädor och fönsteromfattningar. Balkongerna inkl. räcken är också av trä, taktäckning i några fall av ursprungliga tegelpannor, skorstenar liksom någon takkupa plåtinklädda.

De sex flerbostadshusen på Hunden 6–11 är prefabricerade i Holmsund och uppförda 1940–44. Dessa hus är välbevarade med tidstypisk planidé och arkitektur.

Västerbottens museum har i ett separat samrådsyttrande till *Centrala stan* bedömt de sex fastigheterna som skyddsvärda byggnader och miljöer, dvs sådana som i dokumentet skulle försetts med blå prick och bedömningen ”övriga enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde”.

Trafik och parkering

Fastigheterna mot Storgatan angörs direkt ifrån gatan. I och med tillkomsten av en ny cirkulationsplats vid fd Hoppets gränd har vissa fastigheter givits infart från ett läge nära Ankargränd. Längs Scharinsvägen gäller likartade förhållanden med undantag för Hunden 27 som, förutom garage i källare med infart från Scharinsvägen, har huvudtillfart över Hunden 26 (reglerat med servitut).

Fastigheterna mot Storgatan har i regel garage på gårdarna medan fastigheterna vid Scharinsvägen har garage i suterrängplan eller parkering på förgårdsmark.

Störningar

Tåg

Maximala ljudnivåer om 75 dBA(A) när idag fastigheterna Hunden 12–13.

Flyg

Universitetssjukhusets ambulanshelikoptrar har ett inflygningsområde som täcker delar av fastigheterna Hunden 9, 10 och 11. I samband med planeringen av det angränsande området Öbacka Strand har ljudnivåer från ambulanshelikoptrar uppmätts till drygt 90 dB(A)_{max} tio meter över mark.

Fordon

I *Kartläggning av vägtrafikbuller i Umeå kommun 2006* (Tunemalm Akustik AB) redovisas ljudnivåer i fasad om 64 dB(A)_{ekv} och 82 dB(A)_{max} vid kv Hunden på Stor-

gatan nära den nya cirkulationsplatsen. Båda värdena överskrider de riktvärden som Boverket rekommenderar för fasad respektive uteplats/balkong.

Antal överskridanden nattetid (22-06) överstiger tio.

Teknik

VA-stammar finns i anslutande gator, fjärrvärme i Storgatan och Scharinsvägen.

Förändringar

Ändamål

Som detaljplanens huvudändamål bibehålls *bostäder* vilket markeras med **B** på plan-kartan. Fastigheten med drivmedelsförsäljning mm ges en ny och aktuell ändamåls-beteckning, **G**, som även inkluderar försäljning av vissa dagligvaror. Den totala försäljningsytan, inklusive icke-publika förrådsytor etc, begränsas till 420 m². Möjligheten till försäljning av dagligvaror prövas genom bygglovansökan. För eventuella framtida behov av kommersiella lokaler i bostadshusen längs Storgatan, markeras dessa med **H** för handelsändamål.

Exploatering

Inom flera fastigheter bekräftar planen i princip endast befintliga förhållanden. Detta gäller Hunden 10, 11, 18, 26 och 29-31.

På de fastigheter som ges nya byggrätter för bostäder i gårdshus regleras omfattningen av dessa av exploateringstal betecknade med e_1 och/eller e_2 samt e_3 . Exploateringstalet e_2 får endast uppfyllas om parkering anordnas under befintlig mark. Dessa parkeringsdäck skall planteras och iordningställas som traditionella gårdar med vegetation och lektytor som svarar mot de boendes behov av friytor. I exploateringstalets bruttoyta skall befintlig och tillkommande bruttoyta såväl ovan som under mark inräknas.

Med e_3 avses största bruttoarea ovan mark.

Planen medger vindsinredning i befintliga bostadshus och i nya gatuhus, men inte i de tillkommande gårdshusen.

Med angivna exploateringstal och när nödvändiga parkeringsytor och friytor anordnats, får de aktuella fastigheterna följande byggrätter (BTA):

- Hunden 12-13: gatuhus om max 1930 m² (parkeringsdäck krävs),
- Hunden 14: gårdshus om max 190 m²,
- Hunden 17: gårdshus om max 275 m²,
- Hunden 25: gårdshus om max 360 m².

På fastigheten Hunden 24 kan ett gårdshus om maximalt 75 m² BTA uppföras.

På fastigheten Hunden 27 kan ett gårdshus uppföras.

Placering, utformning

Placeringen av nya byggnader regleras av bestämmelsegränser och har anpassats till närliggande fastigheters ägares önskemål om ökad byggrätt eller garagebyggen enligt idag gällande plan. Husdjupet begränsas till 7,5 meter, placeringen till högst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Beteckningen **II** reglerar våningsantalet till maximalt två för samtliga bostadshus. För tillkommande förråd etc på mark betecknad med + + + medges endast en våning.

På fastigheterna 12–13 medges ett sammanbyggt flerbostadshus.

För att reducera volymerna och minimera skuggeffekter skall nya gårdsbyggnader utföras med en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter och förses med flacka tak med maximal lutning om 15 grader. Om inte maximal byggnadshöjd nyttjas kan avvikande taklutningar komma ifråga.

Kulturmiljö

Detaljplanen reglerar genom skyddsbestämmelser kulturmiljöskyddet för fastigheterna Hunden 24 och 27 med innebörden att de befintliga byggnaderna inte får förvanskas. Skyddsbestämmelsen markeras med **q** på plankartan. Nya gårdshus på dessa fastigheter skall utformas med stor hänsyn till befintliga huvudbyggnader. Detta regleras med planbestämmelsen **f**.

Som skydd utökas också bygglovplikten till att även omfatta byte av fasad- och takmaterial, byte av fönster samt omfärgning av fasad. På plankartan markeras detta med **a**.

Fastigheterna Hunden 6–11 ges ett visst skydd via varsamhetsbestämmelser. På plankartan markeras detta genom ett **k**.

Parkeringar

För att rymma önskade exploateringar godtas att parkeringar om 8 platser per 1000 m² BTA total bostadsarea anordnas inom den egna fastigheten.

För fastigheterna 14, 17 och 25 medger planen anordnande av parkering i samverkan, dvs markparkering över fastighetsgränserna. Dessa skall formellt regleras som gemensamhetsanläggningar. Med fullt utnyttjade byggrätter enligt ovan skall 29 parkeringsplatser anordnas i de två gemensamhetsanläggningarna.

Friytor

På samtliga fastigheter ska friytor om minst 1/3 av den totala bostadsytan (befintlig bruttoyta/BTA inklusive eventuella lägenheter i källare och på vind samt nytillkommande bruttoyta), skapas.

Störningsskydd

Flyg

Nya byggnader som uppförs inom kvarteret Hunden ska enligt gällande bestämmelser ges en invändig ljudmiljö om 30 dB(A)_{ekv} och 45 dB(A)_{max}. På Hunden 9, 10 och 11, som ligger under inflygningssektorn, medger planen inga nya byggrätter för bostäder, men reduktion av helikopterbullret inomhus till 45 dB(A)_{max} kan ställa extraordinära krav på t ex framtida vindsinredningars, liksom på närliggande nya byggnaders, fasader, tak och fönster. I planbestämmelserna regleras tillåtna inomhusnivåer genom maxnivån 45 dB(A) nattetid, men också genom generella maxnivåer för olika rumstyper.

Väg och järnväg

Nya gatuhus på fastigheterna Hunden 12 och 13 kan enligt utförda beräkningar, trots eventuell bullerskärming längs hela den västra perrongen, komma att nås av buller från Botniabanan som överstiger riktvärdet 55 dB(A)_{ekv} i fasad. Skärmande bebyggelse inom Umeå Östras stationsområde kan reducera denna siffra, men konsekvensen kan bli att nya byggnader på de nämnda fastigheterna måste utföras med en så kallad "tyst sida", dvs i fasad på gårdssidan skall en ekvivalent ljudnivå om 45 dB(A) eftersträvas och en nivå om minst 45-50 dB(A) åstadkommas. Kriterierna för att kunna tillämpa detta avsteg från riktlinjerna, att den nya bebyggelsen ska kunna betraktas som kompletteringsbebyggelse, kan bli motiveras med att gällande plan med bostadsändamål redan finns, att läget är ytterst väl försörjt med kollektivtrafik och att kvarteret är beläget nära centrum.

De beräknade bullernivåerna från fordonstrafik på Storgatan (se under *Befintliga förhållanden/Fordon!*) överstiger också riktvärdena och kan i sig också innebära extraordinära åtgärder på nya bostadshus.

På vistelseytor utomhus, på uteplatser och balkonger, får buller inte överstiga riktvärdet 70 dB(A)_{max} mer än fem gånger per maxtimme dag och kväll.

De godtagbara ljudnivåerna är inskrivna som planbestämmelser.

Luft

Beräkningar visar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och PM10 kan komma att överskridas. Ventilationsdon ska därför utformas och placeras med omsorg.

Kontrollplanen ska reglera uppföljning och kontroll.

Brandskydd

Brandförsvaret gör bedömningen att möjligheterna till släckinsatser inom området är goda liksom tillgång till befintliga brandposter.

Mot fastigheten Hunden 28 skall fasader på gårdsbyggnad på Hunden 27 utföras i brandklass EI30.

För att motverka brandspridning till annan byggnad gäller särskilda generella bestämmelser. Tex skall 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.

Teknik

Anslutning till vatten- och avloppsstammar bör för gårdshus ske till fastighetens befintliga system. För övriga byggnader kan anslutning ske i lämplig gata.

Anslutning till fjärrvärme kan ske i Storgatan eller Scharinsvägen.

Administrativa föreskrifter

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförande beskrivningen.

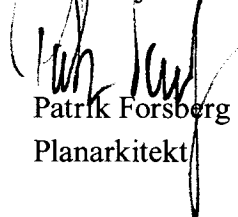
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, maj 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Rev juni 2007



Patrik Forsberg
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-77

Detaljplan för kvarteret **HUNDEN** 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

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är dels att möjliggöra komplettering med bostadsbyggnader utmed Storgatan och inne på några av gårdarna i kvarteret, dels att genom planbestämmelser säkerställa vissa konstaterade kulturmiljövärden.

Planändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning annat än en sammanläggning av Hundena 12 och 13 i kvarterets östra del mot Ankargränd.

För att kunna förändra fastighetsindelningen, om behov uppstår, skall gällande tomtindelningar upphävas.

Skötselersvitut kan erfordras för byggnader i fastighetsgräns men kan upprättas mellan fastighetsägarna själva för inskrivning i tjänande fastighet.

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för gemensamma garage eller parkeringsplatser för Hundena 14, 17 och 25

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Lämpligt grundläggningssätt och behov av kompletterande grundundersökning får klaras ut vid byggsamråd.

Fastigheterna angörs från omgärdande gator. P-platser i enlighet med gällande norm skall anordnas på fastigheterna. Fullt utnyttjande av tillåten exploateringsgrad på fastigheterna Hundena 12 och 13 medför behov av underjordisk parkering som ovan jord skall iordningställas som traditionellt gårdsutrymme och medge viss plantering.

Hunden 27 har idag gemensam utfart över Hundena 26 med stöd av servitutsupplåtelse. Ianspråktagande av ytterligare bygggrätt på Hundena 27 kan medföra behov av att lägga om utfarten direkt till Scharinsvägen. Planen innebär ej heller något hinder för flyttning av gränser åt endera hållet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-77

Bebyggelse

Ny bebyggelse och gårdar som förändras skall utformas med stor hänsyn till omgivande äldre bebyggelse och befintliga gårdsmiljöer.

Gårdsmiljön och byggnaderna på Hundén 24 och 27 har bedömts vara av särskilt kulturhistoriskt värde varför särskilda skyddsbestämmelser har införts i planen för dessa fastigheter.

Detaljplaneavtal skall tecknas med ägarna till Hundén 24 och 27 för planens genomförande och avstående av anspråk gentemot kommunen med anledning av detaljplanen.

Friytor om minst en tredjedel av den totala bostadsytan skall iordningställas på fastigheterna. Friytan skall ges en omsorgsfull utformning med möjligheter till lek och avskildhet. En hög kvalitet på gårdsrummet skall kompensera bristen ur arealsynpunkt.

Eventuella parkeringsdäck under jord skall planteras och iordningställas i samma marknivå som omgivande tomtmark. Parkeringsdäck/garage skall vara helt försänkt i omgivande tomt- eller trädgårdsmark.

VA och avfall mm

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till allmän VA-anläggning. Sophämtning sker från egna sopkärl som töms från gatan.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal finns med ägarna till de fastigheter som får ökad byggrätt: PUNE AB, AB Bostaden, Karl-Gunnar Appelblad, Roger Roshed och Kurt Karlsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2007

Detaljplanering

rev juni 2007



Börje Nordström
lantmätare



Utställningshandling

Dnr PLA 05-77

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för kvarteret **Hunden** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ett förslag till detaljplan för rubricerat kvarter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, under januari 2007. Syftet har bl a varit att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden, bl a den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Avsikten har varit att handlägga planen med *enkelt planförfarande*. Den har varit föremål för samråd under tiden den 1 februari t.o.m. den 19 februari 2007. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen menar att den tredubbla bullerutsattheten inte är utan intresse för allmänheten och att detaljplanen inte är förenlig med den influenzon som redovisas i översiktsplanen. Av bl a dessa skäl kan planen inte hanteras med enkelt planförfarande.

Länsstyrelsen delar inte samhällsbyggnadskontorets behovsbedömning utan menar att en MKB saknas. Man menar att revideringen av *Centrala stan* eller den nya *KRUT-planen* bör inväntas. Man menar att i föreliggande skick kan detaljplanen komma att prövas enligt PBL 12 kap 1 § och förutsätter fortsatt samråd.

Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Kommentar: Länsstyrelsens synpunkter på detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och på behovsbedömningen innebär att handläggningen av planen måste övergå till s.k. normalt planförfarande. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning måste komma till stånd och att planförslaget där- efter måste utställas.

En MKB har framtagits och muntligt samråd om denna har hållits med Länsstyrelsen den 11 maj 2007. Planen avses därefter utställas.

Vad gäller synpunkten att framtida dokument som ny fördjupning av Centrala stan och ny KRUT-plan bör inväntas, gör kontoret bedömningen att förhållningssättet av tidsskäl är orealistiskt. Som en anpassning till framtida förändringar innehåller dock planförslaget redan möjlighet till handel i byggnaderna längs Storgatan.

Svenska Statoil AB har i grunden inget att erinra om kringliggande byggrätter, men man vill friskriva sig från eventuella framtida brandskyddskrav och dess kostnader.

Med tanke på branschens utveckling föreslår man att ändamålet för fastigheten ändras till både G och H, dvs till både bilservice och handel. Man har också uppfattningen att försäljningsytan idag är 338 m².

Statoil accepterar inte den föreslagna begränsningen av byggrätten utan begär en utbyggnadsmöjlighet om 75 m² att gälla i fem år.

Innan dessa synpunkter har utretts motsätter sig Statoil planen.

Kommentar: Den befintliga försäljningsytan kan, beroende på hur den definieras, anses vara 338 m², vilket inkluderar den icke-varmbonade tvätthallen.

Byggrätten är inte begränsad i planförslaget, däremot handelsytan. Genom att öka handelsytan till 420 m² uppfylls ett av Statoils önskemål. Med ökning av handelsyta medges dock inte ökad försäljning av dagligvaror; detta får prövas i sedvanligt bygglovsförfarande. Handelsytans storlek och viss text revideras i handlingarna.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att fastigheten i dagsläget kan betecknas med det generella ändamålet handel (H), vilket skulle inkludera dagligvaruförsäljning. Situationen kring det blivande resecentret Umeå Östra bör stabiliseras och handelsbehovet i området utredas innan permanentning av handelsytorna kan komma till stånd.

Statoils krav på friskrivning från brandskydd kan inte hanteras inom planprocessen; byggnadstekniska konsekvenser av en laga kraftvunnen detaljplan behandlas i bygglovskedet.

TeliaSonera AB har inget att erinra mot förslaget, men påpekar att man har ett kabelstråk i gränsen mellan fastigheterna 17 och 25. Exploatören bör kontakta TeliaSonera för utsättning av detta.

Kommentar: Synpunkten delges aktuella fastighetsägare.

Umeå kommun, Kommunstyrelsens Närings- och planeringsutskott (NP), tillstyrker planförslaget med kommentaren att pga buller från bl a Botniabanan och färre p-platser än vad översiktsplanen anvisar, är enkelt planförfarande inte självklart.

Kommentar: Se under Länsstyrelsen!

Umeva konstaterar att förtätning innebär ökade avfallsmängder. Man önskar ett skriftligt godkännande för att nyttja cykelbanan för tömning av hushållsavfall.

Kommentar: Önskemålet kan inte betraktas som en planfråga utan bör ställas till tillståndsgivande part.

Umeå Energi har, förutom synpunkten att bostadshusen skall anslutas med egna servicekablar till Umeå Energi Elnäts distributionsnät, inget att erinra.

Västerbottens museum är positiva till att Hunden 24 och 27 föreslås bli skyddade med ett "q".

Man anser också att det är av stort värde att husen på Hunden 6 t.o.m. 11 får bibehålla en sammanhållen och ursprunglig karaktär och att de föreslås få ett visst skydd genom ett "k" på plankartan. Dock saknar man den karaktärsbeskrivning som planbestämmelsen hänvisar till!

Huset på Hunden 5 konstaterar man är av yngre årgång, ursprungligen putsat, nu förändrat genom tilläggsisolering.

Museet anser också att byggnaderna på Hunden 13, 14 och 25 åtminstone är värda att omnämnas i planbeskrivningen.

Slutligen anser man att kvarteret nog tål de tänkta gårdsbyggnaderna, men menar att det är viktigt att de ges en samordnad form och att de underordnar sig huvudbyggnaderna.

Kommentar: En mer konkret beskrivning av de aktuella skyddsvärda byggnadernas karaktär införs i planbeskrivningen. Kvaliteten på de putsade husen längs Storgatan klargörs i planbeskrivningen, men byggnaderna kan inte ges formellt skydd genom planbestämmelser. Samhällsbyggnadskontoret kan också konstatera att det sedan 2004-10-04 finns ett rivningslov på befintligt bostadshus och garage på fastigheten Hunden 13.

Ägaren till fastigheten 5, **Anna-Karin Karlsson**, menar att hennes fastighet inte är bebyggd med ett prefabricerat hus från Holmsund och att det därför skall undantas från varsamhetsbestämmelserna.

Hon vill också att det ska finnas möjlighet att bygga suterrängvåning och att möjligheten till förråd på gården ska utökas.

Slutligen ifrågasätter *Karlsson* möjligheten att på angränsande tomter bygga tvåvåningshus i eller nära fastighetsgränsen. Hon anser att man antingen bygger ”vägg mot vägg” eller minst 4,5 meter ifrån. Ett alternativ skulle kunna vara att bygga 1,5 våningshus.

Kommentar: Påpekandet är riktigt: flerbostadshuset uppfördes på samma gällande plan som angränsande byggnader, med huvudsakligen likartad volym, men några år senare och med annan byggteknik och material. Idag är fasaderna plåtbeklädda och Samhällsbyggnadskontoret delar synpunkten att varsamhetskravet kan lyftas bort.

Marknivåerna inom fastigheten ger möjlighet att, som inom Hunden 6, inreda en suterrängvåning. Då varsamhetskravet inte skall gälla Hunden 5 kan också en suterrängvåning medges, vilket åtgärdas i planhandlingarna.

Möjligheten att bygga förråd etc längs fastighetsgränsen utökas. Påpekas bör dock att förrådets totala omfattning är beroende av att också godtagbara friytor om 1/3 av bruttoarea (BTA) bostäder skall uppfyllas, friytor som skall vara planterade.

Samhällsbyggnadskontoret delar uppfattningen att gårdshus om möjligt bör stå i fastighetsgräns. Fastighetsägarna har dock önskat större flexibilitet och planen medger därför ett maximalt avstånd om 1,5 meter från fastighetsgräns.

Ägarna till fastigheten 10, **Hormonkonsult HB** / Mona-Britt och Torbjörn Bäckström, accepterar inte att den föreslagna bygggrätten på fastigheterna Hunden 12-13 omfattar tre våningar. Man godtar däremot två våningar som övriga hus i kvarteret har.

Kommentar: Befintliga bostadshus inom kvarteret är nästan uteslutande i två våningar med generös våningshöjd, förhöjd källare och inredd vindsvåning. Kontorets bedömning är att ett nybyggt trevåningshus kan accepteras i detta läge mot det nya resecentret Umeå Östra, där betydligt mer omfattande husvolymer sannolikt kommer att uppföras.

Lena och Kurt Karlsson, ägare till fastigheten 27, vill med ett gårdshus dölja den ”åtta meter höga mur” som Statoils byggnad utgör. Man menar att tomten

är en av de största i kvarteret och således rymmer avsedd nyexploatering och att byggnaden kommer att skymmas av huvudbyggnaden.

Man konstaterar också att huvudbyggnaden är skyddsvärd och att man vid utformningen haft samråd med museets byggnadsantikvarie, två arkitektkontor, planhandläggaren och berörda grannar. I fem bilagor visas gårdsbyggnadens utformning: ”tre fristående huskroppar som är sammanlänkade med trapphus” och något utdragna flyglar.

Karlssons begär att detaljplanen utformas så att det skisserade huset kan uppföras. Man begär också att det ska kunna placeras i fastighetsgräns.

Kommentar: Som fastighetsägarna skriver har samråd skett underhand. Kontoret ser positivt på Karlssons ambitioner att uppföra en väl utformad gårdsbyggnad, som bedöms inte bara kunna skymma muren (södra fasad av bensinstationen) utan möjligtvis också sticka upp ovanför denna.

Från Scharinsvägen kommer gårdsbyggnaden till viss del att skymmas av huvudbyggnaden. Samhällsbyggnadskontoret är trots detta tveksamt till den tänkta byggnadens totala volym, dvs till en nästan 42 meter lång byggnad i 1³/₄ våning.

Tveksamheten gäller också den mångfald av fönstertyper och former som överlämnade illustrationer uppvisar och särskilt de för gårdsbyggnader främmande inslagen av utbyggnader med övertäckta terrasser/balkonger. Kontoret ställer sig således tveksamt till den volymmässiga dispositionen och till delar av detaljutformningen och menar att den inte är helt förenlig med den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Byggrätten utökas dock till att omfatta en byggnad med måtten 7,5 x 42 meter med byggnadshöjd och taklutning lika övriga gårdhus inom kvarteret. Inom denna volym kan den önskade byggnaden inrymmas. Detaljutformning av fasader avgörs i bygglovprocessen och i samråd med museet.

Ägarna till fastigheten 24, **Ingela och Mikael Sandström**, accepterar inte kulturmiljöskyddet och inte heller den utökade bygglovsplikten. Man motsätter sig ”regleringar som på lång sikt påverkar vår möjlighet att själva bestämma utvecklingen av fastigheten.”

I stället för en ny bygg rätt med enbart garage och förråd vill Sandströms ha en möjlighet att uppföra en bostad om 50 m² i 1½ plan i det inre hörnet mot Hunden 5.

Kommentar: Redan i Översiktsplan 1984 pekades Hunden 24 – och 27 – ut som skyddsvärda byggnader. Denna bedömning finns också i gällande fördjupning av översiktsplanen, Centrala stan, där dessa skyddsvärda enstaka hus anges tillhöra gruppen nivå II och därmed omfattas av PBL 3 kap §§10, 12 och 13, som anger att byggnaderna ”ska underhållas och får inte förvanskas”. Där anges också att skydd för byggnaderna och miljöerna bör prövas när de berörs av detaljplaneändringar.

Samhällsbyggnadskontoret har efter samrådet muntligt överenskommit med fastighetsägaren om att bibehålla planbestämmelsen ”q” liksom den utökade bygglovsplikten. Samtidigt har överenskommit att även möjliggöra uppförandet av en mindre bostad om 75 m² på en avgränsad del av fastighetens inre: tillägg om detta görs i handlingarna.

Planbeskrivningen kompletteras också med en karaktärisering av den befintliga byggnadens kvaliteter.

Edgar Sjölund, ägare till fastigheten nr 9, vill att ett större område för carportar och förråd reserveras på gården. En enkel skiss bifogas.

Kommentar: Den relativt stora yta som Sjölund vill nyttja till parkeringar och lägenhetsförråd omfattar i princip en kvadrat om knappt 190 m². Den avviker från den gängse utformningen av förråd etc inom kvarteret och "överlappar" till viss del det tänkta bostadshuset på Hunden 14.

Efter samråd med båda fastighetsägarna reduceras byggrätten för Hunden 14 vilket medger möjlighet till förråd etc på Hunden 9 längs halva fastighetsgränsen. Handlingarna ändras.

SAMMANFATTNING

Förutom önskemålet om inväntan av flera kommunala utredningsdokument, tillgodoses Länsstyrelsens synpunkter genom övergång till normalt planförfarande, upprättande av MKB och separat muntligt samråd.

Även museets synpunkter tillgodoses genom tillägg och ändringar i planhandlingarna, dock inte önskat skydd av fastigheterna Hunden 13, 14 och 25.

Statoils synpunkter om ökad byggrätt och ändrad försäljningsyta tillgodoses, men inte önskemålet om att ge fastigheten handelsändamål (H).

De privata fastighetsägarnas synpunkter vad gäller egna exploateringar tillgodoses genom ändringar i handlingarna. Synpunkterna från Hormonkonsult HB om tänkt exploatering på fastigheten Hunden 12-13 kan dock inte tillgodoses.

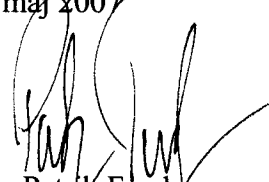
Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från sakägarna Hormonkonsult HB (Hunden 10) och Svenska Statoil AB (Hunden 28).

Kvarstående synpunkter finns också från Länsstyrelsen och Västerbottens museum.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i maj 2007
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Patrik Forsberg
Planarkitekt

Bilaga: Länsstyrelsens samrådsyttrande (2007-02-19)

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-11-29

Registrering av åtgärder:
HUNDEN

Information:

Berörda fastigheter:
HUNDEN S.1
HUNDEN 5-14
HUNDEN 17-18
HUNDEN 24-31

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-08-20	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-10-02	LK	Laga kraft
2007-11-27	PB	Inlagd i ACM