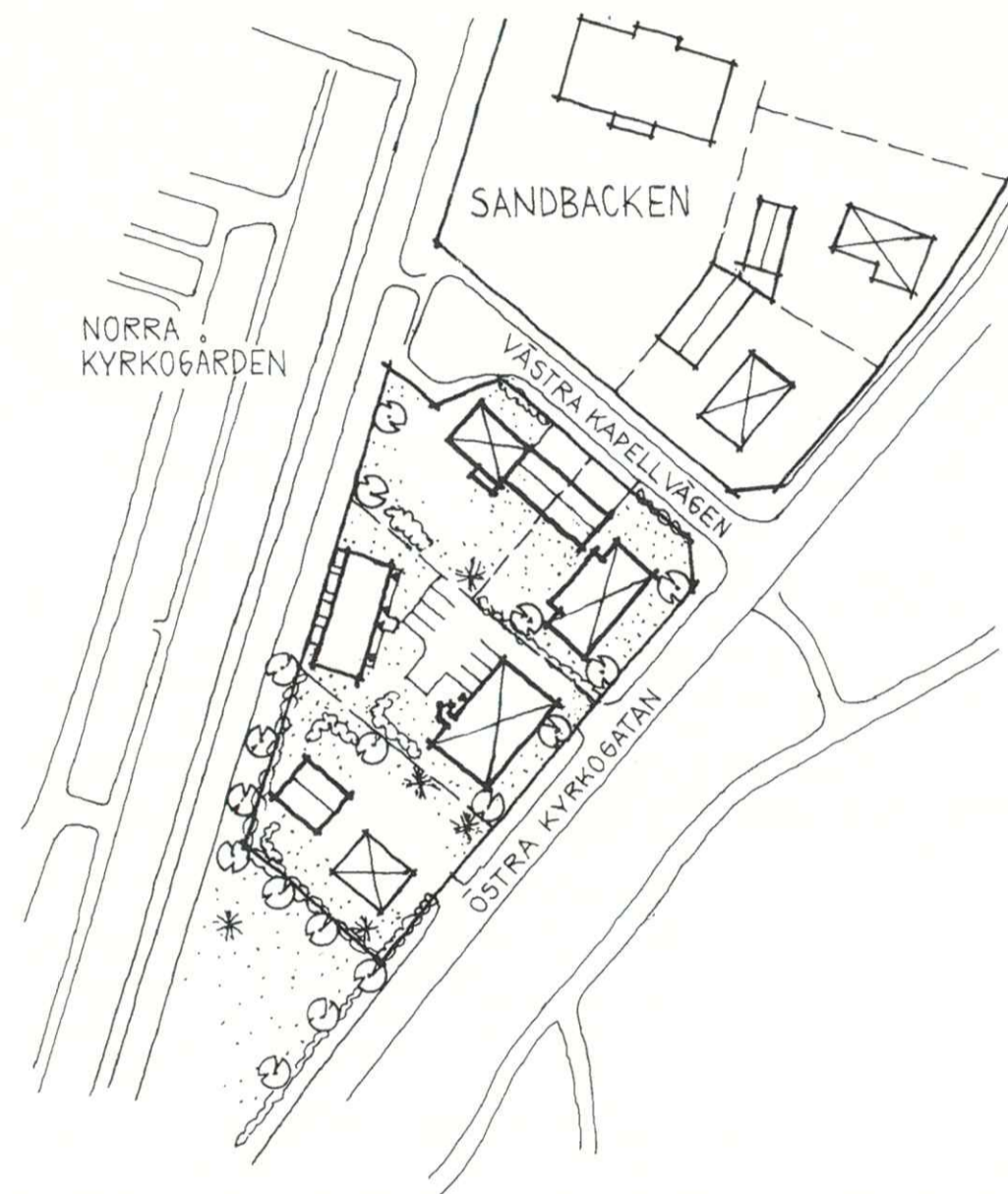


PLANKARTA



ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-05-14 MOK 08-105  
Reviderad

Geografisk Information SHBK

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)  
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdlinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1968 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2008-09-23  
Laga kraft 2008-10-22  
Vidimeras

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Största bruttoarea (BTA) i m<sup>2</sup> över mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Efter särskild prövning får mindre del av mark i anslutning till gårdshus tas i anspråk för loftgång etc.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- Plank får ej uppföras mot gata eller annan fastighet inom planområdet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar
- Största taklutning i grader
- Fasad ska utgöras av trä i kulör lika huvudbyggnad.

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

- Ny lägenhet i byggnad mot gata skall med avseende på buller från väg 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 fem ggr 22.00 - 06.00,
  - en tyst sida med dygnskvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45-50 dB(A), skall klaras,
  - den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),
  - den maximala ljudnivån på minst en balkong eller terrass per lägenhet inte överstiger 70 dB(A).

Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna ska regleras i kontrollplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Utökad lovplikt

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

Detaljplan för kvarteret

SANDGÅRD inom SANDBACKA

i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2008

Reviderad i augusti 2008

Reviderad i september 2008

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg  
Planarkitekt

BH

2480K-P08/293



## LAGAKRAFTBEVIS

2008-10-27

Vårt diarienummer  
PLA 08-03
Detaljplan för kvarteret Sandgård inom Sandbacka i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-09-23, § 165

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-10-22**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

08102714111570

2480K-P08/293

2008-10-27 2:21

Postadress  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

Besöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A

Telefon  
090-16 13 61  
Kundtjänst

Telefax  
090-16 13 68

e-post  
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen  
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 2008 -10- 00 Dnr 08.03
---

### Beslut

Datum  
2008-10-07

Arendebeteckning  
402-12752-2008  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

## Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för kvarteret SANDGÅRD inom Sandbacka i Umeå kommun.

### Beslut

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

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 23 september 2008, § 165, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson  
Funktionschef

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Ingemar Jangvad (s) Karin Svedlert (s) Kurt Bergström (s) Ulrik Berg (m), ej närvarande vid § 167 Cecilia Bergström (c), till kl 12.00, t o m § 178 Peder Westerberg (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Bernt Lundström (s) Emma Nilsson (s), Lennart Persson (c), tjänstgör from § 179 Rabih Ballout (kd) Lennart Sandström (fp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Håkan Sjögren, ekonomichef, § 164 Carina Björö, lantmätare Tomas Strömberg, planarkitekt Margaretha Freij	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2008-09-30	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerare	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 163-186

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2008-09-23	
Datum för anslags uppsättande	2008-10-01	Datum för anslags nedtagande 2008-10-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	

BN § 165

Vårt diarienummer  
PLA 08-3**Detaljplan för kvarteret Sandgård inom Sandbacka i  
Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat september 2008, bilaga.  
Handläggare är Patrik Forsberg.

**BESLUT****Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen,  
att anta den reviderade detaljplanen.

**Beskrivning av ärendet**

Ett förslag till detaljplan för kvarteret Sandgård har upprättats av  
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under juni 2008. Syftet med planen är  
bl.a. att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i ett gårdshus  
samt att bekräfta befintliga förhållanden.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande*. Den har varit föremål för samråd från  
den 14 juni t.o.m. den 30 juni 2008. Sakägare, statliga och kommunala instanser,  
föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

De synpunkter som har inkommit under samrådstiden behandlas i ett särskilt utlåtande.  
Av utlåtandet framgår bl.a. att samrådet föranleder några mindre ändringar av  
planhandlingarna, bl.a. skyddet av kulturmiljön. Efter att byggnadsnämnden den 20  
augusti 2008 beslutat återremittera ärendet har även byggrätten för gårdshuset samt dess  
tillåtna höjd ändrats.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte  
forдрar fortsatt handläggning.

**Kvarstående synpunkter**

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):  
Umeå kyrkliga samfällighet (Stadsliden 3:34), Martin Forsberg (Sandgård 1),  
Ulf Skoglund & Carina Josefsson (Sandgård 4), Rune Josefsson (Sandgård 5) och  
Gunnar Rådström (Sandbacken 25). *Postat 2008-10-01 + int. / J.L.*

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

**Antagandehandlingar:**

Plankarta med bestämmelser och illustration  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Utlåtande  
(Samtliga handlingar är daterade september 2008)

---

**Protokoll med handlingar sänds till:**

Sökanden  
Länsstyrelsen  
Sakägare m fl  
SHBK Bygglov  
SHBK Fastighetsbildning



**Antagandehandling**  
**UTLÅTANDE**

1 (4)

Dnr PLA 08-03

**Detaljplan för kvarteret SANDGÅRD inom Sandbacka i Umeå kommun,  
Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för kvarteret Sandgård har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under juni 2008. Syftet med planen är bl.a. att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra bostäder i ett gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 14 juni t.o.m. den 30 juni 2008. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

**Länsstyrelsen** har inget att erinra mot planen. Man anser dock att "eftersom riktvärdena för trafikbuller och bebyggelse överskrids borde kommunen tydligare i planhandlingarna ha visat på nödvändigheten av att bygga just där.". Länsstyrelsen anser vidare att den nya gårdsbyggnaden ska förses med fasader i trä med kulör lika huvudbyggnadens och säkerställas i planen.

För Sandgård 1 bör skyddsbestämmelsen Q användas och under *Störningskydd* i planbestämmelserna bör *i fasad* korrigeras till *vid fasad*.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar Länsstyrelsens uppfattning om fasadmaterial och -kulör och kompletterar därför planhandlingarna med en ny planbestämmelse. Skrivningen "i fasad" korrigeras.*

*Både Länsstyrelsen och museet föreslår en "uppgradering" av den föreslagna varsamhetsbestämmelsen till en bestämmelse som utgör ett faktiskt skydd mot förvanskning och är kopplat till PBL kap 3 § 12: museet föreslår ett q, Länsstyrelsen ett Q. Samhällsbyggnadskontoret ändrar därför bestämmelsen till ett q (under skyddsbestämmelser) och kompletterar den också med utökad bygglovplikt (under administrativa bestämmelser).*

*Vad gäller trafikbuller kan den något sparsamma redovisningen förklaras av att de enda lägenheterna som riskerar att utsättas för buller över riktvärdena är eventuella nya vindslägenheter. Det tänkta gårdshuset skärmas av den befintliga bebyggelsen.*

**Umeå kommun:**

**Stadsledningskontoret (SLK)** har inga erinringar och avser inte ta upp ärendet i näringslivs- och planeringsutskottet.

**Umeå kommuns bolag:**

**Umeå Energi** menar att gårdshus avsett för bostäder ska anslutas med egen serviskabel från Umeå Energi Elnäts distributionsnät. I övrigt har man ingen erinran.

**Västerbottens museum** ser positivt på att Sandgård 1 får en varsamhetsbestämmelse, men ser gärna att man tar ett steg till och "q-märker" miljön. Man menar också att det finns ytterligare bevarandevärden inom kvarteret, men då de inte tidigare har utpekats som kulturhistoriskt intressanta är det svårt att nu hävda ett bevarande. Bebyggelsen är också blandad och bör tåla en viss komplettering.

Museet är också tveksamt över placeringen av den nya byggnaden på Sandgård 2 längs fastighetsgränsen och menar att den bryter det nuvarande bebyggelsemönstret. Kanske bör den istället placeras i samma läge som den befintliga uthusbyggnaden.

*Kommentar: Planen medger en byggrätt för en ny byggnad vars riktning avviker från kvarterets övriga byggnader. Samhällsbyggnadskontoret anser att placeringen längs fastighetsgräns ändå kan anses vara ett acceptabelt sätt att komplettera den befintliga miljön; ett resultat av ambitionen att åstadkomma en så god gårdsmiljö som möjligt.*

*Vad gäller q-märkning: se under Länsstyrelsen!*

**Umeå kyrkliga samfällighet** anser att kommunen bör överväga om inte planförslaget medför en betydande miljöpåverkan. Man anser också att alternativa lokaliseringar av bostäderna bör utredas och att bostäder så nära krematoriet strider mot de skyddsavstånd Länsstyrelsen anser ska gälla.

Samfälligheten anser vidare att förslaget innebär ett gravt avsteg från de riktvärden om buller som riksdagen ställt sig bakom.

Innan beslut tas om planen emotser man en kopia av miljönämndens yttrande.

*Kommentar: Krematorieverksamheten har nyligen tillståndsprövats av Länsstyrelsen som bl.a. beslutat om gränsvärden för utsläpp av kvicksilver, partiklar och koloxid till 2010-07-01. Länsstyrelsen menar i motiveringen att lokaliseringen "inte är optimal eftersom det finns bostäder och en förskola bara drygt 100 m från krematoriet (...), men godtar ändå den befintliga platsen ...".*

*I den miljökonsekvensbeskrivning som bifogas ansökan skriver samfälligheten, med hänvisning till Naturvårdsverkets branschfaktblad, att "avståndet till närboende får därför anses betryggande.". Detta är också ett av fem skäl när samfälligheten argumenterar för detta krematorium som det mest lämpliga för verksamheten.*

*De få nya bostäder som planen medger påverkar krematorieverksamheten i liten omfattning och förhållandena beträffande luftföroreningar från anläggningen bedöms således bli acceptabla. Samhällsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.*

*Den avvikelse från riktvärdena för buller som samfälligheten hänvisar till är i planbeskrivningen motiverad med läget "längs kollektivtrafikstråk i större städer" (ur Boverkets Allmänna råd). Samhällsbyggnadskontoret kan inte se att avvikelserna är särskilt grav då den i praktiken endast gäller de fåtal vindslägenheter som kan bli aktuella.*

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte yttrat sig under samrådet, men väl Miljö- och hälsoskydds tjänstemän. Yttrandet översändes.*

**Ägarna till fastigheterna Sandgård 1, 4 och 5 samt Sandbacken 25, Martin Forsberg, Ulf Skoglund & Carina Josefsson, Rune Josefsson och Gunnar Rådström** motsätter sig i ett gemensamt yttrande byggandet av det föreslagna gårdshuset. Dom anser att förtätningen känns befängd i den egnahemsdominerade miljön och att huvudbyggnaden på Sandgård 1 mer och mer kommer att försvinna i kommunens förtätningssiver. Man undrar om överensställningen med PBL kap 3, §§ 1 och 12.

Fastighetsägarna hävdar att den tillåtna byggnadshöjden om 5,5 meter samt ytterligare 1,5–2 meter till nock markant kommer att försämra utsikten för tre av de närboende medan Sandgård 4 får större delen av utsikten skydd av den nya gaveln.

Man anser också att den nya byggnadens trapphus och loftgång på ett omdömeslöst sätt avviker från miljön och konstaterar att ingen av de berörda fastighetsägarna kommer att godkänna avståndet 2,40 meter från fastighetsgräns.

Vidare ifrågasätter fastighetsägarna om antal bilplatser räcker eller om de boende förutsätts sakna bil.

Man ifrågasätter också hur tillräckligt stor och lämplig friyta ska uppnås och menar att förslaget går stick i stäv med *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*.

Man undrar över vilken typ av boende som är aktuell och tycks helst se barnfamiljer i den nya byggnaden.

Avslutningsvis efterlyser man mer respekt för de närboende, undrar över värdet på närliggande fastigheter och förutsätter bättre information om projektet framledes.

Man motsätter sig inte vindsinredningar av de befintliga husen.

*Kommentar: Fastighetsägarna ifrågasätter om planen uppfyller PBL 3 kap 1 och 12 §§ som bl.a. reglerar byggnaders förhållande till kulturmiljöer. I planbeskrivningen beskrivs kortfattat de kvaliteter som bebyggelsen inom Sandgård 1 har och som nu efter samrådet föranleder en skyddsbestämmelse. Denna bestämmelse vilar på PBL kap 3 § 12 som används för byggnader med behov av skydd mot förvanskning.*

*Den utsikt som fastighetsägarna menar kommer att förändras till det sämre består idag av äldre gårdsbyggnader samt buskar, träd etc inom kvarteret och på kyrkogården. Ett nytt bostadshus i två våningar förändrar utsikten, men knappast i den omfattning och så negativt som hävdas: byggnadshöjden kan sägas vara minsta möjliga för ett tvåvåningshus liksom taklutningen om 15 grader (ger högst en meters nockhöjd).*

*Plankartan medger en större utbredning av exploateringen än vad illustrationen visar, något som kan ge intrycket av att hela gavlarna kommer att finnas 2,4 meter från fastighetsgränserna. Avsikten är inte den och plankartan justeras i enlighet med illustrationen.*

*Behovet av bilplatser och friyta har beräknats på sedvanligt sätt och inryms inom fastigheten. I den norm som används för bilplatser ingår besöksparkering.*

*Detaljplaner reglerar normalt inte bostäders upplåtelseform eller vilken slags boende byggnaden är tänkt att inrymma. Enligt sökanden kommer byggnaden att innehålla förhållandevis små lägenheter vilket bör innebära ett antal mindre hushåll.*

Handläggningen av planen följer gängse rutiner reglerade av Plan- och bygglagen. Vad gäller kompletterande information om genomförandet av projektet hänvisas till fastighetsägaren.

### SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade i enlighet med det ovan understrukna.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att revidera förslaget till detaljplan samt att anta det reviderade förslaget.

### Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från sakägarna Umeå kyrkliga samhällighet (Stadsliden 3:34), Martin Forsberg (Sandgård 1), Ulf Skoglund & Carina Josefsson (Sandgård 4), Rune Josefsson (Sandgård 5) och Gunnar Rådström (Sandbacken 25). + lgt

Postat  
08-08-10  
BH

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i augusti 2008  
Detaljplanering

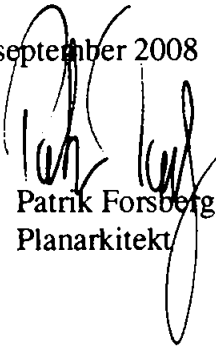
### EFTER ÅTERREMISS

Byggnadsnämnden har vid sammanträde den 20 augusti 2008 beslutat återremittera ärendet för omarbetning av detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret har därefter i samråd med sökanden överenskommit om ändrad disposition av byggrätten samt, av byggnadstekniska skäl, en mindre ändring av den tillåtna byggnadshöjden. Planhandlingarna revideras i dessa avseenden.

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att revidera handlingarna i dessa nytillkomna och i tidigare angivna avseenden samt att anta det reviderade förslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i september 2008  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Antagandehandling

Dnr PLA 08-03

### PLANBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för kvarteret Sandgård inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

#### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett gårdshus med bostäder på fastigheten Sandgård 2. Syftet är också att inom kvarteret medge inredning av vindar. Därutöver är syftet även att bekräfta befintliga förhållanden inom kvarteret.

#### PLANDATA

Detaljplanen omfattar samtliga fastigheter inom kv Sandgård. Fastigheterna är privatägda.

Planen avgränsas av Östra Kyrkogatan, Västra Kapellvägen (återvändsgata) samt Norra Kyrkogården.

Planområdet omfattar totalt en areal om 3985 m<sup>2</sup>.

#### PLANPROCESS

Syftet med planen är bl.a. att medge en ny byggrätt för bostadsändamål. Med denna mindre ändring av kvarterets befintliga yttre miljö bedöms detaljplanen vara av begränsad betydelse, inte vara av allmänt intresse och inte ha någon betydande miljöpåverkan. Då planen också är förenlig med översiktsplanen avses den handläggas med s.k. enkelt planförfarande. Detta innebär en något kortare process och en möjlighet för byggnadsnämnden att anta planen direkt efter samrådet.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Planer

Gällande plan är *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Sandbacken m m*, fastställd 1978 (255A). Planen indikerar nybebyggelse av bostäder i två våningar inom hela kvarteret.

##### Kulturmiljö

Byggnaderna på fastigheten Sandgård 1 anges i *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka* vara "särskilt värdefulla enstaka hus". Byggnaderna är karaktäriserade som "Välbevarat litet egna hem med tillhörande uthus. Stående locklistpa-

nel. Korspostfönster med tätspröjsade överrutor. Blickfång vid övre delen av Östra Kyrkogatan. 1920-tal.”.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Befintliga förhållanden**

Kvarteret Sandgård är huvudsakligen bebyggt med bostadshus i två våningar. Husen har tillkommit fr o m 1920-talet och har förhöjda källare och oinredda vindar. Inom fastigheterna finns garage och förråd i separata byggnader. Samtliga befintliga byggnader har trä som fasadmateriäl men varierande arkitektur.

Gårdarna pryds i flera fall av höga träd. Fastighetsgränserna är i regel markerade med staket, låga stängsel eller häckar.

Ombyggnad av Östra Kyrkogatan pågår. Vid kvarteret Sandgård kommer bl.a. separata gång- och cykelbanor att anordnas och träd planteras.

Direkt norr om Västra Kapellvägen finns en förskola.

### Störningar

I *Kartläggning av vägtrafikbuller i Umeå kommun 2006* (Tunemalm Akustik AB) redovisas ljudnivåer utomhus om 60-61 dB(A)<sub>ekv</sub> och 79-80 dB(A)<sub>max</sub> vid Östra Kyrkogatan. Båda värdena överskrider de riktvärden som rekommenderas i *Allmänna råd 2008:1*, dvs för fasad 55 dB(A) resp. uteplats/balkong, 70 dB(A).

### Energi, uppvärmning etc

Vatten- och avloppsstammar finns i Östra Kyrkogatan och längs kyrkogården.

### **Förändringar**

#### Ändamål

Som detaljplanens ändamål bibehålls *bostäder*.

#### Exploatering

Inom fastigheterna Sandgård 1, 4 och 5 bekräftar planen i princip endast befintliga förhållanden. På den fastighet som ges ny byggrätt, Sandgård 2, regleras omfattningen av denna av angiven maximal bruttoarea.

Planen medger vindsinredning i samtliga befintliga bostadshus, men inte i befintliga eller tillkommande gårdshus.

#### Placering, utformning

Placeringen av den nya byggnaden inom Sandgård 2 regleras av en bestämmelsegräns.

Våningsantalet regleras till maximalt två för samtliga bostadshus. För förråd etc medges endast en våning.

För att reducera volymen och minimera skuggeffekter skall den nya gårdsbyggnaden utföras med en maximal taklutning om 15 grader och en högsta byggnadshöjd om 5,75 meter.

För att ansluta till kvartersmiljön ska gårdsbyggnaden ges träfasader i kulör lika huvudbyggnaden.

Kulturmiljö

Inom fastigheten Sandgård 1 är huvudbyggnaden, ett egnahem, påtagligt välbevarat (se beskrivning sid 1!). Byggnaden utgör ett gott exempel från 1920-talet och ges därför skydd mot förvanskning genom en skyddsbestämmelse (q).

Skyddsbestämmelsen syftar till att uppfylla Plan- och bygglagens 3 kap 12 §: "Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

Parkeringar

För boende och besökande ska parkeringar om minst 9 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA total bostadsarea anordnas inom den egna fastigheten. För Sandgård 2 innebär detta nio p-platser.

Friytor

På samtliga fastigheter ska friytor om minst 1/3 av den totala bruttoarean (BTA) för bostäder skapas. Bruttoarean inkluderar eventuell källare och inredd vind.

StörningsskyddBuller från fordon

För att nya bostäder ska kunna skapas i direkt anslutning till Östra Kyrkogatan måste avsteg göras från huvudregeln i Boverkets *Allmänna råd*. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att avsteg kan godtas då det aktuella projektet avser komplettering av "befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer".

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det befintliga bostadshuset skärmar bullret från Östra Kyrkogatan så att en tyst sida eller åtminstone en ljuddämpad sida kan åstadkommas mot gården. Bostäder i ett gårdshus bedöms inte heller komma att utsättas för buller överstigande huvudregeln.

Konsekvenserna är bl.a. att nya bostäder i direkt anslutning till Östra Kyrkogatan inte kan utföras enkelsidiga mot gatan. Dessutom ska också vissa andra villkor vara uppfyllda vad gäller lägenheternas utformning samt placering av uteplatser / balkonger.

Ny byggnation ska utföras enligt nämnda riktlinjer vilka också preciseras i planbestämmelserna.

Brand

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

VA, energi, uppvärmning

Anslutningar till vatten- och avloppsstammar bör för gårdshus ske till fastighetens befintliga system.

Anslutning till fjärrvärme kan ske i Östra Kyrkogatan.

**Administrativa föreskrifter**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i juni 2008

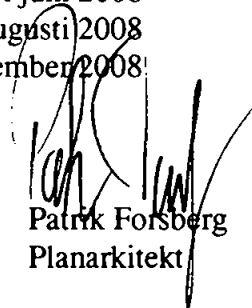
Detaljplanering

rev augusti 2008

rev september 2008



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Detaljplan för kvarteret Sandgård inom Sandbacka 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.

#### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett gårdshus med bostäder på fastigheten Sandgård 2. Syftet är också att för befintliga bostadshus medge inredning av vindar. Därutöver är syftet även att bekräfta befintliga förhållanden inom kvarteret.

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

Planförslaget föranleder inte något behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

För Sandgård 2 gäller tomtindelning, akt 2480K-126/1964, laga kraftvunnen 1965-02-05. För Sandgård 4 och 5 gäller tomtindelning, akt 2480K-196/1970, lagakraftvunnen 1970-12-09.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Teknisk försörjning m m*

Tillkommande gårdshus inom Sandgård 2 kan anslutas till fastighetens befintliga system för vatten och avlopp. Anslutning till fjärrvärme kan ske i Östra Kyrkogatan.

##### *Trafik och parkering*

Tillkommande behov av parkeringsplatser anordnas inom respektive fastighet.

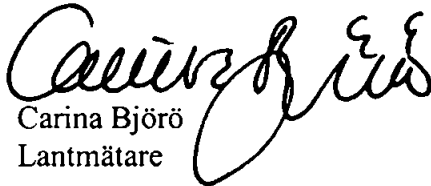
*Kulturmiljö*

Huvudbyggnaden inom Sandgård 1 är ett välbevarat hus från 1920-talet som i bevarandesyfte betecknas med skyddsbestämmelsen q.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med NNJ Försäljning och Mark AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2008  
Detaljplanering rev augusti 2008  
rev september 2008



Carina Björö  
Lantmätare

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2008-11-05

---

Registrering av åtgärder:  
SANDGÅRD

---

Information:

Berörda fastigheter:  
SANDGÅRD 1 - 2  
SANDGÅRD 4 - 5

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-10-28	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-09-23	BD	Beslutsdatum
2008-10-22	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-11-05	PB	Inlagd i ACM