

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2011-11-02 LAN 11-291  
 Reviderad  
*Anna Helmer*  
 Mätning: MU  
 Kartkonstruktion: RA  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)  
 - 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  
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans och markhöjder  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Flygfotografering år: 1968 från 800 meters höjd  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun



Översiktsskarta. Planområdet inringat.



Illustration

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

**GRÄNSER**

- — — — — Detaljplanegräns
- — — — — Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

- Kvartermark**
- B Bostäder
  - E Teknisk anläggning, nätstation

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e<sub>1</sub> Största totala bruttoarea (BTA) är 950 m<sup>2</sup> ovan mark
- Största tillåtna byggnadsarea för enskilt förråd är 10 m<sup>2</sup>

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- Mark och vegetation**
- n<sub>1</sub> Träd ska bibehållas men kan vid behov ersättas genom nyplantering
  - n<sub>2</sub> Träd ska planteras i huvudsak i enlighet med illustration. Träd får inte planteras närmare än 5 meter från fastighetsgräns mot bostadstomt.
- parkering** Parkering ska anläggas
- Ulfart**
- Körbar ulfart får inte anordnas

**UTFORMNING, UTSEENDE**

- Utformning**
- 0,0 Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter
  - II** Högsta antal våningar. Vind får inredas. För komplementbyggnad gäller högst en våning.
  - Största taklutning i grader

För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3 meter och största taklutning 15 grader. Komplementbyggnader ska utformas med sadeltak.

**Utseende**

- f Takkupor får finnas på västra fasaden på huvudbyggnaden
- Ny bebyggelse ska utformas med träfasader och tak av papp, bandtäckt plåt, tegel- eller betongpannor

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| Antagandehandling                             | Beslut                |
| Till planen hör:                              | Antagen BN 2013-06-19 |
| - Plankarta med bestämmelser och illustration | Laga kraft 2013-07-19 |
| - Planbeskrivning                             | Vidimeras <i>FB</i>   |
| - Samrådsredogörelse                          |                       |
| - Utlåtande                                   |                       |

Detaljplan för fastigheten  
**KAPEN 1 m.fl.**  
 inom Gimons i Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering april 2013  
 Reviderad juni 2013

*Tomas Strömberg*  
 Planchef

*Stina Fahlgrén*  
 Stina Fahlgrén  
 Tyréns AB



## Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-07-19  
Handläggare: Patrik Forsberg

### **Detaljplan för fastigheten KAPEN 1 mfl inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-06-19, § 138.  
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-07-19.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

*Inger Södermark*

Inger Södermark  
Plantekniker

2480K-P13/27



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

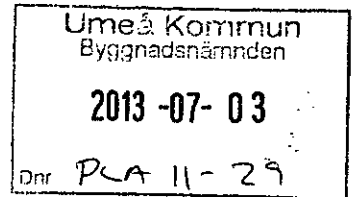
Datum  
2013-06-27

Ärendebeteckning  
404-5468-2013  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
KAPEN 1 mfl inom Gimonäs i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2013-06-19 § 138 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Bo Sundin  
Vik Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt



# Sammanträdesprotokoll

2013-06-19

## Byggnadsnämnden

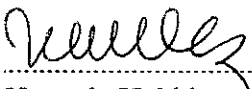
**Tid:** Onsdagen den 19 juni 2013 kl. 11:00-14:55  
**Ajournering kl. 11:55-13:05**

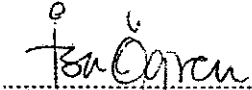
**Plats:** Skeppsviks herrgård

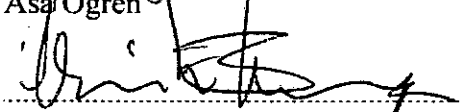
**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
 Karin Svedlert (S)  
 Ingemar Jangvad (S)  
 Mona Westman (S)  
 Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)  
 Lennart Sandström (FP)  
 Eric Bergner (C)  
 Rabih Ballout (KD)  
 Alireza Mosahafi (MP)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 131-161  
 Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
 Åsa Ögren

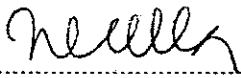
**Justerare:**  .....  
 Ulrik Berg

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum: 2013-06-19  
 Anslaget har satts upp: 2013-06-25  
 Anslaget tas ner: 2013-07-18  
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

 .....  
 Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)  
Ola Borgström (S)  
Mattias Schilstedt (V)  
Igor Jonsson (M)  
Lennart Persson (C)  
Kenneth Edlund (KD)  
Peter Eriksson (MP)

### Tjänstemän

Olle Forsgren stadsarkitekt, §§ 134-135  
Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 136, 147  
Tomas Strömberg, planchef, §§ 137-146, 148-152  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 153-159  
Emma Lundström, handläggare, § 161  
Sara Bäckström, planarkitekt  
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist  
Maria Hedin, kommunikatör  
Hannele Häkkinen, sekreterare

## § 138

### KAPEN 1

Diariernr: PLA 11-29

## Detaljplan för Kapen 1 - fem radhus

### Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Kapen 1 och antar den reviderade detaljplanen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för radhusbebyggelse. Planen medger att radhusen uppförs vid Södra Gimonäsvägen, i samma läge som det befintliga Föreningshuset, och förutsätter en flyttning av en nätstation.

### Samråd/granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att en komplettering av planbestämmelsen om trädplantering (n<sub>2</sub>) gjorts.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Jens Nyström, Matrosvägen 20, 90742 Umeå
- Andreas Karlsson och Linda Sundesten, Matrosvägen 17, 90742 Umeå

Berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 3183, 90304 Umeå

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-05-31

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat juni 2013
- Plankarta med planbestämmelser, daterad april 2013, reviderad juni 2013
- Planbeskrivning, daterad april 2013, reviderad juni 2013
- Samrådsredogörelse, daterad april 2013

### Beredningsansvariga

Patrik Forsberg

Tomas Strömberg

### Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning





## Tjänsteskrivelse

2013-05-31

Byggnadsnämnden

### KAPEN 1

Diariernr: PLA 11-29

## Detaljplan för Kapen 1 - radhus

### Förslag till beslut

#### Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

#### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för radhusbebyggelse. Planen medger att radhusen uppförs vid Södra Gimonäsvägen, i samma läge som det befintliga Föreningshuset, och förutsätter en flyttning av en nätstation.

#### Samråd/granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att en komplettering av planbestämmelsen om trädplantering (n<sub>2</sub>) gjorts.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

#### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- ✓ - Jens Nyström, Matrosvägen 20, 90742 Umeå *Uipostad 10/6 2013/180*
- ✓ - Andreas Karlsson och Linda Sundesten,  
Matrosvägen 17, 90742 Umeå

Berörda (underrättelse):

- ✓ - Västerbottens museum, Box 3183, 90304 Umeå

#### Antagandehandlingarna är:

Utlåtande, daterat juni 2013

Plankarta med planbestämmelser, daterad april 2013, reviderad juni 2013

Planbeskrivning, daterad april 2013, reviderad juni 2013

Samrådsredogörelse, daterad april 2013


**Tjänsteskrivelse**

Dnr: PLA 11-29

---

**Protokoll med handlingar sänds till:**

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Antagandehandling  
**Utlåtande**

1 (2)

Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31  
Handläggare: Stina Fahlgren

## **Detaljplan för fastigheten Kapen 1 m.fl. inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kapen 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för radhusbebyggelse.

### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-01-08 – 2013-01-27 samt granskning under tiden 2013-04-29 – 2013-05-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### **”Allmänt**

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för radhusbebyggelse.*

Länsstyrelsen har den 9 januari 2013 yttrat sig över samrådshandlingarna.

#### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

### **UMEÅ KOMMUN**

**Gator och Parker / Trafik** har inga synpunkter.

**Miljö- och hälsoskydd** har inga erinringar.

### **SAKÄGARE**

#### **Andreas Karlsson, Kapen 5**

Fastighetsägaren är orolig för att träden inom n<sub>2</sub>-området ska skugga deras tomt och att vegetation inte kommer att växa samt att husets värde kommer att minska på grund av detta. Man vill därför införa planbestämmelser beträffande max-höjd på träden, trädsorter eller minimiavstånd från tomtgräns till närmsta träd.

#### *Kommentar*

Trädplanteringen är viktig för stadsbilden i området. Näringen i marken på Kapen 5 kommer inte att påverkas av de föreslagna träden. Efter omkring 15

Antagandehandling  
**Utlåtande**

2 (2)  
Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31

år, kommer träden att skugga tomten något, sommartid, men då endast två till tre timmar mitt på dagen. Se även kommentar till Kapen 5 i samrådsredogörelsen. *Planbestämmelsen n<sub>2</sub> kompletteras med texten "Träd planteras i huvudsak i enlighet med illustration. Träd får inte planteras närmare än 5 meter från fastighetsgräns mot bostadstomt"*.

### Jens Nyström, Klingan 2

Fastighetsägaren önskar att det i samband med detaljplanen anordnas särskilt anordnade ytor för barn och ungdomar med möjlighet till lek och spel. Det nuvarande utbudet i Gimonäsområdet anses begränsat.

Man ifrågasätter placeringen av elboden då parkeringsplatser kommer att försvinna. Det anses att det finns mer lämpliga placeringar för boden inom Gimonäsområdet.

### Kommentar

Den valda placering av transformatorstationen har gjorts i samråd med Umeå kommuns förvaltningar och bolag, framför allt med Gator och parker och Umeå Energi. Övriga synpunkter behandlas inte i denna detaljplan och lämnas därför utan åtgärd. Yttrandet vidarebefordras till ansvarig förvaltning för kännedom.

## SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

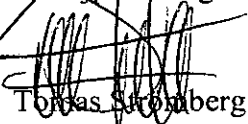
### Kvarstående synpunkter

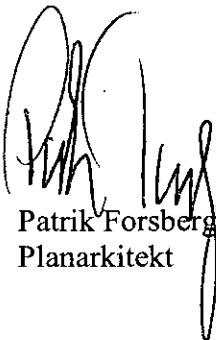
Kvarstående synpunkter finns från ägaren av fastigheten Klingan 2 och ägarna av Kapen 5 (underrättas med besvärshänvisning).

Kvarstående synpunkter finns även från Västerbottens museum (underrättelse).

UMEÅ KOMMUN juni 2013

Detaljplanering

  
Tobias Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt



**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31  
Handläggare: Stina Fahlgren

**Detaljplan för fastigheten KAPEN 1 m.fl. inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län**

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för radhusbebyggelse.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget vid gatorna Sägstallarvägen, Södra Gimonäsvägen, Matrosvägen samt vid Gimoplan inom Gimonäs cirka 4,5 km från Umeå Centrum. Planområdet består av fastigheterna Kapen 1 och Kapen 6 samt del av Sofiehem 2:1. Kapen 1 ägs av AB Vännäsbyggarna, Kapen 6 av Umeå Energi och Sofiehem 2:1 av Umeå kommun. Planområdet har en area på 1545 m<sup>2</sup>, varav Kapen 1 omfattar 1325 m<sup>2</sup> och Kapen 6120 m<sup>2</sup>.



Aktuellt planområde markerat

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

2 (11)  
Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31

## BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 18 november 2011 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 24 november 2011 till och med 15 december 2011.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I gällande fördjupad översiktsplan, Fördjupning för Umeå, *Umeås framtida tillväxtområde* (antagen augusti 2011), anges planområdet som "detaljplanlagd tätortsbebyggelse".

För den del som idag är bebyggd anger gällande stadsplan för fastigheten Kapen 1 från 1955 "friliggande bostäder i två våningar" och för fastigheten Kapen 6 "transformatorstation". För Gimoplan anger stadsplanen "allmän plats, gata eller torg".

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

Fastigheten Kapen 1 är bebyggd med Föreningshuset som är kopplat till stadsdelens tillkomst och den tidiga arbetarrörelsen. Huset byggdes på 1930-talet till förmån för arbetarna på Bowaters träindustri. När fabriken lades ner på 1990-talet blev föreningshuset kvar i arbetarnas ägo. Byggnaden renoverades på 1980-talet. Det är en stor träbyggnad i 1½-våning med en entré i vardera gavel, den södra i den inredda källarvåningen. I dagsläget finns inte ekonomiskt stöd för att bevara byggnaden.



Föreningshuset sedd från norr/Södra Gimonäsvägen

Fastigheten Kapen 6 är bebyggd med en transformatorstation.



*Transformatorstationen sedd från Matrosvägen*

Angränsande kvarter är huvudsakligen bebyggda med friliggande bostadshus i 1½ till 2 våningar, något mindre flerbostadshus och några radhus. Gimoplan, direkt söder om fastigheten, är i plan avsatt som stadsdelens torgyta, men är idag en parkerings- och parkyta.



*Gimoplan sett från norr/Södra Gimonäsvägen.*

Förslaget till detaljplan medger att fem radhus uppförs i ungefär samma läge som den befintliga byggnaden med största totala bruttoarean 950 m<sup>2</sup>. Som komplementbyggnader på varje radhusfastighet medges förråd om maximalt 10 m<sup>2</sup>. Förråden placeras på kryssmarkerat område i västra delen av planområdet. Inom parkeringsområdet norr om de planerade radhusen medges sophus och carport för fordon. Planen förutsätter att transformatorstationen på fastigheten Kapen 6 rivs och ersätts med en ny på Gimoplan, på fastigheten Sofiehem 2:1.

### Byggnadskultur och gestaltning

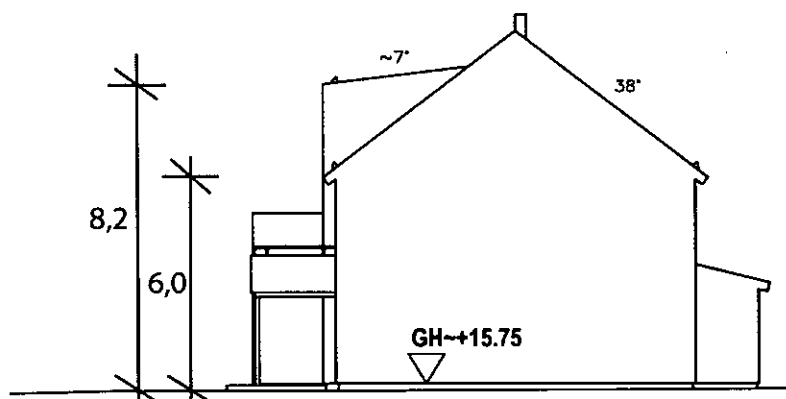
I kulturhistorisk bebyggelseinventering, del 1 (Västerbottens museum, 1997) ingår stora delar av Gimonäs inom bevarandevärd miljö, däribland byggnaden på Kapen 1. I bevarandeförslag för området anges bland annat att "Bevarande av den tidskaraktäristiska miljön förutsätter varsam ombyggnad med kännedom om det typiska för området. Kompletteringsbebyggelse bör underordnas den befintliga bebyggelsen. Hänsyn bör tas till de äldre byggnadernas takvinkel, färgsättning och material. Vidare bör man ta fasta på den traditionella husplaceringen i förgårdslinje".

De nya radhusen ska utformas med tanke på det befintliga bebyggelsemönstret och befintliga byggnaders utformning i området. De nya byggnaderna ska därför placeras i anslutning till Södra Gimonäsvägen.

En byggnadshöjd på 6,0 meter medges utmed Södra Gimonäsvägen och mot gården i väster får takkupor uppföras till en byggnadshöjd på omkring 8 meter. Maximal takvinkel får vara 38 grader och vind får inredas. Detta innebär att fem radhus med två [II] våningar kan uppföras. Utformningsbestämmelserna medger genom planbestämmelsen [f], även att takkupor får byggas på västra fasaden på huvudbyggnaden. Takkupor får inte uppföras mot Södra Gimonäsvägen med avseende på småskaligheten och stadsbilden i området.

Komplementbyggnader får ha högsta byggnadshöjden 3 meter och största taklutningen 15 grader. Komplementbyggnader ska utformas med sadeltak.

Radhusens och komplementbyggnadernas fasader ska utföras i trä. Takmaterial ska vara papp, bandtäckt plåt, tegel- eller betongpannor.

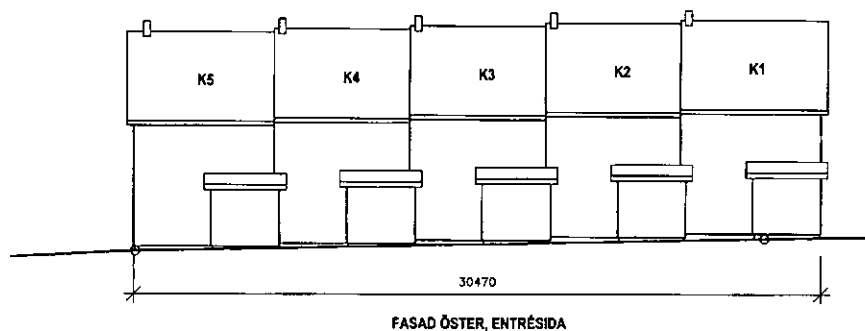


Illustrationen visar fasad från söder, med takkupor mot väster

Radhuslängan bör utföras som visas i illustrationen nedan, med radhusen något trappade i höjddled.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

5 (11)  
Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31



*Fasad från öster, med radhusen trappade i höjdlid*

Transformatorstationen på Gimoplan ska utformas med anpassning till den kringliggande bebyggelsen.

#### **Kommersiell service**

Dagligvaror finns närmast inom handelsområdet Strömpilen (500 meter) tillgängligt via gångbro över Holmsundsvägen. Dagligvaror finns även inom Ålidhem centrum (2 km).

#### **Skolor**

Stadsdelen är väl försedd med skolor. Den närmaste (800 meter) återfinns på Carlshem, Carlshöjdskolan, med förskola och grundskola till och med årskurs 9. På en kilometers avstånd finns Ålidhemsskolan som också har förskola och grundskola till och med årskurs 9.

#### **Tillgänglighet**

Tillgänglighet för rörelsehindrade till boende och komplementbyggnader ska tillgodoses.

#### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är kuperad främst mot Matrosvägen i väst och Sågställarvägen i syd på fastigheten Kapen 1. Den flacka, öppna ytan på Kapen 1 består av en gräsbevuxen yta med ett träd. En björkrad ramar in fastigheten i väst.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31



*Björkar och slänter utmed fastigheten Kapen 1, sett från korsningen Matrosvägen/Sågställarvägen.*

På norra delen av Gimoplan finns en asfalterad parkering och utmed dess västra och norra sida är björkar planterade längs gatan.

**Radon**

Det är ingen eller liten risk för inverkan av radon inom planområdet.

**Friytor**

**Lek och rekreation**

Lek kan anordnas inom de separata radhusfastigheterna.

**Naturmiljö**

Befintliga björkar längs Matrosvägen ska om möjligt sparas alternativt nyplanteras. Den befintliga tallen i norra delen av fastigheten har ett särskilt värde och bör bevaras. Bibehållande eller nyplantering av denna trädrad längs Matrosvägen regleras av planbestämmelser [n<sub>1</sub>], träd ska bibehållas men kan vid behov ersättas genom nyplantering, och [n<sub>2</sub>], träd ska planteras i huvudsak i enlighet med illustration. Träd får inte planteras närmare än 5 meter från fastighetsgräns mot bostadstomt.

**Gator och trafik**

**Parkering, in- och utfart**

Enligt *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå* ingår det aktuella området i parkeringszonen B (resterande del av tätorten) för bostadsparkering, vilket innebär att parkeringsnormen är 1,5 bpl/hus, inklusive besöksparkering 0,1 bpl/lgh. Då planförslaget föreslår fem radhus innebär det att minst 7,5 parkeringsplatser ska finnas.

Fem bilplatser under skärmtak och tre öppna parkeringsplatser, varav en för funktionsnedsatt, kan anordnas inom angivet område. Infart ska ske från

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

7 (11)  
Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31

Sågställargatan och Södra Gimonsvägen. Mot övriga gator är det utfartsförbud i och med planbestämmelse på plankartan.

**Kollektivtrafik**

Lokalbusstrafik trafikerar utkanterna av Gimons med hållplatser på Porfyrvägen (Carlskem och Dammen) och Holmsundsvägen.

**Teknisk försörjning**

**Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till kommunalt VA i angränsande gator. Kring planområdet finns två dagvattenbrunnar vid korsningen Södra Gimonsvägen/Sågställarvägen och en brunn väster om den befintliga transformatorstationen.

Dagvattnet ska i första hand ledas till vegetationsytor, för fördröjning och fastläggning av partiklar. Det är relativt små hårdgjorda ytor på planområdet, både i dagsläget och vid planens genomförande. Dagvatten från delar av de hårdgjorda ytorna kan ledas till dagvattensystemet via dagvattenbrunnar, som ansluts till anslutningspunkt för dagvatten enligt Umevas anvisningar.

**Avfall**

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnad för avfallsutrymmen (NOA 11) ska följas. En byggnad för sopor kan uppföras inom mark för parkeringsändamål inom planområdet. Åtkomst sker via gatan för att ge en trafiksäker miljö inne på fastigheten.

**El**

Umeå Energi har ledningar inom området och på fastigheten Kapen 6 en transformatorstation, se bild nedan. Tillgängligheten till stationen är komplicerad på grund av en nivåskillnad mot Matrosvägen och tillfart har därför skett via fastigheten Kapen 1. Byggnaden och dess dörrar är placerade nära fastigheten Kapen 1. Från transformatorstationen passerar ett större kabelstråk över Kapen 1, norr om befintlig byggnad, mot Södra Gimonsvägen. Placeringen av stationen och ledningsstråket gjordes under förutsättning att ägandet och situationen inom Kapen 1 skulle bestå.

Inför en förändrad användning av Kapen 1 måste antingen fastigheten Kapen 6 utvidgas eller stationen på fastigheten flyttas. Då både placering och ledningsstråk blir bekymmersamt för den planerade bebyggelsen bör stationen flyttas/ersättas på annan plats. Plats för en ny nätstation föreslås därför på Gimoplan, direkt söder om fastigheten Kapen 1, och planeras för ändamålet teknisk anläggning, nätstation [E].

Det nya området för transformatorstation som föreslås på Gimoplan medför att disposition blir bättre för de tilltänkta radhusen, schaktning undviks och åtkomsten till stationen blir bättre. Fler träd utmed Matrosvägen kan bevaras jämfört med om man valt att placera stationen i det sydvästra hörnet på fastigheten Kapen 1 vilket varit en alternativ placering. Placeringen av trans-

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

8 (11)  
Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31

formatorstationen på Gimoplan har utgått från de befintliga trädens placering, ett avstånd om cirka 2,5 meter har lämnats mellan träd och möjlig placering av transformatorstation.



Lägeskarta för Umeå Energis ledningar. Källa: Umeå Energi

### Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

### Byggteknik

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

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

### Övrigt

Befintlig detalj-/stadsplan upphör att gälla på aktuellt område när den nya vinner laga kraft.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller för förlorad byggrätt.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

För det aktuella området finns det en stadsplan från 1955, där Kapen 1 anges som friliggande bostäder i två våningar och Kapen 6 som transformatorstation. Det finns även en fördjupning för Umeå (aug 2011) där det berörda området beskrivs som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem stycken nya tomter för radhus. Den totala bruttoarean för byggnader inom detaljplanen är begränsad till 950 m<sup>2</sup> ovan mark. Utöver detta tillåts enskilda förråd med största tillåtna byggnadsarean om 10 m<sup>2</sup>. Detaljplanen medger även att två gemensamma parkeringsområden får uppföras, varav ett med tillhörande carportar och sophus.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Efter förrättningen svarar tillträdande fastighetsägare för alla åtgärder inom kvartersmark.

Denna detaljplan omfattar enbart kvartersmark. Den gatumark som ligger utanför detaljplaneområdet är i tidigare detaljplan utlagd som allmän platsmark där kommunen är huvudman, och därför svarar för förvaltningen.

### Fastighetsbildning

Planområdet består av fastigheterna Kapen 1, Kapen 6 samt Sofiehem 2:1. Kapen 1 är en privatägd fastighet medan de två andra ägs utav Umeå kommun respektive Umeå Energi.

En transformatorstation för det allmänna ledningsnätet finns i dagsläget på fastigheten Kapen 6, för att planen ska vara genomförbar måste stationen flyttas till ett annat läge, se plankarta [E].

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till det berörda planområdet. De nybildade fastigheterna ska ha möjlighet att ansluta till fjärrvärme. Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31

### Fastighetsrättslig Konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Kapen 1	<p>I det första skedet blir fastigheten större då mark från kapen 6 regleras till fastigheten, se nedan. Efter att fastighetsregleringen är gjord och byggnaderna är uppförda, kan fem nya fastigheter bildas genom avstyckning från Kapen 1. Avstyckningen sker för bostadsändamål.</p> <p>En gemensamhetsanläggning kan bildas på kvarvarande delen av Kapen 1, efter avstyckningarna. Denna ska bildas med ändamålet parkering, carport, sophus (ev. även för andra gemensamt nyttjande ändamål). Delägare i gemensamhetsanläggningen ska de fem nybildade fastigheterna vara. Resterande del av Kapen 1 kan efter avstyckningarna bli en marksamfällighet som ägs gemensamt av delägarna i gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Det finns bestämmelser att träd inom området ska bibehållas alt. planteras, detta är upp till varje fastighetsägares egna ansvar.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p>
Kapen 6	<p>Transformatorstationen kommer att flyttas för att bereda plats åt de nya radhusen. Kostnaden av flytten kommer att bekostas av ägarna till Kapen 1. Den nya placeringen av transformatorstationen blir inom Sofiehem 2:1. Kring transformatorstationen kan en fastighet avstyckas, se vidare nedan.</p> <p>Marken som i dagsläget finns inom Kapen 6 regleras genom en lantmäteriförrättning till Kapen 1. Kapen 6 kommer att avregistreras.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p>
Sofiehem 2:1	<p>En ny fastighet kring den ditflyttade transformatorstationen kan bildas genom avstyckning från Sofiehem 2:1.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p>

### Fastighetsekonomi

Planavtal har tecknats med ägarna till Kapen 1, AB Vännäsbyggarna.

**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

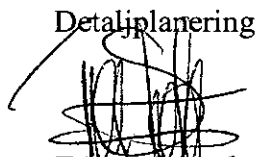
11 (11)  
Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-05-31

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

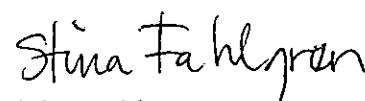
Förutom undertecknade har Per Linghult, Vännäsbyggarna, Staffan Söderlund, Umeå Energi, Klara Blommegård, Tyréns AB, samt Mattias Berggrund, Magnus Lingegård och Patrik Forsberg, Umeå kommun, medverkat vid framtagandet av planen.

UMEÅ KOMMUN april 2013, reviderad juni 2013

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



Stina Fahlgren  
Stina Fahlgren  
Tyréns AB



## Samrådsredogörelse

1 (5)

Diarienummer: PLA 11-29  
 Datum: 2013-04-25  
 Handläggare: Stina Fahlgren

### Detaljplan för fastigheten Kapen 1 m.fl. inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kapen 1 har upprättats av Detaljplanering, Umeå kommun under januari 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för radhusbebyggelse.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-01-08 – 2013-01-27. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### ”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för radhusbebyggelse.

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande.

##### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.”

#### UMEÅ KOMMUN

##### Umeå kommun Näringslivs- och planeringsutskott

Näringslivs- och planeringsutskottet (NP) har beslutat att tillstyrka planförslaget samt att det förs vidare i planprocessen. NP tillägger även att de gärna ser en högre exploatering på området med hänvisning till det redovisade tillväxtscenariot Umeå 200 000 invånare. Den befintliga stadsdelen Gimonäs föreslås då växa med 25 %. NP skriver även att det förutsätts att transformatorstationen placeras så att den utgör minsta hinder vid framtida exploatering och utveckling av området.

##### Kommentar

Detaljplanen föreslår en bebyggelse som tar hänsyn till stadsdelens karaktär och som ökar stadens attraktivitet. Föreningshuset har ersatts med fem radhus med en sammanlagd bruttoarea på 950 m<sup>2</sup>. Det kommer öka antal boende i området märkbart. Placering av transformatorstationen överensstämmer med NPs önskemål. Umeå kommun har tagit fram den valda placeringen i samråd med Umeå energi.

**Samrådsredogörelse**

2 (5)  
 Diarienummer: PLA 11-29  
 Datum: 2013-04-25

**Umeå kommun Miljö- och hälsoskydd**

*Umeå kommun Miljö- och hälsoskydd* tillstyrker planförslaget.

**Umeå kommun brandförsvaret och säkerhet**

Ur brandskyddssynpunkt har *Umeå kommun brandförsvaret och säkerhet* inget att erinra mot detaljplanens utformning.

**Umeå kommun Gator och Parker UKF Kollektivtrafik**

*Umeå kommun Gator och parker UKF Kollektivtrafik* har inga synpunkter på planförslaget.

**Umeå Energi**

Umeå Energi Elnät AB (UEEN) har en transformatorstation placerad på fastigheten Kapen 6 som föreslås ersättas med en ny och mindre transformatorstation på fastigheten (Sofiehem 2:1) på andra sidan Sågställarvägen.

Enligt planförslaget bör en avstyckning från Sofiehem 2:1 ske och en ny fastighet bildas avsedd för transformatorstationen, med UEEN som ägare. UEEN invänder sig mot detta, med hänvisning till det samverkansavtal som klargör att UEEN har rätt att ställa upp stationer och förlägga kabel i kommunal mark. I övrigt har Umeå Energi inget att erinra planförslaget.

*Kommentar*

Skrivningen i planbeskrivningen under rubriken Genomförandefrågor, fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning, justeras.

**Umeva**

Umeva menar att planbeskrivningen under rubriken "vatten och avlopp" angående dagvattenhanteringen bör förtydligas. Samt att soputrymmet bör flyttas närmare gatan för att öka trafiksäkerheten. Det upplyses om att anvisningar finns i NOA 11.

*Kommentar*

Soputrymmet flyttas längre norrut, intill gatan vilket medför en trafiksäkrare lösning än tidigare. Planbeskrivningen kompletteras med hänvisning till NOA 11.

Texten i planbeskrivningen förtydligas angående dagvattenhantering.

**ÖVRIGA****Västerbottens Museum**

Med hänvisning till det befintliga föreningshusets kulturvärde avstyrker Västerbottens Museum, VM, planförslaget. Genomförande av den nya planförslaget innebär att föreningshuset rivs. Detta anser VM olämpligt då

byggnaden kan vara den enda kvarvarande byggnaden i stadsdelen med koppling till stadsdelens tillkomst och den tidiga arbetarrörelsen.

Västerbottens Museum menar att ett mer begränsat antal nya byggnader bör kunna rymmas inom planområdet utan att riva det gamla föreningshuset.

#### *Kommentar*

Den befintliga föreningsbyggnaden är en för området stor träbyggnad i 1,5 våningar. Huset byggdes på 1930-talet till förmån för arbetarna på Bowaters träindustri. När fabriken lades ner på 1990-talet blev föreningshuset kvar i arbetarnas ägo. Byggnaden renoverades på 1980-talet. I kulturhistorisk bebyggelseinventering, del 1 (Västerbottens museum, 1997) ingår stora delar av Gimonäs inom bevarandevärd miljö, däribland byggnaden på Kapen 1.

I dagsläget finns inte ekonomiskt stöd för att bevara byggnaden och den finns inte specifikt utpekad som bevarandevärd i kommunens inventeringar.

I detaljplanen har hänsyn tagits till omkringliggande bebyggelse med avseende på exempelvis husplacering och material.

#### **Skanova**

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

#### **Andreas Karlsson och Linda Sundesten, Kapen 5**

Karlsson och Sundesten motsätter sig planförslagets nya plantering av träd då dessa kommer skugga Kapen 5 stora delar av dagen enligt yttranden. Vidare anses nyplanteringen av fler träd i område [n<sub>2</sub>] riskera att dra stora mängder vatten och därmed medför utarmning av träd och växter på det område inom Kapen 5 som angränsar mot planförslaget.

Karlsson och Sundesten anser även att den komplementbyggnad som är placerad närmast gränsen mot Kapen 5 inte ska placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns.

#### *Kommentar*

Planteringen av träden kan i framtiden, när träden blivit större, påverka del av fastigheten Kapen 5 genom skugga. Utarmning av träd och växter behöver inte ske beroende på vilken växtart som planteras.

Kryssmarkerat område dras in 4,5 meter från fastighetsgränsen till Kapen 5.

#### **Henrik Schäfer och Mariann Lindström, Kapen 2**

Schäfer och Lindström anger i sitt yttrande att de är starkt emot ett genomförande av planförslaget.

För drygt tre år sedan köpte familjen Schäfer/Lindström fastigheten Kapen 2, köpet motiverades av tomtens läge. På den södra delen av tomtens finns en

utomhusterrass som används frekvent. Om planförslaget går igenom och en ny radhuslänga uppförs innebär detta att delar av Kapen 2 kan skuggas. Det är främst den tomtedel i söder som angränsar till planförslaget som berörs. Schäfer/Lindström menar att detta kan innebära att fastigheten Kapen 2 minskar i värde.

Schäfer och Lindström hänvisar till tidigare byggnadsstandard och menar att placeringen av de nya radhusen är för nära deras tomt och bör minst vara 4,5 meter från tomtgränsen. Vidare föreslås att maximalt tre radhus till en lägre höjd uppförs för att bättre passa in i området gamla stil med hus från 1920- och 1930-talet, alternativt en annan placering av de fem radhusen för att minimera den negativa påverkan planförslaget har på den angränsande fastigheten.

Slutligen uttrycker Schäfer/Lindström att de anser att större hänsyn ska tas till de redan boende i området samt att Umeå kommun ska värna om stadsbilden. Schäfer/Lindström önskar även att beslutande personer ska se till andra värden än de ekonomiska.

#### *Kommentar*

För att minska påverkan på intilliggande fastighet justeras planförslaget så att de planerade radhusen placeras cirka 10 meter från fastighetsgränsen till Kapen 2. Endast carportbyggnader med en byggnadshöjd på 3 meter samt en taklutning på max 15 grader tillåts inom 10 meter från fastighetsgräns till fastigheten i norr. En översiktlig uppskattning av skuggbilden under de tre sommarmånaderna innebär att skuggbilden maximalt sträcker sig till fastighetsgränsen i norr från huvudbyggnaden och kommer därmed inte att påverka Kapen 2. De nya byggnaderna placeras i anslutning till Södra Gimonäsvägen med tanke på det befintliga bebyggelsemönstret.

Det finns många faktorer som kan påverka en fastighets värde. Det finns inga indikationer på att husvärden i området skulle minska vid genomförandet av planen. Tvärtom kan väl anpassade stadsradhus öka stadsdelens attraktivitet och därmed också påverka fastigheten positivt.

#### **Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med NOA 11
- Texten i planbeskrivningen angående dagvattenhantering förtydligas
- Plankartan justeras genom att radhusen och område för komplementbyggnader/förråd förskjuts söderut. Område för komplementbyggnader/carports/soprum placeras norr om radhusen istället för söder.
- Planbeskrivningen justeras under rubriken *Genomförandefrågor, fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning* för fastigheten Sofiehem 8:1.

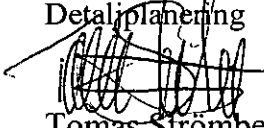
## Samrådsredogörelse

5 (5)  
Diarienummer: PLA 11-29  
Datum: 2013-04-25

- Planbeskrivningen kompletteras med text angående bevarandeförslag för Gimonäs enligt Kulturhistorisk bebyggelseinventering (Västerbotens museum, 1997)

UMEÅ KOMMUN april 2013

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt