



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00402
Datum: 2014-05-27
Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheten Nejlikan 3 inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-04-23, § 82. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-05-27.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, maj 2014

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/12

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Länstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2014-05-06

Ärendebeteckning
404-3670-2014
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten NEJLIKAN 3 inom Grisbacka i Umeå kommun.

(Dnr:BN-2013/00402)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-04-23 § 82 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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.

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-04-23

7

Byggnadsnämnden

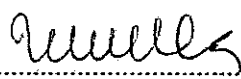
Tid: Onsdagen den 23 april 2014 kl. 10:00–14:00
Ajournering kl. 11:55–13:00

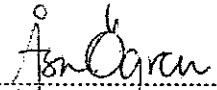
Plats: Brandförsvaret, Lektionssal

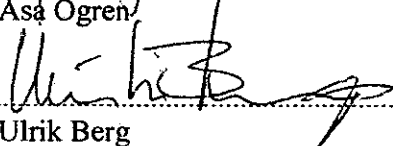
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Ingemar Jangvad (S)
Karin Svedlert (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner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

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 75-109
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
.....
Åsa Ögren

Justerare: 
.....
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-04-23
Anslaget har satts upp: 2014-05-02
Anslaget tas ner: 2014-05-27
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift:


.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Mattias Schlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Margareta Ekesryd (FP)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 76
Göthe Arvidsson, handläggare, § 76
Joakim Linder, miljöinspektör, § 77
Anders Lidman, mätningssingenjör, §§ 78-80
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 81
Tomas Strömberg, planchef, §§ 82-93
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 94-102
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion, §§ 104-108
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 109
Karin Eriksson Hultén, planarkitekt
Fredrik Björkman, kartingenjör
Bruno Alves, bygglovhandläggare
Niklas Forsgren, kommunikatör
Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 82

Nejlikan 3

Diariernr: BN-2013/00402

Detaljplan för Nejlikan 3 – lägenheter

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Nejlikan 3.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning för bostadsändamål. Syftet är också att anpassa tillkommande bebyggelse efter områdets ursprungliga karaktär.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2013 och reviderad mars 2014.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att Trafikverket och Swedavia motsätter sig detaljplanen eftersom planområdet ligger inom Riksintresse för flyget och de menar att den bidrar till en kumulativ effekt som till sist kommer att skada riksintresset. Kommunen har i och med antagandet av Översiktsplan, Fördjupning för Umeå, antagit en annan hållning till riksintresset. Umeå kommun bedömer att det är möjligt att pröva kompletterande bebyggelse inom eller i direkt anslutning till redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur inom området som är utpekat som Riksintresse för flyget. Kommunen menar att flyget inom dessa områden redan idag behöver ta hänsyn, exempelvis genom anpassning av flygrörelser och flygtider, till befintlig bebyggelse och att tillkommande bebyggelse inte skulle förändra situationen nämnvärt.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Trafikverket, Lulea@trafikverket.se
- Swedavia, ibrahim.al-turk@swedavia.se, stefan.astrom@swedavia.se
- Inga Lisa Söderlund, Per Söderlund, Ulrika Söderlund och Jörgen Sandström, Stugvägen 11 LGH 1001, 903 55 Umeå
- Thure Gustavsson och Julie Gustavsson, Stugvägen 9, 903 55 Umeå.

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum, Maria Lövgren, Box 3183, 903 04 Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-03-20

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad mars 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2013, reviderad mars 2014
- Planbeskrivning daterad december 2013, reviderad mars 2014.

Beredningsansvariga

Sara Bäckström

Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglöv
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.



Tjänsteskrivelse

2014-03-20

Byggnadsnämnden

NEJLIKAN 3

Diariernr: BN-2013/00402

Detaljplan för Nejlikan 3

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning för bostadsändamål. Syftet är också att anpassa tillkommande bebyggelse efter områdets ursprungliga karaktär.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2013 och reviderad mars 2014.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att Trafikverket och Swedavia motsätter sig detaljplanen eftersom planområdet ligger inom Riksintresse för flyget och de menar att den bidrar till en kumulativ effekt som till sist kommer att skada riksintresset. Kommunen har i och med antagandet av Översiktsplan, fördjupning för Umeå antagit en annan hållning till Riksintresset. Umeå kommun bedömer att det är möjligt att pröva kompletterande bebyggelse inom eller i direkt anslutning till redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur inom området som är utpekad som Riksintresse för flyget. Kommunen menar att flyget inom dessa områden redan idag behöver ta hänsyn, exempelvis genom anpassning av flygrörelser och flygtider, till befintlig bebyggelse och att tillkommande bebyggelse inte skulle förändra situationen nämnvärt.

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00402

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

Trafikverket
Lulea@trafikverket.se

Swedavia
Ibrahim.al-turk@swedavia.se
Stefan.astrom@swedavia.se

Inga Lisa Söderlund, Per Söderlund,
Ulrika Söderlund och Jörgen Sandström.
Stugvägen 11 LGH 1001
903 55 Umeå

Thure Gustavsson och Julie Gustavsson
Stugvägen 9
903 55 Umeå

- Övriga berörda, (underrättelse):
Västerbottens museum
Maria Lövgren
Box 3183
903 04 Umeå

Antagandehandlingarna är:

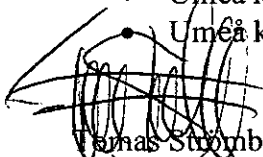
- Utlåtande daterad mars 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2013, reviderad mars 2014
- Planbeskrivning daterad december 2013, reviderad mars 2014

Beredningsansvariga

Sara Bäckström

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning


Tomas Strömberg
Planchet


Sara Bäckström
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/00402

Datum: 2013-12-19

Handläggare: Sara Bäckström

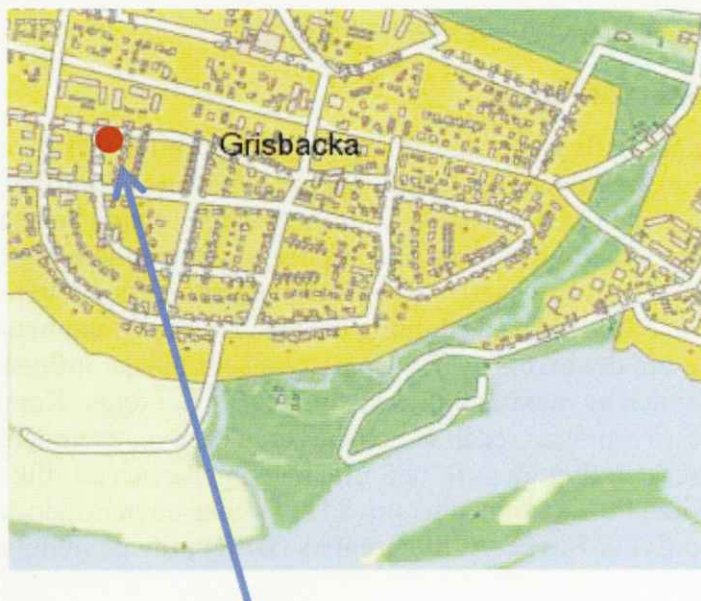
Detaljplan för fastigheten Nejlikan 3 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning för bostadsändamål. Syftet är också att anpassa tillkommande bebyggelse efter områdets ursprungliga karaktär.



Översiktsskarta, planområdet markerat med röd prick.

PLANDATA

Planområdet ligger inom stadsdelen Grisbacka i korsningen Lagmansgatan/Fogdevägen drygt 3 km från Umeå Centrum. Planområdet omfattar endast fastigheten Nejlikan 3 som idag är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar med källare. Fastigheten har en area på cirka 2400 m². Fastigheten ägs av en privat fastighetsägare.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och övriga kommunala beslut

För planområdet gäller *Översiktsplan, fördjupning för Umeå*, antagen 29 augusti 2011. Här uttrycks att det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås koncentreras till stadens centrala delar. Intentionen är att förtäta staden inom ett område med radie fem kilometer från stadens centrum samt även att styra en tätare stadsstruktur till kollektivtrafikstråken. Det aktuella planområdet ligger inom denna så kallade femkilometersstaden, komplettering med bostäder på denna plats överensstämmer alltså med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan (2480K-P196-1959) medger bostadsändamål i två våningar.

Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske

Det befintliga flerbostadshuset uppfördes 1962 med tegelfasad och utgör en del av en sammanhållen grupp flerbostadshus. Bebyggelsegruppen består av 18 parallellställda tvåvåningshus uppförda mellan 1959-1962. I *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske* är bebyggelsegruppen utpekad som ett värdefullt bebyggelseområde. Som förhållningssätt anger byggnadsordningen bland annat att "husen vårdas och underhålls med hänsyn till ursprunglig karaktär" samt att "Förgårdarna kompletteras med träd och buskar samt inhägnas mot gatan med häck". Därutöver anger byggnadsordningen ett antal förhållningssätt gällande utformning och materialval.

Flygbuller, riksintresset för flyget

En stadsnära och lättillgänglig flygplats innebär en positiv faktor för tillväxt och utveckling i Umeå samt Umeåregionen. Samtidigt innebär det även en konflikt vid byggande av nya bostäder, där man i *Översiktsplan, fördjupning för Umeå* konstaterar att hänsyn främst ska tas till flygplatsens behov. Behoven av en fortsatt lämplig bebyggelseutveckling i Umeå ska dock även vägas in. Bedömningen är att kompletterande bebyggelse kan prövas inom eller i direkt anslutning till redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, även om det berörs av Transportstyrelsens hävdade influensområde med högst tre överskridanden av maximalbullernivån 70 dBA per dygn. Kommunen menar att flyget inom dessa områden redan idag behöver ta hänsyn, exempelvis genom anpassning av flygrörelser och flygtider, till befintlig bebyggelse och att tillkommande bebyggelse inte skulle förändra situationen nämnvärt. Byggherren måste dock utföra byggnaderna så att de uppfyller Boverkets byggreglers (BBR) krav på ljudnivå inomhus.

Vad gäller det aktuella planområdet så ligger det inom restriktionsområde för flygplatsen. Planområdet beräknas, enligt en bullerutredning utförd av Tyréns 2012-06-07, utsättas för bullernivåer på stundtals upp emot 75 dBA. Det är Umeå kommun Detaljplans bedömning att detta planförslag utgör en sådan komplettering som utgör en del av en fortsatt lämplig bebyggelseutveckling av Umeå. Planförslaget syftar till att möjliggöra en tillbyggnad till befintlig byggnad inom fastigheten Nejlikan 3. Nejlikan 3 ligger inom den så kallade femkilometersstaden inom vilken översiktsplanen anger att en stor del av tillväxten ska ske. Fastigheten ligger också inom nära avstånd, inom 300 meters avstånd, från en busshållplats belägen längs en av stadens stomlinjer för kollektivtrafik.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger inom Grisbacka i anslutning till Lagmansgatan som är en lång parallellgata till Backenvägen. Lagmansgatan har längs större delen av sin sträckning en grönskande karaktär med uppvuxna träd och buskar som avgränsar gaturummet från tomtmark, så även i anslutning till planområdet. I korsningen Lagmansgatan/ Kungsgårdsvägen finns en värdefull bebyggelsegrupp (se vidare under stycket Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske på föregående sida). Planområdet utgör en del av denna bebyggelsegrupp.

Buller

Det finns inga fastställda lagkrav avseende trafikbuller men riktlinjer som genom prövning i domstol fungerar som praxis. Dessa rekommendationer grundar sig i riktvärden från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och tolkas i Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" och i byggreglerna. Riktvärdena är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt den bullerkartläggning som utförts av Tyréns 2012-06-15 överskrids varken riktvärdet för maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad eller ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) inom de delar av Nejlikan 3 där planförslaget medger att huvudbyggnad uppförs, med undantag för flygbuller. Flygbuller förekommer med maximalnivåer på mellan 70-75 dBA ca tre gånger per dygn. Vad gäller riktvärdena för buller inomhus går dessa att klara genom att använda byggnadsmaterial som är tillräckligt bullerisolerande. Och när det gäller överskridande av bullernivåer för flygbuller är det kommunens bedömning att "kompletterande bebyggelse bör kunna prövas inom eller i direkt anslutning till den befintliga (normalt sett detaljplanlagda) sammanhållna (tätare) bebyggelsestrukturen, även om det skulle beröra det av Transportstyrelsen fortfarande hävdade influensområdet med högst tre överskridanden av maximalbullernivån 70 dBA."¹

Bebyggelsestruktur

Den del av kvarteret Nejlikan som gränsar till Fogdevägen är bebyggd med parallellställda tvåvånings flerfamiljshus och är en del av en större bebyggelsegrupp som sträcker sig över kvarteret Mosippan, kvarteret Tulpanen och del av kvarteret Pionen. Den del av kvarteret Nejlikan som gränsar till Stugvägen består av 1,5-planshus med källare och vidbyggda garage.

Tillgänglighet till service

Inom 500 meters avstånd från fastigheten Nejlikan 3 finns två förskolor och två grundskolor, låg- och mellanstadium respektive högstadium. En mindre matvarubutik finns inom drygt 500 meters avstånd och en större matvarubutik finns inom knappt 2 kilometers avstånd.

¹ Översiktsplan, fördjupning för Umeå



Ortofotot visar den grönskande karaktär som bebyggelsemiljön längs Lagmansgatan har. Planområdet markerat med streckad röd linje, område som i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske är utpekade som ett värdefullt bebyggelseområde markerat med heldragen blå linje.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör för tillbyggnad, avseende bostadsändamål [B], av befintligt tvåvånings flerbostadshus. Tillbyggnaden begränsas till att omfatta ca 180 kvadratmeter byggnadsarea, det vill säga den area en byggnad upptar på marken. Planförslaget reglerar bygrätten till maximalt två våningar. Sökandes skisser, som planförslaget möjliggör för, omfattar fyra stycken smålägenheter.

Vad gäller komplementbyggnader begränsas dessas omfattning till 200 kvadratmeter byggnadsarea. Planförslaget reglerar högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader till 3 meter, vilket motsvarar en våning.

Gestaltning, bebyggelsestruktur och stadsbild

Det är viktigt att en tillbyggnad inom Nejlikan 3 anpassas både till det befintliga bostadshuset inom fastigheten och till den bebyggelsestruktur samt gestaltning som råder inom området. Planförslaget styr bygrätten för tillbyggnaden till en placering indragen från Lagmansgatan i förhållande till den befintliga byggnaden, på liknande sätt som i motsvarande del av kvarteret Tulpanen och kvarteret Mosippan. Inom kvarteret Nejlikan är det endast för denna fastighet som det är lämpligt att uppföra denna typ av förtätning.

Vad gäller gestaltning så är ett syfte med detaljplanen att anpassa tillkommande bebyggelse efter områdets ursprungliga karaktär. Detta innebär att en tillbyggnad inom Nejlikan 3 ska ta upp vissa karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen, men uppföras som ett tillskott från vår tid. I detta syfte har planförslaget vad gäller gestaltning reglerat ett antal karaktärsdrag som bedömts som viktiga att ta fasta på vid utformning av en tillbyggnad inom fastigheten. Planförslaget reglerar i vilka fasadmaterier tillbyggnaden kan uppföras: trä, puts, slammad eller säckskurad och i ljus kulör. Som takmaterial regleras

utförandet till att bandtäckt plåt, lertegel eller betongpannor ska användas. Vad gäller kulör ska bandtäckt plåttak väljas i grå till svart kulör, lertegel i röd kulör och betongpannor i tegelröd kulör. Taket bör eftersträvas att ges en tunn profil och med tydligt utskjutande språng. Fönsterdetaljer ska vitlackeras. Dessa material och kulörer är förekommande eller liknande de material som förekommer inom området redan idag. Att uppföra en tillbyggnad i samma byggnadsmaterial som det befintliga huset och på så sätt anpassa gestaltningen har bedömts som svårt eftersom det är svårt att hitta tegel i samma nyans och dimension som den befintliga byggnaden. Även takvinkel regleras med en planbestämmelse som anger att den ska vara samma som det befintliga husets. Takformen regleras till att utföras i form av sadeltak. Tillbyggnaden kan med fördel ges en enkel och återhållsam utformning som underordnar sig den befintliga byggnaden.

En planbestämmelse har införts som säkerställer att det ska finnas tre uppvuxna träd inom fastigheten i anslutning till Lagmansgatan. Detta för att bibehålla den grönskande karaktären som Lagmansgatan har längs större delen av sin sträckning. Med detaljplanen utökas lovplikten till att det krävs marklov för fällning av dessa träd och om de skulle fällas ska de ersättas. Ersättningsträd ska vid plantering ha minst sju meters topphöjd och minst 20 cm stamomfång. Nya träd behöver inte placeras på samma plats som de träd de ska ersätta, men de ska placeras i fastighetsgräns längs Lagmansgatan.

Friytor

Översiktsplanen anger vad gäller friyta att dess storlek ska vara minst en tredjedel av bostadens totala yta (BTA). Det ställs även krav vad gäller friytans kvalitet. Den ska bland annat:

- ha ett skyddat läge från buller och avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas

Denna detaljplan reglerar andelen friyta genom att med planbestämmelser begränsa den yta exploateringen får uppta på mark samt genom att ange hur exploateringen får placeras. De skisser som presenterats under planprocessen visar på en exploatering och en andel friyta som mer än väl klarar minimikravet.

Gator och trafik

Cykeltrafik

Längs Backenvägen sträcker sig en cykelväg som utgör en del av Umeås huvudnät för cykelvägar.

Kollektivtrafik

Backenvägen utgör en del av Umeås stomlinjenät för kollektivtrafik. Närmaste buss-hållplats från Nejlikan 3 finns inom 300 meters avstånd.

Parkering, utfart

Det finns idag 12 parkeringsplatser inom planområdet, varav 6 i garage och 6 i form av markparkering. Det behöver inte tillskapas några ytterligare parkeringsplatser för att, även med en tillbyggnad innehållandes fyra små lägenheter, hålla sig till den parkeringsnorm som översiktsplanen anger.

En planbestämmelse som reglerar utfartsförbud har införts i korsningen Lagmansgatan/Fogdevägen i Nejlikan 3:s fastighetsgräns. Detta med hänsyn till trafiksäkerhet.

Tillgänglighet

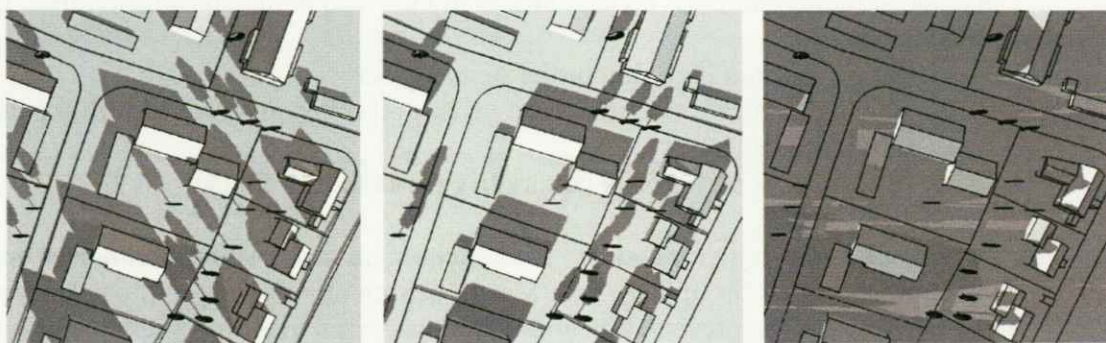
Lägenheter, lägenhetskomplement och friytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Bostadsentréer ska inom 25 meter kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar ska vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Skuggstudie

Utifrån den skiss som sökande lämnat in tillsammans med ansökan om planläggning har en 3D-modell tagits fram och en skuggstudie utförts. I denna studie har ljusförhållandena studerats vid vår- respektive höstdagjämning samt midsommar.

Vår- respektive höstdagjämning

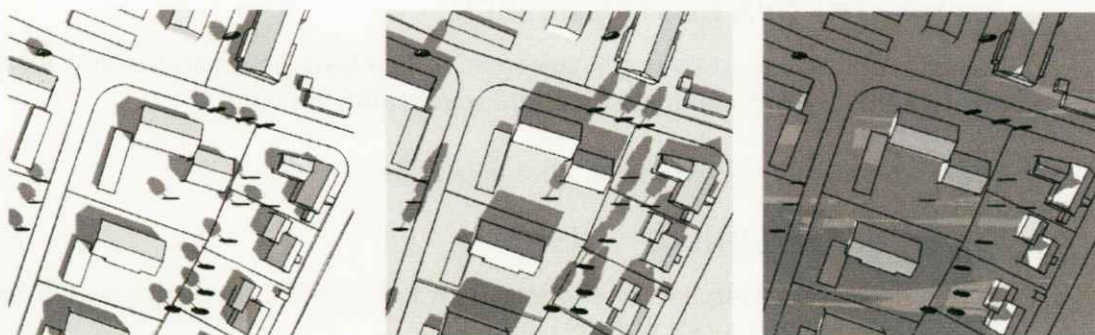
Skuggstudien visar att den skissade tillbyggnaden skulle skugga den egna fastighetens förgårdsmark fram till klockan 16. Skuggan från tillbyggnaden skulle börja vandra in över angränsande fastighet i öster, Nejlikan 4, vid 14-tiden. Vid 16-tiden börjar skuggan vandra in över Nejlikan 4:s gårdsmiljö och vid 17-tiden skuggas större delen av Nejlikan 4:s gårdsmiljö.



Skuggstudie som visar ljusförhållandena klockan 9, 13 respektive 17 vid vår- respektive höstdagjämning.

Midsommar

Den skissade tillbyggnaden skulle skugga mindre delar av den egna fastigheten (framför allt förgårdsmark) under hela tiden solen är uppe. Från 15-tiden skulle skuggan börja vandra in över Nejlikan 4:s fastighet. Vid 17-tiden skulle ungefär halva Nejlikan 4:s gårdsmiljö skuggas av den skissade tillbyggnaden. Vid 18-tiden skulle ungefär två tredjedelar av Nejlikan 4:s gårdsmiljö skuggas. Därefter avtar skuggningen på fastigheten Nejlikan 4. Vid 20-tiden skuggas Nejlikan 4 inte längre.



Skuggstudie som visar ljusförhållandena klockan 9, 13 respektive 17 vid midsommar.

Ställningstagande – skuggstudien

Det är framför allt fastigheten Nejlikan 4 som skulle påverkas av skuggning från den föreslagna tillbyggnaden. Skuggan kommer dock inte påverka Nejlikan 4:s gårdsmiljö under dagen, den största skuggbildningen på denna del av fastigheten blir runt middags-tid. Sammantaget bedöms dessa skuggeffekter som godtagbara.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten ska fördröjas ovan mark så långt det är rimligt, bland annat genom att nyttja utkastare från tak mot vegetationsytor. Kommunalt vatten och avlopp finns i angränsande gator. Befintliga förbindelsepunkter för vatten och avlopp ska användas.

Avfall

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät.

Värme

Uppvärmningssystemet ska 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.

Avseende takkonstruktioner behöver takbjälklags ljuddämpande förmåga särskilt studeras med hänsyn till flygbuller.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planen omfattar endast kvartersmark inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft.

FASTIGHETSILDNING

Detaljplanen ger möjlighet för Nejlikan 3 att förtäta befintlig fastighet med fler bostäder och medför inga behov av fastighetsbildning.

Gällande tomtindelning, 2480K-B104/1961, upphävs inom planområdet. För angränsande fastighet i söder fortsätter emellertid tomtindelningen att gälla. Så gör även tomtindelningen för angränsande Nejlikan 4-5, 2480K-B72/1961. Härav kan inte nuvarande fastighetsindelning ändras. Tryggande av eventuella rättigheter vilka behövs för en eller flera fastigheters ändamålsenliga användande får prövas i vart enskilt fall.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Nejlikan 3	Möjlighet att förtäta befintlig fastighet.
Angränsande fastigheter	Angränsande fastigheter påverkas ej fastighetsrättsligt av vidtagen plan.

FASTIGHETSEKONOMI

Genomförs planen torde marknadsvärdet för Nejlikan 3 öka genom den förtätning som planen ger medgivande till. Kringliggande bebyggelse bedöms fastighetsekonomiskt ej påverkas i någon nämnvärd utsträckning av planen.

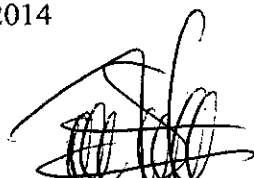
Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandefrågorna har behandlats av Christian Marklund på det kommunala lantmäterimyndigheten.

Detaljplan, Umeå kommun december 2013
reviderad mars 2014


Sara Bäckström
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef

Utlåtande



Diarienummer: BN-2013/00402

Datum: 2014-03-19

Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheten Nejlikan 3 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Nejlikan 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning för bostadsändamål. Syftet är också att anpassa tillkommande bebyggelse efter områdets ursprungliga karaktär.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-12-23 – 2014-01-31. 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.

”Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL
Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

SKANOVA

”Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan”

TRAFIKVERKET

”Planområdet ligger inom bullerkurvan max 70 dBA för Umeå flygplats. Denna kurva utgör influensområde för flygbuller som utgör en del av riksintresset för Umeå flygplats.

Planförslaget möjliggör kompletterande bebyggelse vilket medför att fler bosätter sig i ett bullerutsatt läge från Umeå flygplats. Kumulativt riskerar detta att få en påverkan på verksamheten vid Umeå flygplats och därmed en påverkan på riksintresset. Trafikverket anser därför att föreslagen komplettering är olämplig.”

Kommentar

I kommunens fördjupade översiktsplan för Umeås framtida tillväxtområde beskrivs att ett av målen är att nå 200 000 innevånare år 2050. Ett övergripande mål är att en stor del av bebyggelsestillskottet ska ske inom 5 kilometer från Umeå centrum och från Universitetsområdet. Delar av detta område är utsatt av flygbuller med maxnivåer över 70 dBA. I den fördjupade översiktsplanen uttrycks att: ”Av många orsaker är det dock varken möjligt eller lämpligt att enbart styra all ny bebyggelse till områden som inte berörs

av flygbuller. Den övergripande målsättningen om ett långsiktigt hållbart samhälle kräver att en förhållandevis stor del av bebyggelsen kan tillkomma inom den befintliga bebyggelsestrukturen, som delvis är berörd av flygbuller." Det är Umeå kommun detaljplans bedömning att denna komplettering därmed är lämplig.

SWEDAVIA

"Umeå Airports hållning vad gäller att godkänna ny eller ombyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA är väldigt restriktiv för att flygplatsen inte ska åsamka boende och verksamhetsutövare onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden. Detta planförslag medger kompletterande bebyggelse med mål att skapa fyra stycken smålägenheter i två våningar. Detta medför att fler bosätter sig inom bullerbelastat område. Vi delar kommunens syn att flygplatsen redan idag måste ta hänsyn genom anpassning av exempelvis flygtider och flygrörelser men vi vill tydliggöra att ju fler som bosätter sig inom flygets restriktionsområde desto större kan en opinion skapas emot flygplatsen.

Flygplatsen förutsätter att kommunen tar hänsyn till att eventuell bebyggelse inte genomtränger aktuell hinderyta för området.

Med ovan som grund rekommenderar vi inte att detaljplanen godkänns."

KOMMENTAR

Se kommentar till Trafikverkets yttrande.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

"Museets synpunkter har efterfrågats och vi kan i stort bejaka det förslag som föreligger, men har i några avseenden gjort annorlunda bedömningar.

Placering

Området har en mycket tydlig planstruktur som så långt möjligt bör behållas. Den föreslagna tillbyggnaden bryter detta mönster *något* men den indragna placeringen innebär samtidigt en anpassning till det rådande mönstret. Vi menar därför att den föreslagna tillbyggnaden är *möjlig* men vill understryka att detta endast gäller fastigheten Nejlikan 3 och att tillbyggnader på andra fastigheter i kvarteret skulle innebära en betydligt större avvikelse. Risker är dock närmast obefintliga eftersom övriga tomter i kvarteret ytmässigt inte är tillräckligt stora för att rymma en tillbyggnad. Av förebyggande skäl vore det dock *önskvärt att detta framgår redan i planbeskrivningen.*

Utformning

Om tillbyggnaden kommer att passa väl in i miljön eller upplevas som ett intrång är i första hand en fråga om utformning. Vi menar att tillbyggnaden bör ha en återhållen 50/60-talskaraktär men att den ändå kan tillåtas få ett lite modernare uttryck.

Det är viktigt att fasadförskjutningen görs så pass kraftig att en tillräckligt stor del av det befintliga husets gavel och fönster behålls synlig.

Planbestämmelsen som säkerställer att trädraden mot Lagmansgatan bibehålls är också viktig att hålla fast vid.

Sockelvåning

Det vore önskvärt att tillbyggnaden hamnar på samma nivå som huvudbyggnaden, annars finns risk att den kommer se nedhasad ut.

Det betyder att byggnaden bör få en sockel.

En källarvåning vore kanske praktisk eftersom 4 nya lägenheter ökar behovet av förvaring – genom tillbyggnaden minskar utrymmet för en ny uthusbyggnad då tomten blir trängre.

Fasader

Bostadshuset på Nejlikan 3 som byggdes 1962 har en fasad av rött tegel i skiftande nyanser, medan fasaderna på de övriga bostadshusen i kvarteret är putsade i ljusa nyanser. Medan de putsade fasaderna mer pekar bakåt mot 1950-talet så representerar Nejlikan 3 snarare det kommande 60-talet då tegel och betong blev de tongivande fasadmaterialen.

Planförslaget anger *trä eller puts i ljus kulör*. Putsfasader är vanligast i kvarteret men betyder inte att puts och tegel ska blandas på samma fastighet, även om det säkert kan göras på ett snyggt och tilltalande sätt i ett modernare perspektiv.

Enligt vår bedömning vore det naturligare att välja *tegel*, men att hitta samma sort som på det befintliga huset är förmodligen svårt, vilket också har angivits i planbeskrivningen som argument mot detta material. Frågan är om det är nödvändigt. En liten skillnad i kulör eller dimensioner behöver inte vara negativt, om det görs smakfullt.

Träfasad är också ett alternativ. Träpanel förekom ofta tillsammans med tegel på 60-talets fastigheter t ex i uthus, som balkongfronter och andra detaljer. De var då vanligtvis mörkt laserade, vilket troligen garagelängan på Nejlikan 3 ursprungligen var. Idag är garagepanelen närmast vit, något som också återkommer på burspråken på bostadshuset. Med detta är fastighetens ursprungliga uttryck till en del förändrad och att föreslå en lämplig färg/kulör är därför svårt. Här måste kanske planbestämmelsen få utformas lite fria men gärna så att den stöder en god anpassning, till hjälp vid bygglovprövningen.

Fönster

För att anpassa tillbyggnaden till det befintliga karaktären bör man välja 2-lufts-fönster mot gatan. Mot gården är det däremot mindre väsentligt. Smårutiga fönster passar absolut inte här och bör därför undvikas helt.

Tak

I planförslaget regleras att takvinkeln blir densamma som på det befintliga bostadshuset. Det är bra - men bör också gälla sådant som dimension och material. Taket kan t ex gärna ha en ganska tunn profil och med tydligt utskjutande språng liknande det befintliga.

Svart plåt anser vi inte passar på tillbyggnaden då det här i området annars bara förekommer på garagen. I stället bör ett självklart val vara det som ligger på bostadshusen, nämligen rött lertegel. Ett alternativ kan vara röda betongpannor som då ska ha en tegelröd kulör.

Tegelimiterande plåt är helt opassande!

Anm. Vid valet mellan betongpannor och lertegel kan det vara bra att tänka på att medan betongpannor brukar vara billigare i inköp är de tyngre och har vanligtvis kortare hållbarhet än ett lertegel.

Hängrännor och plåtdetaljer i anslutning till fönster eller andra partier som idag är vitmålade ska vara vita - inte svarta som blir som sorgkanter och står mycket hårt mot det vita.

Till de röda tegeltaken passar röda plåtdetaljer bäst.

Här följer synpunkterna i korthet:

- Eftersträva en 50/60-tals karaktär men med modernare uttryck.
- placeringen är bra och fasförsjutningen viktig så att fönster på det befintliga bostadshusets gavel behålls synliga från gatan
- fasader i första hand tegel, möjligen trä, däremot puts mindre lämpligt
- taktäckning med rött tegel lika bef bostadshus
- 2-lufts-fönster mot gatan
- sockelvåning
- röda plåtdetaljer i anslutning till röda tegeltak
- vita rännor/rör och plåtdetaljer i anslutning vita fönster”

Kommentar

50/60-tals karaktär: Umeå kommun Detaljplanering delar delvis Västerbottens museums bedömning, men med en viss nyansskillnad. En tillbyggnad inom Nejlkan 3 ska eftersträvas att ta upp vissa karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen, men uppföras som ett tillskott från vår tid.

Fasadmaterial: Den bedömning av lämpliga fasadmaterial som Umeå kommun Detaljplanering gjorde i samrådsversionen kvarstår, vilket innebär att till skillnad från Västerbottens museum bedöms tegel ej som ett lämpligt material medan puts bedöms som ett av de material som är lämpliga att välja mellan. Förutom trä och puts som tilläts i samrådsversionen utökas materialalternativen med att även slamning och säckskurning kommer att tillåtas i antagandeverisionen av detaljplanen. Efter ytterligare övervägande angående lämpliga materialval har även dessa material bedömts lämpliga.

Taktäckning: Efter ytterligare övervägande angående lämpliga takmaterial har Umeå kommun Detaljplanering gjort bedömningen att utöver svart bandtäckt plåttak kan även andra takmaterial och kulörer vara lämpliga. Planbestämmelsen som reglerar takmaterial kommer därför göras mer flexibel så att även lertegel och betongpannor blir möjliga att använda. Vad gäller planbestämmelse som reglerar kulör för tak kommer även detta göras mer flexibelt och ett lämpligt spann av kulörer kommer regleras.

Fönster: Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att såväl fönster lika de på befintligt hus som modernare fönster kan fungera väl på en tillbyggnad. Fönstertyp kommer inte regleras.

Sockelvåning: Umeå kommun Detaljplanerings bedömningen är att det är oskäligt att kräva uppförande av en sockelvåning av fastighetsägaren då en sockelvåning medför försvarande och fördyrande lösningar vad gäller tillgänglighet.

Plåtdetaljer: Umeå kommun Detaljplanering delar Västerbottens museums bedömning vad gäller kulörval på plåtdetaljer och rännor/rör, men kommer inte reglera detta.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

”Miljö- och hälsoskydd tillstyrker planförslaget.”

UMEÅ ENERGI

"Inget att erinra mot planförslaget."

UMEVA

"Vatten och avlopp

Dagvatten ska fördröjas ovan mark så långt det är rimligt, bland annat genom att nyttja utkastare från tak mot vegetationsytor. Befintliga förbindelsepunkter för vatten och avlopp ska användas.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter."

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller vatten och avlopp enligt ovan.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

"[...]det minst ska vara 8 meter mellan byggnader, annars avskiljningskrav." "gäller inte om det är en tillbyggnad"

GATOR OCH PARKER

Trafik: "Inga synpunkter."

Drift: "Inga synpunkter."

INGA LISA SÖDERLUND, PER SÖDERLUND, ULRIKASÖDERLUND OCH JÖRGEN SANDSTRÖM.

- "Föreslagen utbyggnad av fastigheten Nejlikan 3 kommer förutom att den skymmer kvällssolen, väsentligt begränsa ljus och utsikt för fastigheten Nejlikan 4.
- Den kommer även att medföra hög grad av insyn till såväl tomten samt befintlig villabyggnad på fastigheten Nejlikan 4.
- Det är högst sannolikt att ovanstående faktorer kommer att få konsekvenser avseende marknadsvärdet för fastigheten Nejlikan 4.

Baserat på ovanstående argument motsätter vi oss föreslagen detaljplan med tillhörande utbyggnad för fastigheten Nejlikan 3."

Kommentar

Skuggning: Vid förtätning är det svårt att helt undvika ökade skuggeffekter på omgivande fastigheter, men de effekter som detta planförslag ger upphov till bedöms vara så

pass små att de är godtagbara. De skuggeffekter som blir måste också vägas mot den nytta som det innebär för staden med fler bostäder i goda lägen.

Skymd utsikt och ökad insyn: Även detta är konsekvenser som Umeå stads invånare kommer drabbas av när staden växer och förtätas. Vad gäller det här fallet så bedöms graden av skymd utsikt och ökad insyn som rimlig.

Marknadsvärdet: Marknadsvärdet på omkringliggande fastigheter påverkas av många faktorer och kan inte bedömas utifrån denna detaljplan.

FASTIGHETSÄGARE NEJLIKAN 5

- ”Föreslagen utbyggnad av fastigheten Nejlikan 3 kommer på grund av höjden att begränsa ljus och utsikt för fastigheten Nejlikan 5.
- Den kommer även att medföra högre grad av insyn till såväl tomten samt befintlig villabyggnad på fastigheten Nejlikan 5.
- Utbyggnaden är förskjuten in på tomten i förhållande till befintlig byggnad i förhållande till Lagmansgatan.
- Det är sannolikt att ovanstående faktorer kan komma att få konsekvenser avseende marknadsvärdet för fastigheten Nejlikan 5.

Baserat på ovanstående argument motsätter vi oss föreslagen detaljplan med tillhörande utbyggnad för fastigheten Nejlikan 3.”

Kommentar

Skuggning, ökad insyn, marknadsvärde: Se kommentar till yttrande från Inga Lisa Söderlund, Per Söderlund, Ulrika Söderlund och Jörgen Sandström.

Placering: Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att detta är en lämplig placering. På så sätt kan de lägenheter som har fönster på gaveln behålla sin utsikt åt detta håll och lägenhetsindelningen i den befintliga byggnaden behöver inte påverkas. Att dra in tillbyggnaden följer en struktur som återfinns i samma lägen i kvarteren Tulpanen och Mosippan. Genom att dra in tillbyggnaden blir också upplevelsen från gatan lättare, mindre storskalig.

SAMMANFATTNING

De förändringar som yttranden inkomna under samrådet förhandlett är att:

- Även slamning och säckskurning tillåts som fasadmaterial.
- Även betongpannor och lertegel tillåts som takmaterial. Tillåten kulör för takmaterial utvidgas till att omfatta ett spann, vilket beskrivs i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras vad gäller vatten och avlopp.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

Trafikverket
Lulea@trafikverket.se

Swedavia
Ibrahim.al-turk@swedavia.se
Stefan.astrom@swedavia.se

Inga Lisa Söderlund, Per Söderlund,
Ulrika Söderlund och Jörgen Sandström.
Stugvägen 11 LGH 1001
903 55 Umeå

Thure Gustavsson och Julie Gustavsson
Stugvägen 9
903 55 Umeå

- Övriga berörda, (underrättelse):
Västerbottens museum
Maria Lövgren
Box 3183
903 04 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun mars 2014



Sara Bäckström
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef