

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Kvartersmark

	B	Bostäder
	B <sub>1</sub>	Bostäder, handel som ej är störande för omgivningen är tillåten i bottenvåningen

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas. Loftgång, balkong och entré får uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnad
	Minsta resp. största taklutning i grader
II	Högsta antal våningar
v <sub>1</sub>	Vind får inte inredas på tvåvåningshus

### Utseende

f <sub>1</sub>	Fasaden ska utformas med stående nätt träpanel och med tunna foder. Kulören skall anpassas till bebyggelsen längs Moritzvägens milda färgskala.
----------------	---

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER Genomförandetid

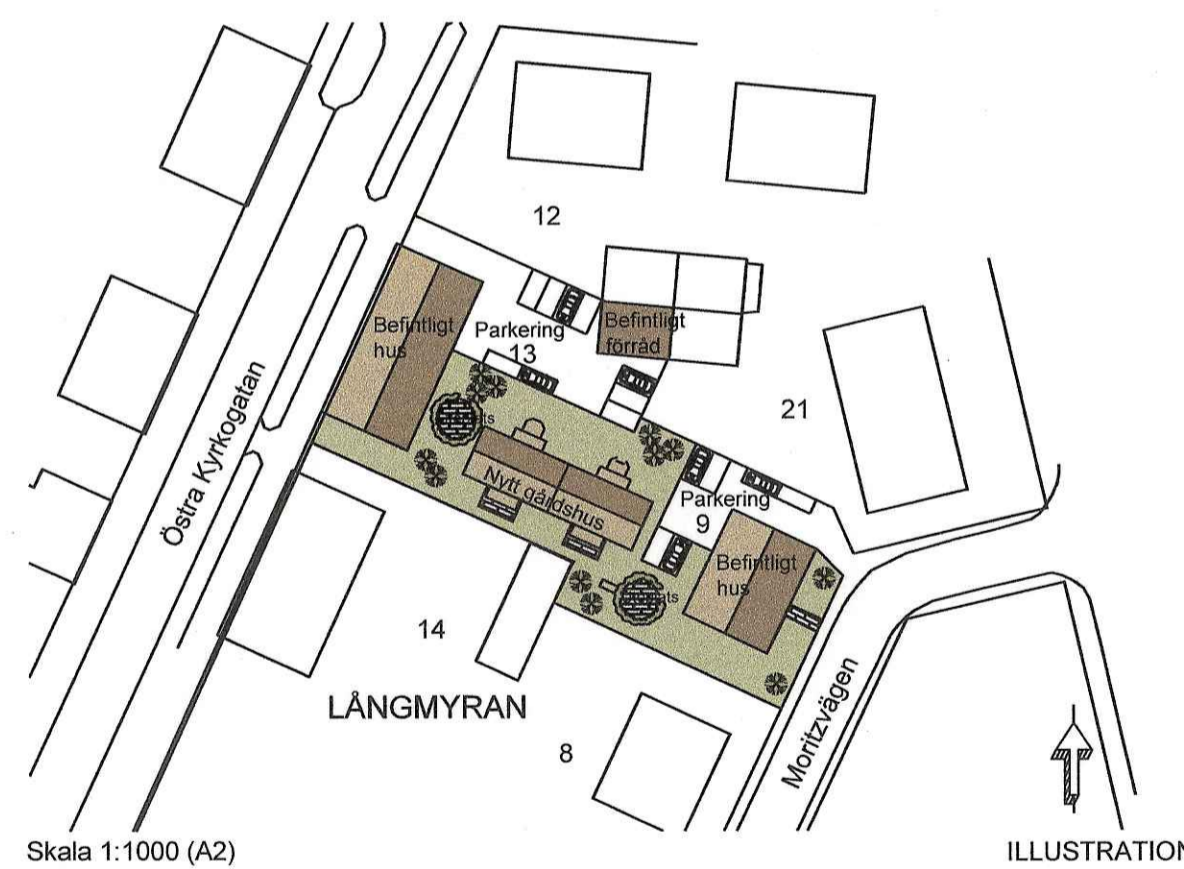
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats

### ANTAGANDEHANDLING

Till planen tillhör:	BESLUT
- Plankarta med planbestämmelser och illustration	Antagande 2014-09-24, § 191
- Planbeskrivning	Laga Kraft 2014-10-23
- Uttåtande	



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-01-30 BN-2014/00118  
Reviderad

Lantmäteri

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet 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

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1975 på 800 meters höjd

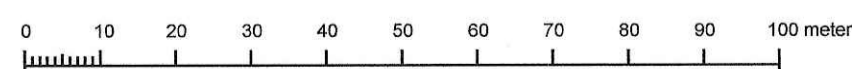
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangräns och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovs rätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000



Skala 1:1000 (A2)

PLA 11-58

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering juni 2014,  
reviderad september 2014

Tomas Strömberg  
Planchef  
Umeå Kommun

Daniel Bergvin  
Planarkitekt  
Ramböll

2480K-P14/21



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-58  
Datum: 2014-10-23  
Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheten LÅNGMYRAN 9 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-09-24, § 191. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-10-23.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, oktober 2014

Fredrik Björkman  
kartingenjör

2480K-P14/21

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)



Länstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2014-10-09

Ärendebeteckning  
404-7285-2014  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna LÅNGMYRAN 9 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län (PLA 11-58)**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2014-09-24, § 191 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.

*Detta beslut är godkänt i länstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.*

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt



## Sammanträdesprotokoll

2014-09-24

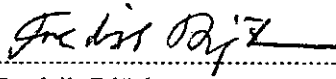
### Byggnadsnämnden


**Tid:** Onsdagen den 24 september 2014 kl. 10:00-15:10

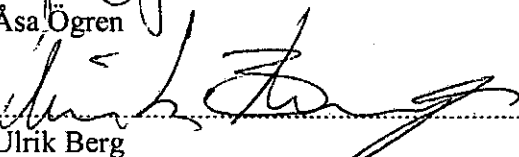
**Plats:** Brandförsvaret, Lektionssal

**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) §§178-191 och 193-211  
 Bernt Lundström (S) § 192 t.jg.ers. för Mona Westman (S)  
 Emma Nilsson (S), t.jg. ers. Patrick Nygren (S)  
 Lennart Sandström (FP)  
 Eric Bergner (C)  
 Rabih Ballout (KD) §§ 178-206  
 Igor Jonsson (M) §§ 207-211 t.jg ers för Rabih Ballout (KD)  
 Alireza Mosahafi (MP)

**Utses att justera:** Ulrik Berg

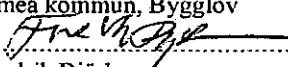
**Sekreterare:**  ..... §§ 178-211  
 Fredrik Björkman

**Ordförande:**  .....  
 Åsa Ögren

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

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum: 2014-09-24  
 Anslaget har satts upp: 2014-10-01  
 Anslaget tas ner: 2014-10-23  
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov  
 Underskrift:  .....  
 Fredrik Björkman

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)  
Bernt Lundström (S)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Margaretha Ekesryd (FP)  
Lennart Persson (C)  
Peter Eriksson (MP)  
Igor Jonsson (M)

### Tjänstemän

Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, § 179  
Malin Westerberg Blom, sakkunnigt stöd, Ernst & Young, § 180  
Lennart Salomonsson, revisor, Ernst & Young, § 180  
Margaretha Alfredsson, stadsbyggnadsdirektör § 181  
Roger Svärd, ekonomichef, § 181  
Marie Häggström, lantmäterichef, § 181  
Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 183-185  
Olle Forsgren, stadsarkitekt § 186  
Tomas Strömberg, planchef §§ 187 - 197  
Johan Sjöström, planarkitekt, §§ 188 - 189  
Catrin Sandström, handläggare bygglov §§ 200-211  
Emma Lundström, handläggare tillsyn, § 208, § 211  
Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 211  
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov och inspektion  
Niklas Forsgren, kommunikatör  
Peder Johansson, Ekonom  
Fredrik Björkman, kartingenjör



## § 191

### LÅNGMYRAN 9 och 13

Diariernr: PLA 11-58

## Detaljplan för Långmyran 9 och 13 - mindre gårdshus

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Långmyran 9 och 13.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för byggnation av gårdshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2014.

### Samråd

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 byggrätten flyttats en meter och att texten under *Tekniska frågor* kompletterats.

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

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Clas-Uno och Christina Frykholm, Rothoffsvägen 37A, 903 42 Umeå
- Elsa och Stig Holmgren, Östra kyrkogatan 57, 903 42 Umeå

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2014-09-24

---

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-09-09

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat september 2014
- Plankarta med bestämmelser daterad juni 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad juni 2014, reviderad september 2014

### Beredningsansvariga

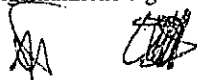
Tomas Strömberg och Patrik Forsberg

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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

---

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



## Tjänsteskrivelse

2014-09-09

Byggnadsnämnden

### LÅNGMYRAN 9 och 13

Diariernr: PLA 11-58

### Detaljplan för Långmyran 9 och 13 - gårdshus

#### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

#### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för byggnation av gårdshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2014.

#### Samråd

Länstyrelsen, 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 byggrätten flyttats en meter och att texten under *Tekniska frågor* kompletterats.

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

#### Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
  - Clas-Uno och Christina Frykholm, Rothoffsvägen 37A, 903 42 Umeå
  - Elsa och Stig Holmgren, Östra kyrkogatan 57, 903 42 Umeå
- Övriga berörda (underrättelse):
  - Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-58

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-09-09

Antagandehandlingar


- Utlåtande daterat september 2014
- Plankarta med bestämmelser daterad juni 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad juni 2014, reviderad september 2014

### Beredningsansvariga


Tomas Strömberg och Patrik Forsberg

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-58  
Datum: 2014-09-06  
Handläggare: Daniel Bergvin  
Ramböll

### Detaljplan för fastigheterna LÅNGMYRAN 9 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

#### PLANFÖRFARANDE

Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande, vilket innebär att detaljplanen kan komma att antas direkt efter samrådet. Samrådet kan således bli det enda tillfället för berörda att lämna synpunkter.

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för byggnation av gårdshus.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget inom stadsdelen Haga, ca 1,3 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas i väster av Östra Kyrkogatan, i öster av Moritzvägen, i söder av de intilliggande fastigheterna Långmyran 8 och 14 och i norr av de intilliggande fastigheterna Långmyran 12 och 21.

Planområdet har en area på ca 2200 m<sup>2</sup>. Fastigheterna ägs av Fasto Förvaltning i Umeå AB.



#### 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. En behovsbedömning har gjorts 2014-02-20 och något behov av en miljöbedömning enligt plan- och bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga. Således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

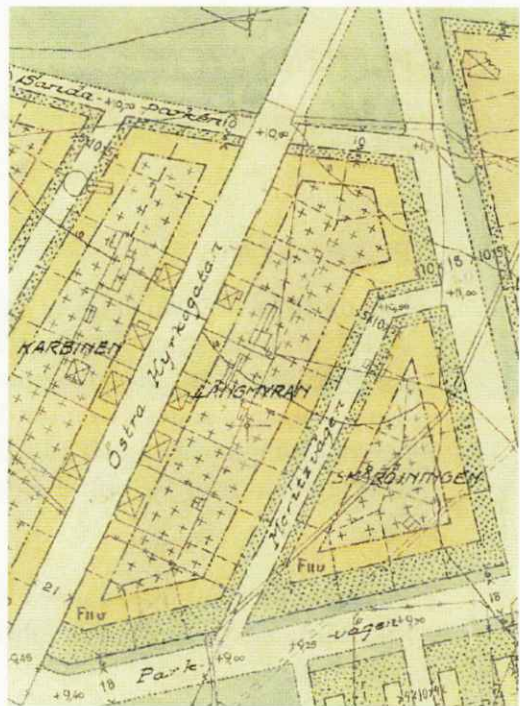
### Gällande översiktsplan

För planområdet gäller *Översiktsplan, fördjupning för Umeå*, antagen 29 augusti 2011. Av den framgår 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 den så kallade "femkilometersstaden", samt längs ett kollektivtrafikstråk, så komplettering med bostäder på denna plats överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Förtätning inom befintliga kvarter ska ske på kvarterens villkor, t.ex. genom nya gårdshus och liknande.

Östra kyrkogatan som angränsar till aktuellt planområde är en viktig mittaxel genom stadsdelen och gatan skall utgöra ett handelsstråk, stomlinjenät för kollektivtrafik och huvudstråk för gång och cykel.

### Gällande detaljplan

Planområdet är detaljplanelagt. För planområdet och huvuddelen av kvarteret Långmyran gäller stadsplan för Sandbackaområdet (2480K-P110/1942) som omfattar bl.a norra delarna av Haga och Sandbacka. Enligt gällande plan får kvarteret endast bebyggas med bostäder i två våningar med en största höjd på 7,6 meter, byggnadsnämnden får dock medge samlingslokaler, garage samt lokal för handel eller hantverk. Gårdstunen är markerade med korsprickning, vilket betyder att de endast får bebyggas med "till huvudbyggnad hörande veranda samt uthus eller annan mindre bebyggelse". Planändring krävs för att möjliggöra föreslaget gårdshus.



Befintlig stadsplan för planområdet

### Kvartersutredning för Långmyran

Planuppdraget har föregåtts av en kvartersutredning vars syfte var att undersöka hur kv. Långmyran och dess omgivning påverkas av flera liknande gårdshus. Resultatet blev att kommunen ansåg det möjligt att bebygga aktuellt planområde och flera fastigheter inom kvarteret. Däremot skulle en *större* nybyggnation kunna skapa en viss problematik kring antalet parkeringsplatser och vistelseytor. Vistelseytorna i form av trädgårdar är ett av områdets utmärkande drag väl värt att bevara.

Rekommendationen för Långmyran 9 och 13 är att ett lågt gårdshus i 1-1,5 våningar kan placeras över fastighetsgränsen, detta för att minimera skuggbildning av befintlig bebyggelse och trädgårdar. Totalt kan 4-6 lägenheter uppföras med gemensam parkering och trädgård.



Långmyran 9 och 13

Rödmarkerade hus är möjliga tillskott av byggnader enligt kvartersutredningen, med aktuella fastigheter markerade.

### Byggnadsordning för Haga

I byggnadsordningen för Haga-Sandbacka behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Till varje bebyggelsekaraktär finns ett förhållningssätt som ska fungera som vägledning vid hanteringen av plan- och bygglovsärenden.

Den nu aktuella detaljplanen ligger inom mark som en gång tillhört Moritzska gården. Inom kvarteret finns flerbostadshus i två våningar med relativt stort husdjup som var vanliga i Umeå under 1940-talet. Flera hus av samma typ finns i kvarteret, men de två längst i norr är bäst bevarade. Planområdet angränsar till dessa två hus. *Se bild till höger!*

Alla hus längs Moritzgatan är omgivna av förgårdsmark. Fasaderna i kvarteret är enkla och symmetriskt uppbyggda med tvåluftsfönster och balkonger på gavlarna och mot gården. Den ljusa färgen och den tunna fasadreliefen med lockläktpanel och fönster placerade nära fasadlivet är tidstypiska drag och bidrar till att dessa enkla och ganska stora husen upplevs som lätta. Takmaterialet är tvåkupigt lertegel.



*Förhållningssätt från byggnadsordningen:*

- Hus och trädgårdar vårdas med hänsyn till ursprunglig karaktär.
- Vid fasadrenovering bibehålls fasadernas tunna relief med lockläktpanel, enkla foder och fönster nära fasadliv.
- Komplementbyggnader och skärmtak för bil ges en tillbakadragen placering och en utformning anpassad till huvudbyggnadens karaktär.
- Lämplig avgränsning av tomt är häck eller tidstypiskt smidesstaket.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Bebyggelseområden**

Bebyggelsen inom planområdet karaktäriseras av ljus, luft och genomsiktligt kvarter. Bebyggelsen inom kvarteren Långmyran 9 och 13 är uppförd på 1940-talet, och är av varierat skick. Gårdsytorna består idag av garage, gräsmattor, buskar och träd i varierande skick och höjd. Om fastigheterna ska bebyggas med nytt gårdshus måste gårdsytan ses över för att skapa gemensam plats för vistelse, cykel- och bilparkering. Vissa höga träd och buskar bör tas bort för att inte skugga den gemensamma bostadsgården.



*Bebyggelse på Långmyran nr 9 (till vänster) och nr 13 (till höger)*

Tillåten användning inom planområdet är bostäder (**B**). För byggnader mot Östra kyrkogatan tillåts även handel som inte är störande för omgivningen i bottenvåningen (**B<sub>1</sub>**), då gatan är en viktig mittaxel genom stadsdelen och gatan ska utgöra ett handelsstråk enligt *Fördjupning för Umeå*.

Exploateringsgraden styrs av den begränsade byggrätten som finns inom planområdet. Bebyggelse får uppföras i maximalt två våningar (**II**). Om gårdshuset byggs i två våningar får vind inte inredas (**v<sub>1</sub>**), detta med syftet att byggnaden inte ska uppfattas som ett trevåningshus. Gårdshusets placering har styrts av möjligheten att skapa ljusa attraktiva lägenheter samt uteplatser för både nya och äldre lägenheter inom fastigheterna. Komplementbyggnader, såsom förråd och garage, tillåts byggas inom plusmark till en byggnadshöjd på 3 meter. Fasaderna inom planområdet ska utformas nätta (typ locklist) och med tunna fönsterfoder. Färgen ska anpassas till kvarterets övriga bebyggelse som har en mild färgskala (**f<sub>1</sub>**).

## Friytor

Vid byggande av ett gårdshus liksom aktuell detaljplan behöver gårdsytorna disponeras om, för att tillgodose boendes behov av lek och- och rekreationsytor. I den fördjupade över-  
siktsplanen ställs följande krav på friytor:

- Friytor ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser
- Friytor ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- Barns behov av friytor och möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA)

Då planens byggrätt möjliggör en bruttoarea (BTA) på ca 1 860 m<sup>2</sup> blir kravet på friyta 620 m<sup>2</sup>. Efter att byggnader (830 m<sup>2</sup> BYA), parkeringsplatser (190 m<sup>2</sup>) och körytor (320 m<sup>2</sup>) har räknats bort från planområdets yta (ca 2 160 m<sup>2</sup>) återstår ca 820 m<sup>2</sup> som kan användas som friyta. Friytekravet uppfylls därmed.

## Radon

Enligt *Markradonutredning för Umeå kommun* (från 1987) ligger planområdet inom ett lågriskområde för radon. Området består av finsand, silt eller lera.

## Kollektivtrafik och cykeltrafik

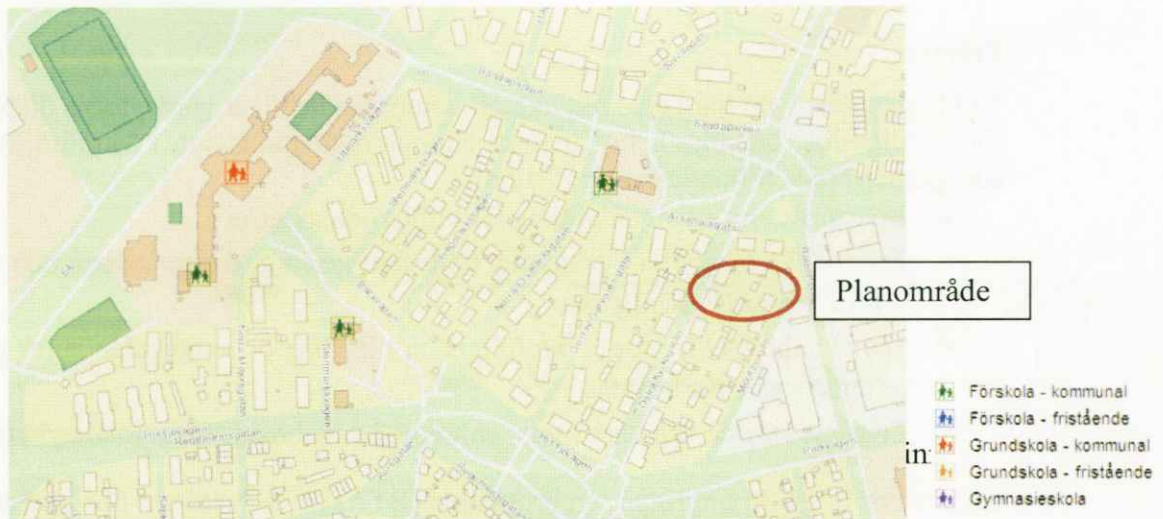
Kv. Långmyran ligger längs Östra Kyrkogatan där en av stomlinjerna för kollektivtrafiken går. Gatan ingår dessutom i huvudvägnät för cykeltrafiken i Umeå. På Umeå Central, mindre än 1 km bort, finns järnvägsstation. Därintill ligger Umeå busstation som trafikeras av läns- och regionaltrafikbussar. Närheten till staden underlättar för både cykel- och gångtrafikanter att nå många centrala målpunkter på ett enkelt sätt.

## Parkering och angöring

Det nya bostadshuset kan angöras från både Moritzvägen och Östra Kyrkogatan. Parkering ska lösas inom fastigheterna. Befintlig gård med parkering och garage kommer att behöva ses över när ytterligare bostadshus tillkommer. Parkeringsbehovet är beräknat utifrån Umeå kommuns parkeringsnorm, där det för mindre lägenheter (1:or och 2:or) ska finnas 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. För större lägenheter (3:or och större) ska det finnas 0,75 parkeringsplatser per lägenhet. För aktuell detaljplan skulle detta innebära att parkeringsbehov på mellan 12-15 parkeringsplatser, beroende på lägenhetsstorlek. På plankartans illustration finns plats för 15 parkeringsplatser. Om verksamheter blir aktuellt i bottenvåningen längs Östra Kyrkogatan, ska 1-2 parkeringsplatser avsättas för verksamhetens behov.

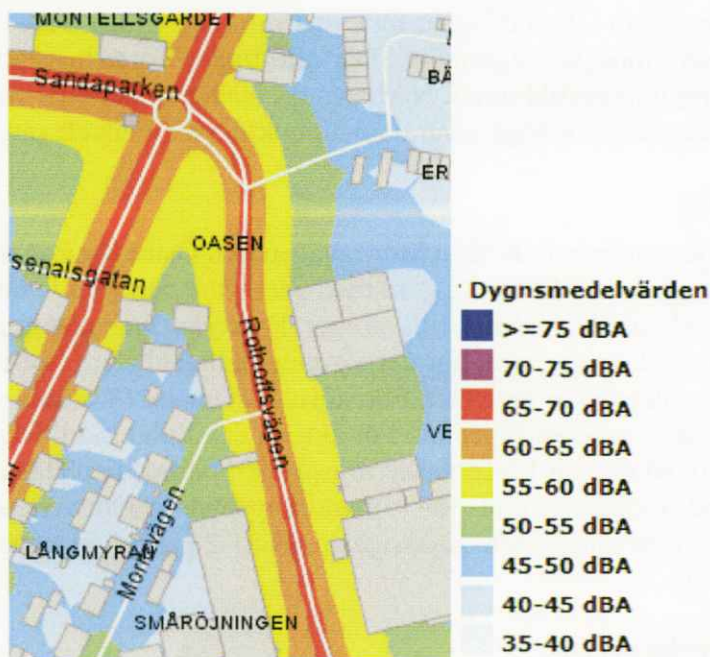
## Kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger inom gångavstånd till centrala Umeå där både kommersiell och offentlig service finns. Likaså finns både skola och förskola inom gångavstånd. *Se karta nedan.*



## STÖRNINGAR

Planområdet påverkas inte nämnvärt av trafikbuller enligt den översiktliga bullerkartering som genomförts av Umeå kommun 2011. Det ekvivalenta medeldygnsvärdet ligger på mellan 45-50 dBA utomhus, gränsen för god bostadsmiljö går vid 55 dBA. Inte heller maximalnivåerna överstiger 70 dBA som är gränsen för god boendemiljö utomhus, då området beräknas ligga kring 45-50 dBA. *Se utdrag ur bullerkarteringen nedan.*



Ekvivalent bullernivå (dygnsmedelvärden)



Maximal bullernivå

### Riskavstånd till bensinstation

Enligt kommunens riktlinje om skydds-/riskavstånd bör avståndet mellan bostäder och bensinstation vara minst 50 meter. De föreslagna bostäderna ligger ca 150 meter från tankstället, d.v.s. utanför riskavståndet.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar kvartersmark för bostäder m.m. För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Kommunen är huvudman för allmän plats som gränsar till planområdet. Eftersom det med kommunalt huvudmannaskap bland annat följer bestämmelser i plan- och bygglagen om marklösen, upplåtelskyldighet, gatukostnader anges detta trots att det i denna plan inte finns någon allmän plats.

Exploatören bekostar åtgärder på allmän plats som föranleds av byggnation och andra åtgärder på kvartersmarken.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av fastigheterna Långmyran 9 och 13.

Till den gällande stadsplanen finns fastighetsindelningsbestämmelser (enligt äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) kallad tomtindelning/fastighetsplan) som bland annat styr hur fastighetsindelning får göras. Dessa bestämmelser kommer att upphävas i och med att den nu aktuella detaljplanen vinner laga kraft.

### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastigheterna	Konsekvenser
Långmyran 9 och 13	Långmyran 9 och 13 kan läggas ihop till en ny bostadsfastighet.
Nybildade fastigheter	Vatten och avlopp ordnas genom påkoppling till det kommunala ledningsnätet.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Angöring och parkering

Planområdet kan matas från både Moritzvägen och/eller Östra Kyrkogatan. Parkering ska lösas inom de egna fastigheterna eller i samverkan med intilliggande fastigheter. Umeå kommuns gällande parkeringsnorm ska följas, se även under avsnittet *Parkering och angöring* under *Förutsättningar och förändringar* på sidan 5.

### Teknisk försörjning mm

Nyttillkommande bebyggelse ska med egna förbindelsepunkter anslutas till elledningsnätet. Vatten och avlopp ordnas genom anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Elnätet är tillräckligt dimensionerat för den tillkommande bebyggelsen. Gårdshus avsedda för bostadsändamål ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energis Elnät AB:s distributionsnät.

Upprättas nya förbindelsepunkter för tillkommande bebyggelse, lokaliseras dessa i allmän mark vid oäkta eller äkta skaft till den nya tomten. Alternativt kan befintliga serviser delas mellan fastigheter, men ansvarsfördelning, mätning av vatten mm ska i så fall noggrant regleras i en lantmåteriförrättning genom skapande av gemensamhetsanläggningar.

Avfallshantering skall ske enligt Umeå kommuns råd och anvisningar om utformning av avfallsutrymmen (NOA 11).

Teleledningarna finns inom planområdet.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till Långmyran 9 och 13 är sökande till planen och svarar för planläggningskostnaderna.

## SLUTSATSER AV PLANENS KONSEKVENSER

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som förhållandevis skonsam ur miljö- och hållningssynpunkt.

Vistelseytorna som tas i anspråk för den nya bebyggelsen anses inte leda till att de kringboendes rekreativsmöjligheter påverkas i någon större utsträckning. Utformningen av de två befintliga bostadsgårdarna behöver dock disponeras om.

Den i detaljplanen medgivna exploateringen bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts 2014-02-20, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

## MEDVERKANDE

Handlingarna har upprättats av Daniel Bergvin och Isak Jakobsson, Ramböll Sverige AB, i samråd med Patrik Forsberg, Detaljplanering, Umeå kommun. Genomförandefrågorna har författats av Christian Marklund, Umeå kommun. Grundkartan är upprättad av Lantmäteriet, Umeå kommun.

Umeå kommun juni 2014, reviderad september 2014

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef



Daniel Bergvin  
Planarkitekt



**Utlåtande**  
Antagandehandling

1 (5)

Diarienummer: PLA 11-58  
Datum: 2014-09-06  
Handläggare: Patrik Forsberg

## Detaljplan för fastigheterna LÅNGMYRAN 9 OCH 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Långmyran 9 och 13 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för byggnation av gårdshus på rubricerade fastigheter.

Planförslaget handläggs med s.k. enkelt planförfarande, vilket innebär att detaljplanen kan komma att antas direkt efter samrådet. Samrådet kan således bli det enda tillfället för berörda att lämna synpunkter. Planen har varit föremål för samråd under tiden **2014-07-01** till **2014-08-25**. 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 (hela yttrandet):

*"Allmänt*

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för byggnation av gårdshus.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

*Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL*

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran."

### UMEÅ KOMMUN

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Inget att erinra mot planförslaget.

#### Gator och Parker, UKF Kollektivtrafik

Inget att erinra mot planförslaget.

**SAKÄGARE****Ägare till fastigheterna Långmyran 8 och 14**

Ny bebyggelse bör inte tillåtas närmare än 4,5 meter ifrån vår tomtgräns Långmyran 8 och 14 då tankar på ny bebyggelse finns på fastigheten. Den föreslagna bebyggelsen på Långmyran 9 och 13 kan då skuggas.

**Kommentar**

Föreslagen bebyggelsegräns för Långmyran 9 och 13 flyttas norrut med en meter. Nytt gårdshus får därmed inte bebyggas närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns i söder.

**Ägare till fastigheten Långmyran 21**

- Ställer sig emot förslaget så som det presenterats
- Detaljplaneförslagens bebyggelse strider mot befintlig bebyggelsestruktur i kvarteret och anser därför att planen är av allmänt intresse, och att planen därför måste miljöbedömas
- Kritiska till placeringen och höjden på det nya huset
- Anser att deras fastighet får ökad skuggbildning, minskad utsikt och ökad instängdhetskänsla, till följd av placering av ny byggnad, parkering och angöringsytor
- Upplyser om att en tillfällig pizzeria kan komma att uppföras på fastigheten Långmyran 9 och att detta bör tas hänsyn till i planen

**Kommentar**

Detaljplanering delar synpunkterna om att området har stora kulturhistoriska värden, men anser att ny bebyggelse kan tillåtas inom kvarteret. Den av byggnadsnämnden beslutade kvartersutredning som föregått detaljplaneändringen resulterade i att man ansåg att bebyggelsen skulle kunna tillåtas över fastighetsgränserna. Utredningen visade även på ett antal utbyggnadsförslag inom kvarteret. Aktuellt detaljplaneförslag följer kvartersutredningens rekommendationer.

Ett tillfälligt bygglov för pizzeria inom fastigheten Långmyran 9 kan ha beviljats. Den nya detaljplanen tillåter dock inte verksamheter längs Moritzvägen, utan endast längs Östra kyrkogatan, som pekats ut som verksamhetsstråk i gällande översiktsplan.

Höjden på föreslagen bebyggelse får inte överstiga två våningar, samtidigt som vind inte får inredas på gårdshuset. Detta innebär en byggnadshöjd på ca 6 meter. Garaget närmast Långmyran 21 kommer att rivas, vilket öppnar upp området ytterligare. Den nya byggnaden får placeras 8,5 meter från fastighetsgränsen i norr och befintligt garage kommer att ersättas med markparkering. Kontoret anser därför att förslaget inte kommer att medföra minskad utsikt, ökad skuggning eller instängdhetskänsla för fastigheten Långmyran 21.

### Ägare till fastigheten Karbinen 10

- Emotsätter sig in- och utfart mot Östra kyrkogatan, då gatan är starkt trafikerad av bil-, cykel- och busstrafik. Redan idag har många incidenter skett pga skymd sikt vid utfarten från fastigheten Långmyran 13 enligt fastighetsägaren. Fastighetsägaren anser att busstrafiken får onödiga stopp pga ökad trafik och att detta kan leda till förseningar i busstrafiken och ökade avgasutsläpp.
- Ställer sig positiv till förslaget om in- och utfart sker via Moritzvägen.

### Kommentar

Kontoret bedömer inte att kompletteringen av ett gårdshus på fastigheterna Långmyran 9 och 13 försämrar trafiksituationen på Östra Kyrkogatan, då ökningen av antal fordonsrörelse till och från fastigheten är marginella. Parkering och angöring för de nya bostäderna kommer att ske på båda fastigheterna Långmyran 9 och 13.

## ORGANISATIONER

### Västerbottens museum

Planändringen innebär en viss förändring av kvarterets nuvarande struktur och karaktär. Kvarteret utgörs idag av mindre bostadsfastigheter i enlighet med stadsplanen från 1942. Karaktäristiskt för kvarteret är att bostadshusen ligger uppradade i gatulinje, luftiga och grönskande tomter och små gårdshus/garage placerade mot kvarterets mitt.

I den kvartersutredning som föregått planförslaget dras slutsatsen att det aktuella området kan bebyggas med mindre gårdshus för bostadsändamål. Vi delar denna uppfattning, även om placeringen kan diskuteras. Att placera byggnaderna tvärs över kvarteret och två fastigheter kan knappast vara nödvändigt för att göra lägenheterna attraktiva. Det är också tveksamt då det inte tar hänsyn till de befintliga gamla gårdshusen. Generellt ser vi helst att kompletteringsbostäder placeras så att de följer den befintliga strukturen och att inte grönska och trädplanteringar tas bort eller på annat sätt äventyras.

### Kommentar

Aktuellt planförslag följer den av byggnadsnämnden beslutade kvartersutredning.

### Umeva

- Upprättas nya förbindelsepunkter för tillkommande bebyggelse, lokaliseras dessa i allmän mark vid oäkta eller äkta skaft till den nya tomten. Alternativt kan befintliga serviser delas mellan fastigheter,

men ansvarsfördelning, mätning av vatten mm ska i så fall noggrant regleras i en lantmåteriförrättning genom skapande av gemensamhetsanläggningar.

- Förtätning kräver en noggrann placering för avfall och återvinning, anvisningar finns i NOA11.

### Kommentar

Synpunkterna noteras och förs in i planbeskrivningen.

### Umeå Energi

Gårdshus avsedda för bostadsändamål ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energis Elnät AB:s distributionsnät.

### Kommentar

Synpunkterna noteras och förs in i planbeskrivningen.

### Skanova (Luleå)

Inget att erinra mot planförslaget.

### Skanova (Sundsvall)

Skanova har markförlagd kabel inom planområdet. Skanova önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen. Skanova förutsätter att exploatören bekostar eventuella undanflyttningsåtgärder och åtgärder för att skydda telekablar vid exploatering. Ledningarna kan på begäran skickas digitalt för att infogas på plankartan.

### Kommentar

Synpunkterna noteras och förs delvis in i planbeskrivningen.

### Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Bebyggelsegränsen för det nya gårdshuset flyttas en meter norrut, plankartan och illustrationsplanen ändras
- Under rubriken *Tekniska frågor* i planbeskrivningen kompletteras texten med ytterligare information om el, vatten, avlopp och avfallshantering
- I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts

### Kvarstående synpunkter

Sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Clas-Uno och Christina Frykholm, Rothoffsvägen 37A, 903 42 Umeå
- Elsa och Stig Holmgren, Östra kyrkogatan 57, 903 42 Umeå

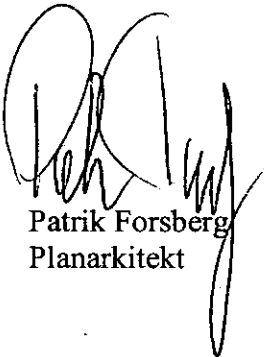
Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

UMEÅ KOMMUN september 2014

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt