

Översiktskarta, planområdet markerat med röd ring

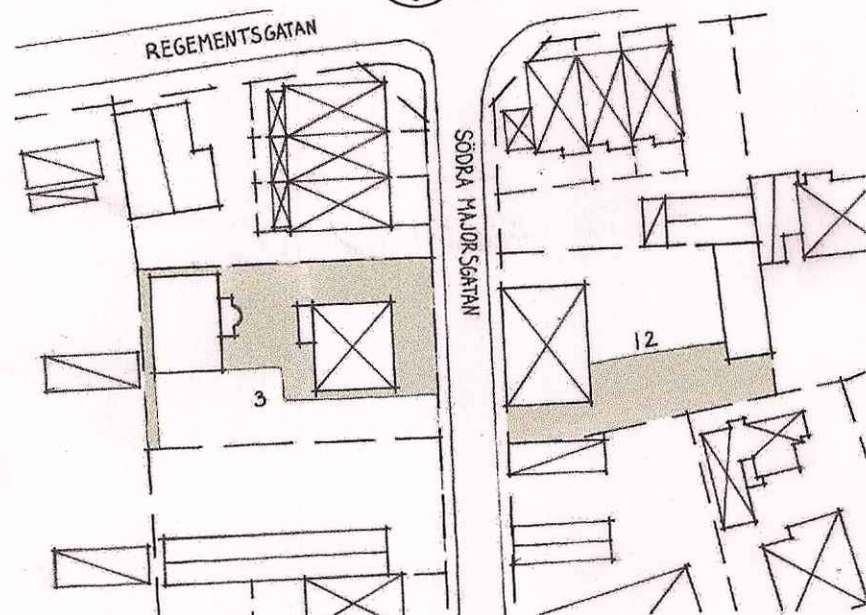
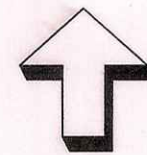


Illustration. Ej i skala.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft
- Gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs för Flaggan 3 och Svärdet 12, 2480K-K/136 respektive 2480K-K/1514.

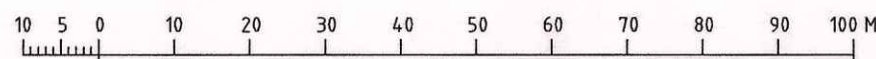
ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2014-10-22 § 221
Laga kraft 2014-11-21
Vidimeras *FB*

Skala 1:1000 (A3)



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns
- — — — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- +++++ Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader. Ej carport eller garage.

MARKENS ANORDNANDE

- ⊖ ⊖ ⊖ ⊖ ⊖ Utfart får inte anordnas
- Friytans omfattning ska motsvara 1/3 av bruttoarean (BTA) inom respektive fastighet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊_{0.0} Högsta byggnadshöjd i meter
- ◊_{0.0} Högsta nockhöjd i meter
- f Mot grannfastighet i norr får ej balkong uppföras och endast små högt sittande fönster är tillåtna.
- Tak på huvudbyggnad på Svärdet 12 ska utföras som mansardtak eller sadeltak, tak på huvudbyggnad inom Flaggan 3 ska utföras som mansardtak
- Fasadmaterial ska utgöras av träpanel
- Största taklutning för gårdshus respektive komplementbyggnader 15 grader
- Komplementbyggnad i fastighetsgräns ska utformas med pulpettak
- Inom respektive fastighet ska byggnader färgsättas sammanhållet och med ljus kulör (se planbeskrivningen "Byggnadskultur och gestaltning")
- Komplementbyggnader får uppföras med maximal nockhöjd 3,5 meter
- Ej källarlägenheter

Detaljplan för fastigheten
Svärdet 12 och Flaggan 3
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering, maj 2014
Reviderad, oktober 2014

Tomas Strömberg
Planchef

Sara Bäckström
Sara Bäckström
Planarkitekt

SB

2480K-P14/22

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-04-25 BN-2014/00642

Reviderad

Aron Holmström
Lantmätare

Mätning: AKR/NH

Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Läge noggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller

terrester inmätning (Innerstan)

- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och

aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveriges 99 20 15 resp. RH 2000

Höjdlinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovs rätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00313

Datum: 2014-11-21

Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheten Svärdet 12 och Flaggan 3 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-10-22 § 221. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-11-21**.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering, november 2014

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/22



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2014-11-10

Ärendebeteckning
404-7961-2014
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Svärdet 12 och Flaggan 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-10-22, § 221 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.

Detta beslut har godkänts i länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-10-22

Byggnadsnämnden

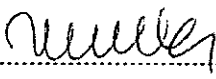
Tid: Onsdagen den 22 oktober 2014 kl. 10:00-14:20
Ajournering kl. 11:50-13:00

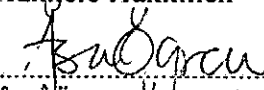
Plats: Brandförsvaret, Lektionssalen

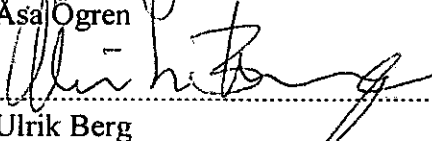
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 212-227, 231-241
 Igor Jonsson (M), t.jg. ersättare för Ulrik Berg (M) §§ 228-230
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
 Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
 Karin Svedlert (S) §§ 212-227
 Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
 §§ 228 -241
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Lennart Sandström (FP)
 Eric Bergner (C)
 Rabih Ballout (KD)
 Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

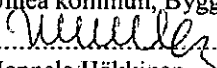
Sekreterare:  §§ 212-241
 Hannele Häkkinen

Ordförande: 
 Åsa Ögren

Justerare: 
 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2014-10-22
 Anslaget har satts upp: 2014-10-29
 Anslaget tas ner: 2014-11-21
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
 Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S) §§ 212-227

Maria Vängbo (S)

Ola Borgström (S)

Mattias Sehlstedt (V)

Igor Jonsson (M) §§ 212-227, 231-241

Margareta Ekesryd (FP) §§ 212-227

Lennart Persson (C)

Peter Eriksson (MP)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör, § 214

Roger Svärd, ekonomichef, § 215

Emma Lundström, jurist/handläggare tillsyn, §§ 216, 218, 238, 240-241

Tomas Strömberg, planchef, §§ 217, 221-231

Johan Sjöström, planarkitekt, § 218

Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 219-220

Sandra Thomée, planarkitekt, § 223

Sara Bäckström, planarkitekt, § 223

Anders Aubry, planarkitekt, § 225

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 232-237

Carina Larsson, kartingenjör/plantekniker

Claudio Di Falco, trainee

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Niklas Forsgren, kommunikatör

Peder Johansson, ekonom

Ylva Nilsson, bygglovhandläggare

Hannele Häkkinen, sekreterare



§ 221

Svärdet 12 och Flaggan 3

Diarienum: BN-2013/00313

Detaljplan för Svärdet 12 och Flaggan 3 – förtätning bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Svärdet 12 och Flaggan 2 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området pröva planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2014 och reviderats i september 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 synpunkter inkommit från olika parter som bedömer det som olämpligt med föreslaget gårdshus för bostäder inom Svärdet 12. Att förtäta i form av gårdshus påverkar både insyn, friyta inom egen fastighet, skuggning och kvarterets karaktär. Byggrätt för gårdshus inom Svärdet 12 har därför ersatts av byggrätt för komplementbyggnader. Det har bedömts finnas bättre förutsättningar att förtäta med gårdshus inom Flaggan 3, där ett befintligt gårdshus i dåligt skick ersätts av en likvärdig volym för smålägenheter. Något annat som framkommit under samrådet är att källarlägenheter riskerar att påverkas av förändrat klimat med fler översvämningar samt att denna typ av boende ofta inte lever upp till en god boendemiljö och därför ofta är en kortsiktig lösning för boende.

Dessa synpunkter har lett till att det i detaljplanen regleras att källarlägenheter inte får inredas. Vad gäller höjning och ändrad takkonstruktion samt inredning av vind inom Svärdet 12 innebär detta att byggnadens karaktär förändras, vilket det inkommit synpunkter om att det är en för kraftig påverkan av kulturmiljövärdena. Förtätning inom Svärdet 12 och Flaggan 3 öppnar även upp för fler liknande projekt inom denna del av staden. Planområdet tillhör ett område som pekats ut för sina kulturmiljövärden, vilket ställer krav på att kompletteringar utförs på ett skonsamt sätt. Detta ställer högre krav på att inte förändra skalan inom området i alltför stor omfattning samt vilka krav som bör ställas ur gestaltungs-hänseende.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Ägare av fastigheten Svärdet 29
- Ägare av fastigheten Svärdet S:2
- Ägare av fastigheten Svärdet 28.

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum
- Föreningen för byggnadskultur i Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-10-08

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2014, reviderad oktober 2014
- Planbeskrivning daterad maj 2014, reviderad oktober 2014.

Beredningsansvariga

Sara Bäckström, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

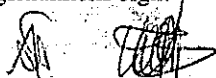
Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2014-10-22

Beslutet med handlingar ska skickas till

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

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2014-10-08

SVÄRDET 12 OCH FLAGGAN 3

Diariennr: BN-2013/00313

Detaljplan för Svärdet 12 och Flaggan 3 – förtätning bostäder

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området pröva planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2014 och reviderats i september 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 synpunkter inkommit från olika parter som bedömer det som olämpligheten med förslaget gårdshus för bostäder inom Svärdet 12. Att förtäta i form av gårdshus påverkar både insyn, friyta inom egen fastighet, skuggning och kvarterets karaktär. Byggrätt för gårdshus inom Svärdet 12 har därför ersatts av byggrätt för komplementbyggnader. Det har bedömts finnas bättre förutsättningar att förtäta med gårdshus inom Flaggan 3, där ett befintligt gårdshus i dåligt skick ersätts av en likvärdig volym för smålägenheter. Något annat som framkommit under samrådet är att källarlägenheter riskerar att påverkas av förändrat klimat med fler översvämningar samt att denna typ av boende ofta inte lever upp till en god boendemiljö och därför ofta är en kortsiktig lösning för boende. Dessa synpunkter har lett till att det i detaljplanen regleras att källarlägenheter inte får inredas. Vad gäller höjning och ändrad takkonstruktion samt inredning

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00313

av vind inom Svärdet 12 så innebär detta att byggnadens karaktär förändras, vilket det inkommit synpunkter om att det är en för kraftig påverkan av kulturmiljövärdena. Förtätning inom Svärdet 12 och Flaggan 3 öppnar även upp för fler liknande projekt inom denna del av staden. Planområdet tillhör ett område som pekats ut för sina kulturmiljövärden, vilket ställer krav på att kompletteringar utförs på ett skonsamt sätt. Detta ställer högre krav på att inte förändra skalan inom området i alltför stor omfattning samt vilka krav som bör ställas ur gestaltningshänseende.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Svärdet 29 och Svärdet S:2:
Tomas Thelberg
Regementsgatan 22 C
903 36 Umeå
- Svärdet 28:
Mikael Svensson
Regementsgatan 22 B
903 36 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum
Maria Lövgren
Box 3183
903 04 Umeå
- Föreningen för byggnadskultur i Umeå
Göran Öberg
Magasinsgatan 7 3 tr
903 27 Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-10-08

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2014, reviderad oktober 2014
- Planbeskrivning daterad maj 2014, reviderad oktober 2014

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00313

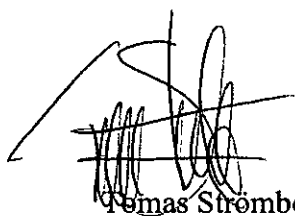
Beredningsansvariga

Sara Bäckström


Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande (Rikelektro fastighets AB och Rännan AB)
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Sara Bäckström
Sara Bäckström
Planarkitekt



Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/00313

Datum: 2014-10-08

Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheterna Svärdet 12 och Flaggan 3 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Svärdet 12 och Flaggan 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2014. Syfte med planen är att inom området pröva planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-05-27 – 2014-06-17. 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.

Övrigt

Som framgår av planbeskrivningen så är det viktigt att även fortsättningsvis värna de gestaltningsuttryck som håller samman miljön. Länsstyrelsen anser därför att detaljplanen även ska reglera byggnadernas takmaterial samt att gårdshusens tak på fastigheten Svärdet 12 ska utföras som pulpettak om byggnaden placeras i tomtgräns. Skötselerservitut erfordras då också. Likaså är det viktigt att beakta fönsterproportionerna på tillkommande bebyggelse då befintliga fönster i de äldre byggnaderna har stående proportioner. Gårdsbyggnaderna skulle lämpligen, utöver användningssättet bostäder, även kunna användas för mindre verksamheter som ej är störande för omgivningen vilket skulle öka planens flexibilitet.”

Kommentar

Gestaltning: Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att planförslaget reglerar gestaltningsfrågor i en rimlig omfattning med hänsyn till kulturmiljövärden samt till att skapa ett visst utrymme för olika rimliga gestaltningslösningar. Dock förhandleder Länsstyrelsens yttrande att planförslaget revideras med tillägg att byggnader i fastighetsgräns ska utformas med pulpettak.

Skötselerservitut: Planbeskrivningen kompletteras angående skötselerservitut. Byggrätter flyttas in 1,5 meter från fastighetsgräns för att klara underhåll samt grundläggning inom egen fastighet. Dom möjliggör detaljplanen även fortsättningsvis byggrätt i fastighetsgräns mot Svärdet 10 och del av Svärdet S:2. Detta för att möjliggöra tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad.

Ytterligare användning: Förhandleder ingen förändring.

SKANOVA

Inget att erinra

UMEA ENERGI

Inget att erinra

UMEVA

UMEVA menar att källarlägenheter bör undvikas med tanke på risken för översvämningar vid extrem väderlek, vilken bedöms ha ökat och öka än mer i framtiden. De menar även att om det planeras klyvning eller dylikt av befintliga fastigheter bör alla fastigheter få en gräns mot Södra Majorsgatan.

Kommentar

Planförslaget revideras, planbestämmelse införs som reglerar förbud mot källarlägenheter inom planområdet.

Fastighetsindelning: Förhandler ingen förändring.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd påpekar att i bygglovsskedet är det viktigt att ge tillräckligt insläpp av dagsljus i bostäder på vindsvåning och i källare på fastigheten Svärdet 12. Det kan kräva fasadändringar jämfört med skisserna i planbeskrivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Brandförsvar och säkerhet upplyser om att avskiljningskrav föreligger om kravet på att det ur brandskyddssynpunkt ska vara minst 8 meter mellan byggnader inte uppfylls. I bygglovsskedet kommer det att ställas krav på brandavskiljande vägg i fastighetsgräns.

De upplyser även om att om valet blir vinds-/källarlägenheter kommer skyddsbehovet för det befintliga bostadshuset på Svärdet 12 att öka – byggnaden hamnar i byggnadsklass BR1 (byggnad med tre eller flera våningsplan) vilket föranleder en rad ökade brandskyddskrav i bygglovsskedet.

Utöver detta konstaterar de att brandposter finns inom området.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum anser att förslaget omfattar delar som skulle inverka negativt på bebyggelsemiljön inom gamla Haga. Hit hör rivning av gårdshuset på Flaggan 3 och ändring av bostadshuset på Svärdet 12.

Allmänt

Bebyggelsen i kvarteren Flaggan och Svärdet är uppförd efter den stadsplan som fastställdes 1922 efter förslag av P O Hallman. Idag finns här en blandning av byggnader från olika decennier men också många gemensamma drag som håller samman miljön. Karakteristiska drag är grönskan och lummigheten, luft mellan husen och gårdshus som i höjd och volym underordnar sig gatuhuset. Medan bostadshuset på *Svärdet 12* tycks tillkommit i slutet av 1940-talet (det finns inte med på plankarta från 1937 men däremot 1954) har byggnaderna på *Flaggan 3* (bostadshuset och gårdshuset) byggts på 1920-talet. I båda fallen har byggnaderna bibehållit en tidsenlig prägel. Av de ursprungliga gårdshusen finns endast ett fåtal av de äldsta bevarade.

Svärdet 12

Bostadshuset - I förslaget medges höjning av bostadshuset genom ändring av takformen från sadeltak till mansardtak (brutet tak). Medan det brutna taket är typiskt för de tidigare byggnaderna från 20-talet vore det främmande att tillföra detta bostadshuset med sin tydliga 40-talskaraktär. Att ändra takformen till mansardtak anser vi därför skulle innebära en klar förvanskning av byggnadstypen som sådan.

Flaggan 3

Uthuset är ett av de få kvarvarande som är ursprungligt och samtida med bostadshuset och ingår som en viktig del i hela gårdsbilden. Det föreslagna nybygget skulle innebära att denna miljö går förlorad. Med förslaget skulle byggnadshöjden överstiga nuvarande i alltför hög grad. Hur gårdsmiljön påverkas av det ökade behovet av parkeringar är också något som inte redovisas på ett tillräckligt acceptabelt sätt.

Övriga kommentarer och förslag till ändringar i planen:

- Bef gårdshus på Flaggan 3 behålls men kan inredas som lägenheter
- Föreslagen ändring av bostadshuset på Svärdet 12 ogillas
- Planbestämmelserna bör i några avseenden ses över och justeras då de inte kan gälla gemensamt för de båda fastigheterna, i synnerhet vad gäller takens utformning
- Bestämmelse om färgsättning är inte helt självklar, här önskar vi samråda
- Grönskan är viktig och bör om möjligt regleras i planen.

Kommentar

Svärdet 12:

Mansardtak på 40-talsbyggnad: Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att det utgör en rimlig förändring att tillåta mansardtak för denna byggnad.

Flaggan 3:

Gårdshus: Utgångspunkten har varit att behålla och rusta upp gårdshuset, men det har konstaterats vara svårt att genomföra på grund av byggnadens konstruktion.

Byggnadens höjd: Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att den angivna byggnadshöjden om 6 meter är rimlig. Med denna byggnadshöjd samt en maximal taklutning om 15 grader blir nockhöjden på tillkommande gårdshus som högst i höjd med befintlig byggnads.

Parkering: Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av konsekvenser av ökat parkeringsbehov.

Färgsättning: Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av planbestämmelsen som reglerar färgsättningen samt syftet med den. Planbestämmelsen ändras även till att precisera att kulören ska vara ljus.

Grönskan: Detta är svårt att reglera, men det regleras till viss del indirekt genom planbestämmelsen om att friytans omfattning ska motsvara 1/3 av bruttoarean inom respektive fastighet.

PER ERIK BRÄNDSTRÖM, FLAGGAN S:1

I yttrandet framför Per Erik Brändström att han inte motsätter sig att muren som står delvis på Flaggan 3 och delvis på samfälligheten S:1 rivs, så länge den rivs på ett säkert sätt. Däremot motsätter han sig att ett ev. nybygge på Flaggan 3 påverkar gräsmattan och odlingarna på samfälligheten. I yttrandet efterfrågas reglering av att det inte får byggas på Flaggan 3 närmare än 1.5 meter från tomtgränsen, mot S:1.

I yttrandet efterfrågas även reglering av fönsterförbud på norrväggen, den vägg som gränsar mot samfälligheten S:1, på eventuellt nytt gårdshus inom Flaggan 3.

Kommentar

Planförslaget revideras (efter ytterligare samrådsmöte med Per Erik Brändström) vad gäller gårdshuset:

- byggrätter flyttas 1,5 meter från fastighetsgräns
- att mot grannfastigheten i norr regleras att balkong inte får uppföras och endast små högt sittande fönster är tillåtna

Därmed bedömer detaljplanering att kommunen tillmötesgått sakägaren.

TOMAS THELBERG, SVÄRDET 29 OCH SVÄRDET S:2

I yttrandet uttrycks att man motsätter sig ändring och höjning av takkonstruktion för befintlig huvudbyggnad inom Svärdet 12 enligt planförslag eftersom man menar att det kommer att påverka solens skuggning på gårdar norr om Svärdet 12.

Detta på grund av att man menar att:

- En minskad mängd soltimmer innebär försämrad trivsel.
- En förutsägbar försämring av värdet för fastigheterna norr om Svärdet 12.

Kommentar

Takform, skuggning: Den genomförda skuggstudien visar att den förändrade skuggning som planförslaget innebär är ytterst marginell (se planbeskrivning "Skuggstudie").

Höjning av Svärdet 12: Planförslaget revideras så att samtliga byggrätter för huvudbyggnader förses med planbestämmelser som reglerar byggnadshöjd och nockhöjd istället för antal våningar.

ANDERS JONSSON OCH GUN IWARSON, SVÄRDET 10

I yttrandet motsätter man sig ett gårdshus för boende direkt i tomtgräns mellan Svärdet 10 och Svärdet 12.

Detta av följande skäl:

- Ett nytt gårdshus i detta läge skulle medföra att 80% av tomtgränsen mot Svärdet 12 skulle täckas med en vägghöjd på 3,5 m och nockhöjden 4,5 m.
- Gårdshuset skulle ligga endast 6 m från sovrum inom Svärdet 10 vilket skulle ge upphov till störningar.
- Bostadshus med aktiva människor ger upphov till mer störningar än komplementbyggnader när byggnaden står så nära. Förses dessutom gårdshuset med fönster in mot Svärdet 10 ökar störning ytterligare.
- Gårdshuset som helhet bör ligga helt på egen fastighet, där inräknat takutsprång, hängrännor och skötsel av fasad.
- Gårdshuset skulle öka skuggningen av fastigheten Svärdet 10:s västra del. I planförslaget saknas skuggstudie av vinterhalvåret.
- Enligt byggnadsordningen för Haga-Sandbacka (Nov 2004) skall det vara genomsikt i kvarteren. Om detta gårdshus byggs så kommer det att bli helt tätt, eftersom det redan står ett gammalt gårdshus på Svärdet 2. Och det strider mot viljan i byggordningen.
- Det som är speciellt med Svärdet 10 är att huset som är byggt 1930 står mitt på tomt, med ett rejält avstånd till gatan. I stort sett alla andra hus i omgivningen är placerade direkt mot gatan. Detta gör att Svärdet 10 kommer att påverkas och störas mer av närliggande gårdshus än övriga fastigheter.

Även fastighetsägaren till Svärdet 8 och 9 som ligger på östra sidan av Svärdet 10 har begärt planändring för att få bygga två stora gårdshus, ett på vardera fastigheten. Diarienummer: BN2014-00904. I yttrandet uttrycks att man anser att det bör göras en kvartersstudie över hela kvarteret, så att inte den ursprungliga miljön helt fördärvas, utan bevaras i enlighet med de planer och den byggnadsordning som finns för området.

Kommentar

Bostadshus istället för komplementbyggnad, placering: Planförslaget revideras till att istället för gårdshus för bostadsändamål tillåta komplementbyggnader på gården till Svärdet 12. Eftersom där redan finns en befintlig komplementbyggnad i fastighetsgräns idag och avsikten är att förlänga denna kvarstår placeringen. Sammantaget bedöms detta som godtagbara avvägning mellan två fastighetsägares (Svärdet 12 samt Svärdet 10) intressen.

Höjd: Planförslaget revideras till att istället för att reglera byggnadshöjd för komplementbyggnader reglera nockhöjd 3,5 meter för dessa. Detta för att begränsa dessas höjd men samtidigt möjliggöra byggandet av pulpettak.

Skugga: Planen har reviderats från att tillåta gårdshus för bostadsändamål till att på denna plats tillåta mindre komplementbyggnader, ej carport eller garage. Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att den skugga som dessa komplementbyggnader kan komma att ge upphov till är godtagbar.

Kvartersstudie: Umeå kommun Detaljplanering bedömer att de frågor som kunnat studeras med en kvartersstudie för aktuella fastigheter hanterats i tillräcklig omfattning.

MIKAEL SVENSSON, SVÄRDET 28

Svärdet 12

I yttrandet uttrycks att balkongen på norra gaveln ökar insynen och risk för störande ljud från den. Fransk balkong borde räcka att ha där menar han.

Kommentar

Byggnaden som eventuellt kommer förses med en balkong på vardera gavel ligger cirka 4,5 meter från fastighetsgräns åt norr och inom i norr angränsande fastighet ligger bo-

stadshus cirka 12,5 meter från fastighetsgräns. Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att en balkong i detta läge kan anses rimligt.

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR

Den framtagna detaljplanen medger en ökad exploatering, vilket oundvikligen leder till att bebyggelsemiljön inom gamla Haga stegvis riskerar att förändras.

Beträffande fastigheten Flaggan 3 har föreningen förståelse för att fastighetsägaren vill ersätta befintligt gårdshus (garage) med nytt gårdshus för bostadsändamål. Föreningen vill dock framhålla att ersättningsbyggnaden bör utformas med mansardtak (i likhet med befintlig byggnad), så att byggnadens höjd kan begränsas och därigenom, i möjligaste mån, också bibehålla den ursprungliga strukturen av bebyggelsemiljön.

Beträffande fastigheten Svärdet 12 anser föreningen att av de två alternativen till exploatering är en ökning av bostadsytan i befintlig huvudbyggnad att föredra, framför ännu ett gårdshus.

Fastigheterna i kv. Svärdet är förhållandevis tätt bebyggda. Ett gårdshus i tomtgräns på Svärdet 12 riskerar att definitivt ta bort den öppna och luftiga miljö som ännu finns bevarad.

Sammanfattning

Föreningen anser det vara av största vikt att byggnadsordningen för Haga-Sandbacka är vägledande i det fortsatta planarbetet, då detaljplanen för Svärdet 12 och Flaggan 3 sannolikt kan komma att få en prejudicerande verkan inför kommande exploateringar (förtätningar) inom "Gamla Haga".

Kommentar

Stegvis förändring av gamla Haga, prejudicerande: Under planprocessen har Översiktsplanens strategier om förtätning vägts mot exempelvis kulturmiljöfrågor. I en kulturmiljö behöver förtätningar anpassas till kulturmiljöns karaktär. Detta utgör även del av den aktuella detaljplanens syfte.

Mansardtak: Se kommentar till Västerbottens Museum angående byggnadshöjd.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDRA VÄSTERBOTTEN

Svärdet 12:

Erfarenhetsmässigt är källarlägenheter förknippade med fukt- och luktproblem, dåligt ljusinsläpp och dålig ventilation samt bristfällig tillgång till kök, toalett, badrum, nödutgångar. Hyresgästföreningen har erfarenhet att denna typ av boende oftast inte uppfyller krav och regler gällande god boendemiljö. Källarlägenheter är sällan permanentboende utan en kortsiktig lösning vilket i sin tur medför stor omflyttning med ökat slitage.

Brandsäkerheten bör särskilt beaktas i de lägenheter som byggs i källare och vindsvåningar, t.ex. anpassade fönsterstorlekar som möjliggör evakuering och brandstegar.

Att bygga bostäder i vindstrymmen ställer stora krav på isolering och ventilation då denna boendeform ofta är förknippade med stora temperaturskillnader mellan årstiderna.

Det framgår inte tydligt av planhandlingarna om det även kommer att byggas bostäder i gårdshuset på Svärdet 12, se Byggrätt sid 6.

Flaggan 3:

Att ersätta det befintliga gårdshuset med bostäder kommer att bli ett lyft för fastigheten och området. Hyresgästföreningen hoppas att upplåtelseformen i det nya bostadshuset blir hyresrätter.

Friytor:

Planförslaget medför att friytorna på fastigheterna Svärdet 12 och Flaggan 3 minskar samtidigt som antalet boende ökar. Hyresgästföreningen förutsätter att kommande hyresgäster ges möjlighet att medverka vid utformning av utemiljön på gårdarna.

Som tidigare nämnts bevakar Hyresgästföreningen medlemmarnas intressen. Föreningen förutsätter att förhandling sker med befintliga hyresgäster under byggtiden om störning uppstår.

Kommentar

Källarlägenheter: Planförslaget revideras, planbestämmelse införs som reglerar förbud mot källarlägenheter inom planområdet.

Brandsäkerhet: Se kommentar till Brandförsvaret och säkerhets yttrande.

Gårdshus Svärdet 12: Planförslaget revideras så att det inte blir möjligt att uppföra gårdshus för bostadsändamål inom Svärdet 12.

Friytor: Hur utformningen av friytorna hanteras kan inte detaljplanen styra.

Störningar byggtid: Inte heller detta är en fråga som detaljplanen reglerar.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras angående:
 - skötselservitut
 - tillgång till dagsljus i vindslägenheter
 - angående brandsäkerhet
 - färgsättning
 - med tydligare beskrivning av konsekvenser av ökat parkeringsbehov
- Planbestämmelse införs som reglerar:
 - förbud mot källarlägenheter inom planområdet
 - att mot grannfastigheten i norr får ej balkong uppföras och endast små högt sittande fönster är tillåtna
 - byggnadshöjd samt nockhöjd för byggrätter för huvudbyggnader
 - utformning gällande tak (krav på pulpettak) av byggnader som uppförs i fastighetsgräns
- Byggrätter (med undantag för byggrätt mot fastighetsgräns till Svärdet 10 samt del av fastighetsgräns till Svärdet S:2) flyttas in 1,5 meter från fastighetsgränser för att klara underhåll samt grundläggning inom egna fastigheter.
- Planförslaget revideras till att istället för gårdshus för bostadsändamål tillåta komplementbyggnader på gården till Svärdet 12.
- Planförslaget revideras avseende komplementbyggnader från att reglera byggnadshöjd till att istället reglera nockhöjd 3,5 meter.

- Planbestämmelse avseende färgsättning justeras.

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

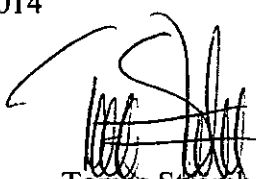
- Svärdet 29 och svärdet s:2:
Tomas Thelberg
Regementsgatan 22 C
903 36 Umeå
- Svärdet 28
Mikael Svensson
Regementsgatan 22 B
903 36 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum
Maria Lövgren
Box 3183
903 04 Umeå
- Föreningen för byggnadskultur i Umeå
Göran Öberg
Magasinsgatan 7 3 tr
903 27 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2014


Sara Bäckström
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: BN-2013/00313

Datum: 2014-10-08

Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheterna Svärdet 12 och Flaggan 3 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syfte med planen är att inom området pröva planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom den äldre delen av Haga ca 300 m från den så kallade centrumfyrkanten. Planområdet omfattar fastigheterna Svärdet 12 och Flaggan 3 och avgränsas av fastigheterna Flaggan S:1 och Svärdet S:2 i norr, Flaggan 8 i väster, Flaggan 6, Svärdet 1 och Svärdet 2 i söder och Svärdet 10 i öster. Området har en area på knappt 1800 m². Flaggan 3 ägs av Rännan AB och Svärdet 12 ägs av Rikelektro fastighets 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. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna

I *Översiktsplanen, fördjupning för de centrala stadsdelarna* är strategin att den största delen av den tillkommande bebyggelsen lokaliseras till den så kallade femkilometersstaden. De skäl som anges för att samla en stor del av tillkommande bebyggelse inom den befintliga bebyggelsestrukturen är:

- bättre ekonomiskt utnyttjande av teknisk infrastruktur
- minskat transportarbete i en mer sammanhållen bebyggelse
- möjligheter att uppnå en bra social infrastruktur

Då planområdet utgör en del av femkilometersstaden stämmer förtätning i detta läge väl överens med översiktsplanens intention.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan (2480K-P137/1965) är fastigheterna Flaggan 3 och Svärdet 12 planlagda för bostadsändamål. Inom fastigheterna styrs huvudbyggnader till att uppföras i anslutning till Södra Majorsgatan och komplementbyggnader är möjliga att uppföras mot kvarterens inre. Huvudbyggnader får uppföras i två våningar och som högst till 7 meter byggnadshöjd. Komplementbyggnader begränsas till 2,5 meter byggnadshöjd. Huvudbyggnad inom Flaggan 3 styrs till en placering 6 meter från Södra Majorsgatan, medan huvudbyggnad inom Svärdet 12 styrs till en placering i fastighetsgräns. Komplementbyggnader får uppföras i fastighetsgräns. Huvudbyggnader får ges en taklutning på högst 35 grader och komplementbyggnader får ges en taklutning på högst 15 grader. Vind får inredas utöver de två våningsplanen som planen medger. Dock begränsas vindsinredningen till en tredjedel av vindsytan och dagsljusbehov ska tillgodoses med fönster på gavelfasaden.

Byggnadsordning

I *Byggnadsordning för Haga – Sandbacka* ingår fastigheterna i en utpekad värdefull bebyggelsemiljö kallad "Gamla Haga". Detta är ett område med blandad bebyggelse från alla tidsåldrar som speglar olika skeden i stadens historia. Området har ett stort bevarandevärde, men med utrymme för kompletteringar och förnyelse. Byggnadsordningen anger ett antal förhållningssätt för området. Bland annat betonar dessa att "ny bebyggelse formas i samspel med den historiskt framvuxna miljön och gestaltas så att en god helhetsverkan uppnås".

FÖRUTSÄTTNINGAR

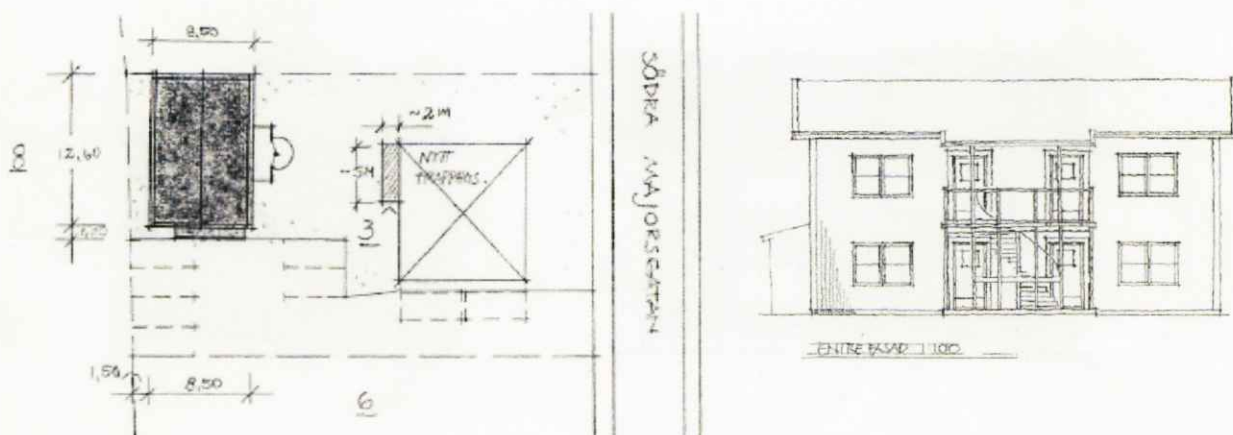
Planförslaget föranleds av att fastighetsägarna önskar utveckla sina respektive fastigheter på ett sätt som i vissa avseenden inte stämmer överens med gällande plan. Fastighetsägarnas intentioner om att inom befintliga fastigheter på ett skonsamt sätt skapa utrymme för nya bostäder stämmer väl överens med den vision för Umeå som uttrycks i *Översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna*.

Flaggan 3



Fastigheten Flaggan 3. Till vänster: befintligt gårdshus som avses ersättas.

Inom Flaggan 3 önskar fastighetsägaren ersätta befintligt gårdshus innehållandes förråd med ett nytt för bostadsändamål. Att uppföra bostadshus i kvarterets inre är inte möjligt i gällande plan. Här begränsas även byggnader till att uppföras till 2,5 meter byggnadshöjd.



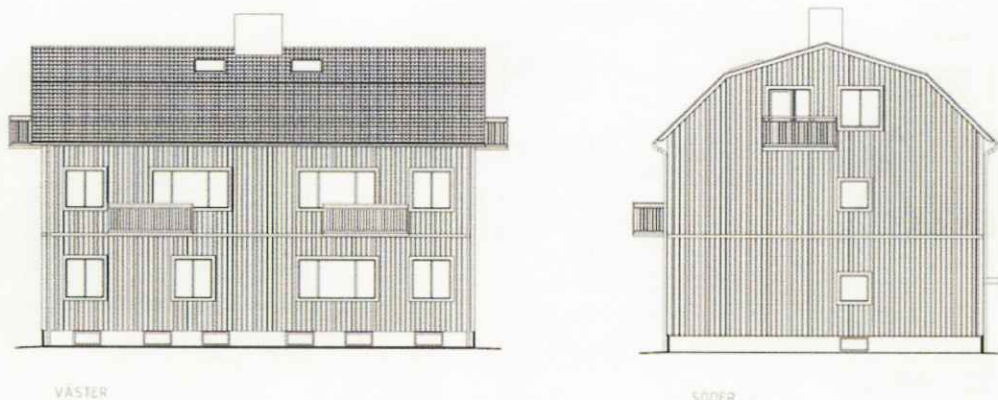
Till vänster: Situationsplan över avsedd förändring inom Flaggan 3. Till höger: Skiss till nytt gårdshus för bostadsändamål inom Flaggan 3. Fasad sedd från gårdssidan inom Flaggan 3.

Svärdet 12



Huvudbyggnad inom Svärdet 12 sedd från Södra Majorsgatan.

För Svärdet 12 önskar fastighetsägaren att bygga om befintligt bostadshus för att inrymma vindslägenheter. Detta genom ge taket en annan utformning med större taklutning än vad gällande plan tillåter. Även byggnadshöjden kommer att något överskrida vad gällande plan reglerar.



Ritningar som visar avsedda förändringar för huvudbyggnad inom Svärdet 12. Till vänster: Ritning över fasad mot Södra Majorsgatan. Till höger: Ritning över fasad mot söder.

Bebyggelsen längs Södra Majorsgatan



Vy söder ut längs Södra Majorsgatan. Svärdet 12 åt vänster och Flaggan 3 åt höger.

Bebyggelsen längs Södra Majorsgatan består nästan uteslutande av tvåvånings bostadshus med inredd vind. Här finns både friliggande hus och radhus med tillkomstår spridda över nästan alla 1900-talets decennier, men med majoritet tillkomna under 1920-talet. Längs den östra sidan av Södra Majorsgatan är majoriteten av byggnaderna placerade i fastighetsgräns, medan byggnaderna (med undantag för Lokföraren 7) längs västra sidan av Södra Majorsgatan är placerade längs en förgårdslinje cirka 5,5 meter från fastighetsgräns. Vad gäller takform så förekommer främst sadeltak men även många mansardtak längs gatan. De fasadmaterial som förekommer är trä och tegel, samt två byggnader som tilläggsisolerats och plåtbeklätt. Materialvalen speglar tillkomsttiden för byggnaderna, där de byggnader som är utförda i tegel tillkommit under 60 och 70-talet.

Bebyggelsen längs Södra Majorsgatan är varierad, men med en rad gemensamma stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper som håller ihop intrycket och skapar ett tydligt gaturum. Byggnadssättet är fritt, med i många fall stora gröna gårdar som kan skyntas från gaturummet och bidra med inblickar som berikar det offentliga rummet.

Tillgänglighet till arbetsplatser samt service

Södra Majorsgatan är belägen inom den äldre delen av Haga, i direkt anslutning till centrumfyrkanten och dess utbud av arbetsplatser och service.

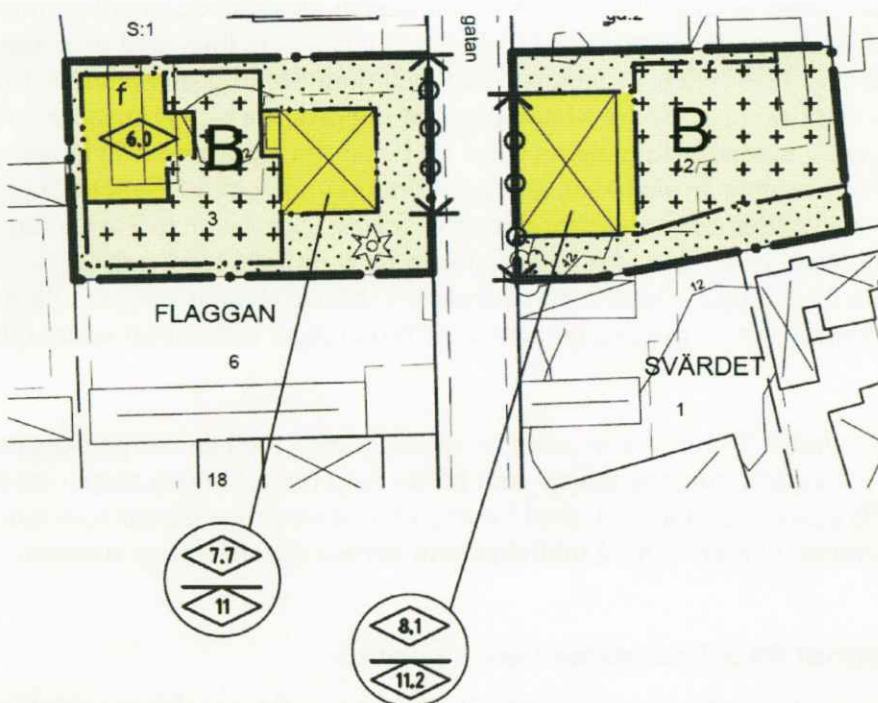
FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen reglerar även fortsättningsvis användningen till bostadsändamål [B] och bekräftar de byggnadsvolymer som befintliga huvudbyggnader utgör. De huvudsakliga förändringar som detaljplanen möjliggör är en byggrätt för gårdshus för bostadsändamål på Flaggan 3:s gård, flexiblere reglering av takets utformning för Svärdet 12 och krav på friyta. Detta för att skapa möjlighet till fler bostäder samt att säkerställa tillräckliga friytor vid en eventuell förtätning av fastigheterna. För att anpassa bebyggelsen inom fastigheterna till kulturmiljön inom området reglerar detaljplanen bland annat färgsättning och fasadmateriäl.

Byggrätt

Planförslaget innebär att byggrätten utökas mot Flaggan 3:s inre, där det blir möjligt att uppföra gårdshus för bostadsändamål i två våningar. Förslaget innebär även att det blir möjligt att inreda vinden i Svärdet 12:s huvudbyggnad i större omfattning än tidigare, genom att reglering av takutformning och byggnadshöjd blir något friare. Vad gäller takutformning reglerar det nya planförslaget att tak på Svärdet 12:s huvudbyggnad ska utformas som sadeltak eller mansardtak, medan den äldre detaljplanen reglerar takvinkeln till maximalt 35 grader. Vad gäller byggnadshöjden utökas denna till 8,1 meter. Krav på friyta (se avsnittet Friyta) och parkering (se avsnittet Gator, trafik och parkering) begränsar till vilken grad fastigheterna är möjliga att exploateras.

Disponering av fastigheterna



Utsnitt ur plankartan.

Planförslaget innebär att byggrätterna låses fast i betydligt större utsträckning än gällande plan. Detta eftersom förtätning inom fastigheten innebär att disponeringen av fastighetens ytor behöver styras tydligare så att tillräckliga sammanhängande friytor blir möjliga att skapa. Byggrätten låser även byggnadssättet inom fastigheterna till friliggande byggnadssätt med två byggnader för bostadsändamål inom Flaggan 3 och en byggnad för bostadsändamål inom Svärdet 12. Detta med hänsyn till kulturmiljön.

Planförslaget möjliggör för uppförande av mindre komplementbyggnader, ej garage eller carport, i fastigheternas inre. Mot Södra Majorsgatan regleras att inga byggnader får uppföras. Även mot Svärdet 1 och 2 regleras att byggnad inte får uppföras 4,5-5 meter från fastighetsgräns. Mot Svärdet 10, samt mot del av Svärdet S:2, regleras att komplementbyggnad får uppföras i fastighetsgräns. Detta för att möjliggöra tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad i som är uppförd i fastighetsgräns. I övrigt regleras att byggnad inte får uppföras 1,5 meter från fastighetsgräns, i syfte att säkerställa att grundläggning samt underhåll klaras inom respektive fastighet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet utgör del av "Gamla Haga" som i *Byggnadsordning för Haga – Sandbacka* pekats ut som en värdefull bebyggelsemiljö. Som beskrivits tidigare (se avsnitten "Byggnadsordningar" respektive "Bebyggelsen längs Södra Majorsgatan") är detta ett område med varierad bebyggelse som tillkommit under många olika byggnadsepoker. Området, och i det här fallet Södra Majorsgatan specifikt, bär dock på en rad stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper som håller ihop stadsbyggnadsintrycket. Det är viktigt att även fortsättningsvis värna om de gestaltungsuttryck som håller samman miljön. I det här fallet reglerar planförslaget att byggnaderna ska uppföras i trä, att tak för huvudbyggnaderna ska utformas som mansardtak för Flaggan 3 respektive sadeltak eller mansardtak för Svärdet 12 och att färgskalan ska utföras i ljus kulör samt vara sammanhållen inom respektive fastighet. Att trä reglerats som fasadmateriäl för dessa två fastigheter beror på att de befintliga byggnaderna inom fastigheterna är uppförda i detta material. Trä är också det fasadmateriäl som använts längs resten av Södra Majorsgatan, med undantag för de byggnader som uppfördes under 60- och 70-talet. Att en planbestämmelse införts som anger att färgsättningen ska vara sammanhållen inom respektive fastighet innebär att huvudbyggnad, gårdshus och komplementbyggnader ges samma kulörer. Detta för att hålla ihop intrycket. Syftet med regleringen av färgsättningen är dels att den ska samspela med övrig bebyggelses färgsättning längs Södra Majorsgatan och dels att förhålla sig till kulörer tidstypiska för denna bebyggelse. Vad gäller reglering av att färgsättning ska vara sammanhållen inom respektive fastighet så innebär inte detta att färgsättningen behöver vara identisk, det kan exempelvis vara mindre fördelaktigt att ge gårdshusets knutar en annan kulör än övrig byggnad. Gårdshus kan med fördel färgsättas och utformas nedtonat i jämförelse med huvudbyggnader.

I den gällande planen regleras byggnadshöjd för samtliga byggnader. I den nya detaljplanen regleras byggnadshöjd samtnockhöjd för huvudbyggnaderna samt byggnadshöjd och takvinkel för gårdshuset inom Flaggan 3. Byggnadshöjd ochnockhöjd för huvudbyggnad inom Flaggan 3 anpassas efter befintlig byggnads höjd. För gårdshuset inom Flaggan 3 regleras byggnadshöjden till 6 meter och takvinkeln till 15 grader, vilket innebär att den får samma nockhöjd som befintligt gårdshus. För huvudbyggnad inom Svärdet 12 regleras byggnadshöjden till 8,1 meter och nockhöjden till 11,2. Vilket innebär att byggnaden kan höjas cirka 0,5 meter byggnadshöjd och 0,6 meter nockhöjd jämfört med befintlig byggnad.

Vad gäller komplementbyggnader regleras nockhöjd till 3,5 meter och största takvinkel till 15 grader. För komplementbyggnad som uppförs i fastighetsgräns regleras att tak ska utformas som pulpettak.

För eventuellt nytt gårdshus inom Flaggan 3 regleras att "Mot grannfastighet i norr får ej balkong uppföras och endast små högt sittande fönster är tillåtna". Detta med tanke insyn mot närliggande grannar.

Friytor

Planförslaget reglerar att friytans storlek minst ska motsvara en tredjedel av bruttoarean (BTA). För att en yta ska räknas som friyta ska den:

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

Planförslaget innebär att andelen friyta minskar samtidigt som antalet lägenheter och därmed antalet boende som ska dela på friytan ökar. Detta ställer högre krav på gestaltningen av de kvarvarande friytorna så att dessa blir attraktiva som vistelseytor för de boende på fastigheten. Att andelen friyta minskar beror både på ökad andel bebyggd mark och på de parkeringar som ny bebyggelse alstrar. Den ökade exploatering som detaljplanen möjliggör för innebär ett ökat behov av parkeringar omfattande uppskattningsvis 3 bilparkeringar och 10 cykelparkeringar inom Flaggan 3 respektive 2 bilparkeringar och 5 cykelparkeringar inom Svärdet 12.

Vindslägenheter

Vid inredning av vind är det viktigt att i bygglovsskedet ge tillräckligt insläpp av dagsljus i bostäder på vindsvåning. Detta kan kräva fasadändringar jämfört med skisserna som presenterats i denna planbeskrivning, exempelvis i form av byggnation av takkpor.

Förbud mot källarlägenheter

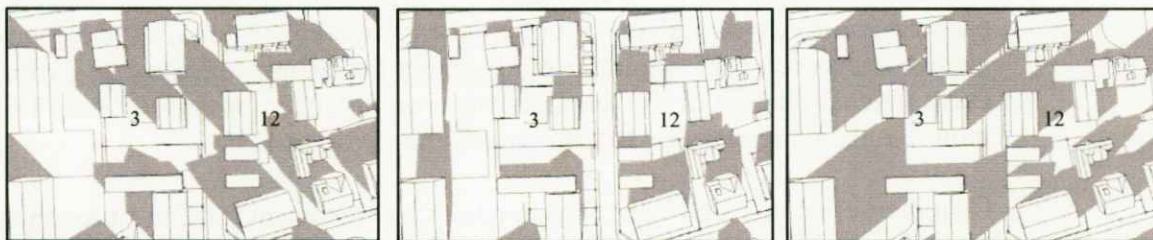
Detaljplanen reglerar förbud mot inredande av bostad i källare. Detta både med tanke på risken för översvämningar vid extrem väderlek, vilken bedöms ha ökat och öka än mer i framtiden, och utifrån en bedömning om att det är svårt att i källare erbjuda lägenheter som lever upp till en god boendemiljö. Källarlägenheter är förknippade med fukt- och luktproblem, dåligt ljusinsläpp och dålig ventilation samt bristfällig tillgång till kök, toalett, badrum, nödutgångar. Källarlägenheter är sällan permanentboende utan en kort-siktig lösning vilket i sin tur medför stor omflyttning med ökat slitage.

Tillgänglighet

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

Skuggstudie

Utifrån den byggrätt som planförslaget medger har en 3D-modell tagits fram och en skuggstudie utförts. I denna studie har ljusförhållandena studerats vid vår- respektive höstdagjämning samt midsommar. Som bilderna nedan visar innebär planförslaget inga större förändringar vad gäller skuggning jämfört med befintliga förhållanden.



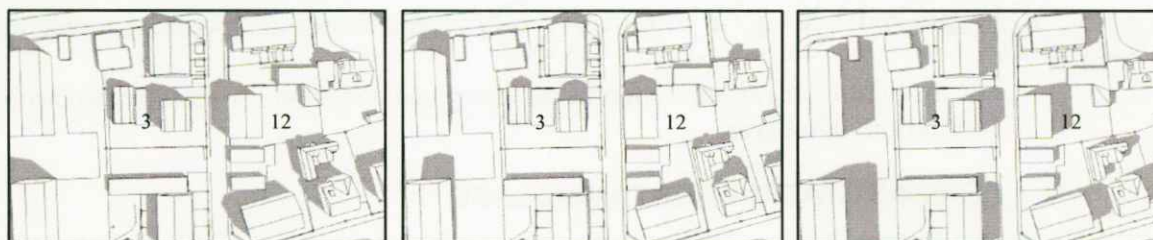
Planförslaget: Skuggstudie som visar ljusförhållandena klockan 9, 12 respektive 15 vid vår- respektive höstdagjämning för Flaggan 3 och Svärdet 12 (se numrering).



Befintliga förhållanden: Skuggstudie som visar ljusförhållandena klockan 9, 12 respektive 15 vid vår- respektive höstdagjämning.



Planförslaget: Skuggstudie som visar ljusförhållandena klockan 9, 12 respektive 15 vid midsommar.



Befintliga förhållanden: Skuggstudie som visar ljusförhållandena klockan 9, 12 respektive 15 vid midsommar.

Gator, trafik samt parkering

Planförslaget reglerar, med hjälp av bestämmelse om utfartsförbud, att det endast får anordnas en utfart på vardera sida om Södra Majorsgatan inom planområdet samt vart dessa utfarter får anordnas (se plankarta). Detta av trafiksäkerhetsskäl.

Planområdet ligger enligt fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna inom parkeringszon A. För lägenheter upp till 2 rum och kök ska minst 0,6 bilplatser per lägenhet ordnas och 0,75 bilplatser per lägenhet för lägenheter större än 2 rum och kök. Detta innebär ett ökat behov av parkeringar omfattande uppskattningsvis 3 parkeringar inom Flaggan 3 respektive 2 parkeringar inom Svärdet 12.

Cykelparkeringsnormen i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan anger 2,5 parkeringsplatser per lägenhet i flerbostadshus inom Umeå tätort. Dessa skall anordnas i nära anslutning till bostadsentréerna. Detta innebär ett ökat behov av cykelparkeringar omfattande uppskattningsvis 10 cykelparkeringar inom Flaggan 3 respektive 5 cykelparkeringar inom Svärdet 12.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 900 meter ifrån Vasaplan där Umeås alla stomlinjenät passerar. Närmaste busshållplats finns dock inom knappt 200 meter, på Hissjövägen.

Brandsäkerhet

Avskiljningskrav föreligger om kravet på att det ur brandskyddssynpunkt ska vara minst 8 meter mellan byggnader inte uppfylls. I bygglovsskedet kommer det att ställas krav på brandavskiljande vägg i fastighetsgräns.

Om vindslägenheter kommer inredas kommer skyddsbehovet för det befintliga bostadshuset att öka – byggnaden hamnar i byggnadsklass BR1 (byggnad med tre eller flera våningsplan) vilket föranleder en rad ökade brandskyddskrav i bygglovsskedet.

Brandposter finns inom området.

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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

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

FASTIGHETSILDNING

Detaljplanen innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för fastigheterna Flaggan 3 och Svärdet, 12 2480K-K/136 respektive 2480K-K/1514. Genom detta ges möjlighet att ombilda fastigheterna och bilda mindre bostadsenheter. Fastighetsbildning genomförs i en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägare. Servitut, för exempelvis skötsel av byggnader som ligger i eller i anslutning till gastighetsgräns, eller gemensamhetsanläggning kan upplåtas efter allmän lämplighetsprövning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

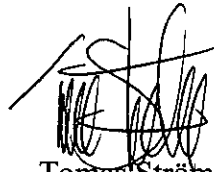
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandefrågor har behandlats av Mattias Berggrund, Kommunala Lantmäterimyndigheten.

Detaljplan, Umeå kommun maj 2014
Reviderad oktober 2014



Sara Bäckström
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef