

Plankarta.

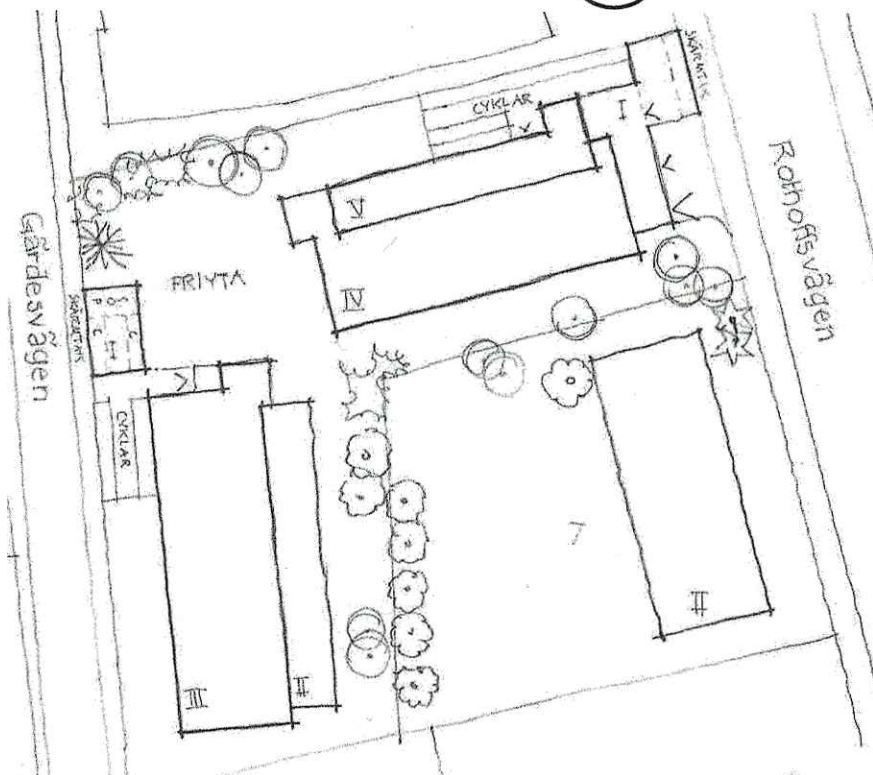
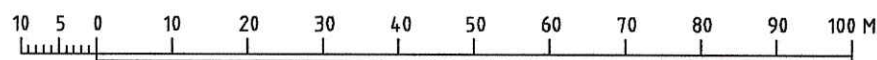


Illustration av BAS Arkitekter. Ej i skala.

Skala 1:1000 (A3)



Översiktskarta, planområdet markerat med röd ring.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-08-26 BN-2013/01231

Reviderad 2014-02-10

Karin Stenberg
Lantmätare

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terraster mätning (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: Punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografiering år: 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun

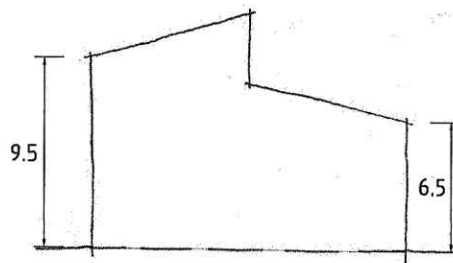


Illustration som visar vilka byggnadshöjder som regleras för byggrätten längs Gärdesvägen. Vy åt norr, Gärdesvägen till vänster och gårdsmiljön åt höger. Ej i skala.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft.
- Bygglov får inte ges inom Bytesgården 12 förrän markföreningar är avhjälpna inom denna fastighet.
- Planavgift ska tas ut för fastigheten Bytesgården 7 vid bygglovgivning. Planavgiften ska endast tas ut för den byggrätt som denna detaljplan tillskapar (se planbeskrivningen avsnittet "Planekonomiska frågor").
- Tomtindelning för Bytesgården 7-8 och Pilgården 1, 4-6, 2480K-29/1944 upphör att gälla.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2014-04-23
Laga kraft 2014-11-25
Vidimeras *FB*

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

UTNYTTJANDEGRAD

e 200 Största byggnadsarea i kvadratmeter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- + + + + + Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
- o o o o o Inom området får underjordiskt garage anordnas.

MARKENS ANORDNANDE

+9.8 Högsta tillåtna höjd på marknivå över nollplanet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad ska placeras mot förgårdsmark mot gata.

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter. Se även illustration nedan till vänster.
- I Högsta antal våningar. Utöver angivet våningsantal får teknikutrymme anordnas, dock inte större än 25% av underliggande våning.

- Huvudbyggnader får uppföras med största taklutning 30 grader. För pulpettak gäller dock största taklutning 15 grader.
- Komplementbyggnader får uppföras med maximal byggnadshöjd 3,5 meter och med största taklutning 15 grader.
- Byggnader ska utföras i trä, tegel eller puts och i gul eller ockra kulör (se planbeskrivningen avsnittet "gestaltning").

STÖRNINGSSKYDD

- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad ska byggnader och lägenheter samt eventuellt bullerskydd utformas så att den ekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA.
- Den maximala ljudnivån vid uteplats får inte överstiga 70 dBA.

Detaljplan för fastigheterna
Bytesgården 7, 8, 12 och 13

inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering, februari 2014
reviderad april 2014

Tomas Strömberg
Planchef

Sara Bäckström
Planarkitekt



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 12-23
Datum: 2014-11-27
Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheterna BYTESGÄRDET 7, 8, 12 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-04-23, § 84.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2014-05-06 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-11-25.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, 27 november 2014

Inger Södermark

Inger Södermark
Plantekniker, registrator

2480K-P14/25



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2014-10-21

Ärendebeteckning
403-4544-2014

Arkivbeteckning
403

1(5)

Delg.kvitto (var sitt)

Annika Kjellson Lind och Per Lind
Gärdesvägen 9
903 42 UMEÅ

Överklagande av beslut att anta reviderad detaljplan för fastigheterna Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13 i Umeå

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 23 april 2014, § 84, att anta den reviderade detaljplanen för Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länsstyrelsens beslut

Allmänna förutsättningar

Området har även tidigare varit detaljplanerat. Syftet med den nu överklagade planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett planbeslut ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel. Länsstyrelsens prövning bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet. Om kommunen har med-

gett det, får dock planen upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Umeå kommun har inte lämnat något sådant medgivande. Länsstyrelsen uppfattar därför ert yrkande som att ni vill att Länsstyrelsen ska upphäva den antagna detaljplanen.

Bedömning

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av sådant principiellt slag eller av sådan vikt som hindrar Byggnadsnämnden att anta planen.

I ert överklagande har ni framfört invändningar mot tillåten höjd för planerad ny bebyggelse. De synpunkter ni har på ordningen för hur tidiga förslag har förändrats föranleder inte Länsstyrelsen till annat än en notering att det ni beskrivit inte utgör något formellt fel som kan föranleda upphävande av detaljplanen. När det gäller planbestämmelserna om tillåtna våningsantal och byggnadshöjder gör Länsstyrelsen följande bedömning. Kommunen har valt att reglera bebyggelsens höjd genom att ange ett högsta våningsantal och taklutning samt för Bytesgården 13 även en högsta byggnadshöjd. Detta är ett sätt bland andra att styra bebyggelsens utformning. Det finns inte något krav att ange ett tal för maximal höjd. Frånvaro av detta utgör därför i sig inte någon brist som kan motivera ett upphävande av detaljplanen. Till skillnad från angränsande småhusområde på andra sidan Gärdesvägen har befintlig bebyggelse inom planområdet inte utpekats som skyddsvärd i byggnadsordningen för Haga-Sandbacka. Västerbottens museum har yttrat sig och anser att förslaget är väl genomarbetat och tar rimlig hänsyn till den omgivande bebyggelsens struktur. Museet har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen. Länsstyrelsen ser inte skäl att nu göra någon annan bedömning. De ljus- och skuggningseffekter som uppkommer för er fastighet kan bedömas utifrån genomförd skuggstudie och får anses som måttliga eller förhållandevis små vid bostadsutveckling i ett så pass centralt läge i Umeå som är en mycket expansiv stad med stort behov av nya bostäder.

Länsstyrelsen menar sammantaget att Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. De negativa effekter som ni påtalat kan uppstå för er är inte större än att de får tålas. Därmed får enskilda intressen anses ha beaktats tillräckligt med hänsyn till plan- och bygglagens krav. Någon rättsregel har inte åsidosatts. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena.

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sägs att det är en kommunal ange-lägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid planläggning.

Av 2 kap 5- 6 §§ PBL framgår bland annat att vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik. Bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap 9 § PBL får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk m.m. inte ske så att den avsedda användningen kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Överklagandet

Ni har överklagat nämndens beslut och vill att Länsstyrelsen ska ändra detaljplanen så att byggnaderna mot Rothoffsvägen tillåts byggas max 3 våningar och mot Gärdesvägen max 2 våningar. Till stöd för detta har ni sammantaget framfört följande. Det är fel att tillåta högre byggnader än så då det närliggande området är klassat som värdefull bebyggelsemiljö. Arkitekten föreslog först en våning lägre men sökanden godtog inte det. Det är anmärkningsvärt att sökanden ska kunna gå emot planarkitekten, vars ansvar är att se till helheten, och få planarkitekten att backa. Planarkitekten har inte kunnat redogöra för vad de nya bedömningarna vilar på annat än hennes åsikter. Det är oprofessionellt och icke acceptabelt. Värt att nämnas är också att högsta höjd på den byggnad som planeras längs Gärdesvägen blir ca 12 m, men detta markeras ej i siffror på de utskickade handlingarna utan sades muntligt. Ni tycker att det är en stor skillnad och inte ett acceptabelt handlingsätt.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Håkan Törnström med Anna Stenmark som föredragande.

Håkan Törnström
Chefsjurist

Anna Stenmark
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se

detaljplanering@umea.se

lark / peder.Seidegard@lansstyrelsen.se

Mapp G:/

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se

eller

- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



Länsstyrelsen
Västerbotten

//

Beslut

Datum
2014-05-06

Ärendebeteckning
404-3669-2014
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten BYTESGÅRDET m fl inom Haga i Umeå kommun.

(Dnr:PLA 12-23)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-04-23 § 84 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.

Susanne Fählgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-04-23

Byggnadsnämnden

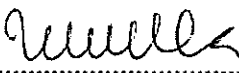
Tid: Onsdagen den 23 april 2014 kl. 10:00–14:00
Ajournering kl. 11:55–13:00

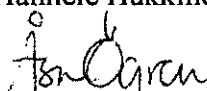
Plats: Brandförsvaret, Lektionssal

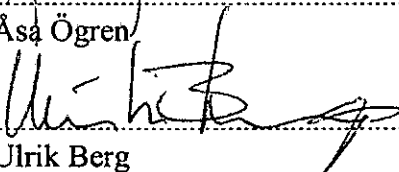
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Ingemar Jangvad (S)
Karin Svedlert (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner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

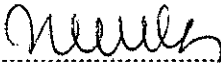
Justerare: 
.....
Ulrik Berg

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 Sehlstedt (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

§ 84

Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13

Diariennr: PLA 12-23

Detaljplan för Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13 – Planändring för bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2014 och reviderats i april 2014.

Samråd och Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att fastighetsägarna till Bytesgärdet 7 och Wallsgärdet 4, 5 och 6 är kritiska till exploateringen av framför allt Bytesgärdet 13. Främst handlar det om att de anser att antalet våningar ska begränsas till mellan 1–2 våningar och att avståndet mellan byggrätten och Bytesgärdet 7 respektive Gärdesvägen är för litet.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Annika Kjellsson Lind och Per Lind, Gärdesvägen 9, 903 42 Umeå.
- Birgitta och Bernd Stegmayr, Rothoffsvägen 7, 903 42 Umeå.
- Ulla Nordbrandt och Nils Forsgren, Gärdesvägen 7, 903 42 Umeå.

Övriga berörda (underrättelse):

- Fastighetsägare till Wallsgärdet 6
(I samrådsredogörelsen skrevs felaktigt att de var fastighetsägare till Wallsgärdet 3)
- Lennart Odlander och Åsa Nilsson, Gärdesvägen 11, 903 42 Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-04-01

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad april 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2014, reviderad april 2014
- Planbeskrivning daterad februari 2014, reviderad april 2014
- Samrådsredogörelse daterad februari 2014.

Beredningsansvariga

Sara Bäckström

Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tjänsteskrivelse

2014-04-01

BYTESGÄRDET 7, 8, 12 och 13

Diariernr: PLA 12-23

Detaljplan för Bytesgården 7, 8, 12 och 13 - Planändring för bostäder

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2014 och reviderats i april 2014.

Samråd och Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att fastighetsägarna till Bytesgården 7 och Wallsgården 4, 5 och 6 är kritiska till exploateringen av framför allt Bytesgården 13. Främst handlar det om att de anser att antalet våningar ska begränsas till mellan 1-2 våningar och att avståndet mellan byggrätten och Bytesgården 7 respektive Gärdesvägen är för litet.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
- Annika Kjellsson Lind
Per Lind
903 42 Umeå
 - Birgitta och Bernd Stegmayr
Rothoffsvägen 7
903 42 Umeå

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-23

- Ulla Nordbrandt
Nils Forsgren
Gärdesvägen 7
903 42 Umeå

Övriga berörda (underrättelse):

- Fastighetsägare till Wallsgärdet 6. (I samrådsredogörelsen skrevs felaktigt att de var fastighetsägare till Wallsgärdet 3.):

Lennart Odlander
Åsa Nilsson
Gärdesvägen 11
903 42 Umeå

Beslutsunderlag

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad april 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2014, reviderad 2014
- Planbeskrivning daterad februari 2014, reviderad april 2014
- Samrådsredogörelse daterad februari 2014

Beredningsansvariga

Sara Bäckström

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Sara Bäckström
Planarkitekt



Utlåtande

Diarienummer: PLA 12-23
 Datum: 2014-04-01
 Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheten BYTESGÄRDET 7, 8, 12 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Bytesgården 7, 8, 12 och 13 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2014. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Samråd och utställning

Planen handläggs med så kallat normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-10 – 2013-11-04 samt granskning under tiden 2014-02-24 – 2014-03-17. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

”Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande den 1 november 2013.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

TRAFIKVERKET

Trafikverket avstår från att lämna yttrande gällande detaljplan för Bytesgården då de bedömer att det inte berör deras ansvarsområde.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

”Förslaget innebär att ett stycke Ume-historia från den gamla hantverks och småindustriepoken på Haga försvinner men bebyggelsen har inte utpekats som skyddsvärd i byggnadsordningen för Haga-Sandbacka eller i någon av museets tidigare inventeringar. Sammanfattningsvis anser vi att förslaget är väl genomarbetat, i synnerhet med de justeringar som gjorts efter inkomna synpunkter under samrådet, och att det tar rimlig hänsyn till den omgivande bebyggelsens struktur.

Från museets sida har vi därför ingen erinran.”

Kommentar

Föranleder ingen ändring i planen.

TILLVÄXT OCH VÄLFÄRD

Ingen erinran.

UMEÅ ENERGI

”Inget att erinra mot planförslaget”

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

”Brandförsvaret har möjlighet att assistera vid utrymning med hjälp av utskjutsstegar upp till 11 meter (normalt 4 våningar). För högre byggnader krävs att körvägar/uppställningsplatser för höjdfordon beaktas.

I anslutning till planområdet finns en markbrandpost och en väggbrandpost vilket bedöms som tillräckligt.

Brandförvar och säkerhet har inget övrigt att erinra mot detaljplanens utformning.”

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

”Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Tidigare lämnade synpunkter i samrådsskedet ang markföroreningar har beaktats. Även ett förtydligande av störningsbestämmelsen angående trafikbuller har skett i plankartan och förekomst av ljusstörningar beskrivs i planhandlingen.”

Kommentar

Föranleder ingen ändring i planen.

UMEVA

”Vatten och avlopp

Inga ytterligare synpunkter.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.”

GATOR OCH PARKER

Trafik: ”Inga synpunkter.”

ANNIKA KJELLSSON LIND, FASTIGHETSÄGARE WALLSGÄRDET 5

Fastighetsägarna beskriver att de den 24 februari har tagit del av granskningsversionen av detaljplanen för fastigheterna BYTESGÄRDET 7, 8, 12 och 13. De förvånas över att åsikterna från tre av de boende fastighetsägarna längs Gärdesvägen endast bemötts med olika bedömningar och inget sakligt. Därför vill fastighetsägarna ha svar på följande frågor:

1. Vilka är bedömningsgrunderna för det nya förslaget som medger att tre våningar mot Gärdesvägen kan anses som en godtagbar förtätning? De menar att det måste beaktas att den övriga bebyggelsen längs Gärdesvägen och för den del också Djupbäcksvägen och därefter kommande gator, är av lägre karaktär. Att sätta upp ett trevåningshus längs Gärdesvägen,

där det inte är tillåtet för enplansvillor att bygga ut vindsvåningen till att bli full takhöjd, anser fastighetsägarna vara orimligt. Samma tolkning som tidigare gjorts av planförslaget torde även gälla i detta fall och bör inte variera beroende på vem som är byggherre, menar de.

2. Varför har inte en större samverkan skett med de boende i området? Fastighetsägarna menar att: "det kan inte vara svårt att inse att detta är ett bygge som i många fall kan upplevas som negativt av de boende i området. Det borde ligga i kommunens intresse att invånarna i Umeå stad känner delaktighet och får möjlighet att påverka sin närmiljö även i realiteten."

3. Att hänvisa trafiksituationerna som inte tillhörande denna del av Umeå kommun menar fastighetsägarna är märkligt. De menar att man vid byggnationer och planförändringar i området bör se till alla aspekter, ta ett helhetsgrepp och inte skicka runt frågor som icke tillhörande Umeå kommun Detaljplanering.

4. Allt väl med skugganalysen, men var är analysen av den verkligt upplevda förmörkningen? Fastighetsägarna menar att en stor byggnad upplevs skymma ljuset även om det inte är i den direkta solbanan.

5. Fastighetsägarna menar att en byggnad på nästan 10 meter som vetter mot ett i övrigt lågbebyggt område kommer att bryta av rejält. Med tanke på det egna hemsområde som utgör stora delar av området anser de att det krävs en djupare analys av hur ett sådant bygge påverkar områdets karaktär i ett större sammanhang. De menar vidare att byggnaden bör uppföras på ett sådant sätt att den bättre harmonierar med den omgivande bebyggelsen och inte kommer att uppfattas som en vägg.

Kommentar

1. Befintliga flerbostadshus i södra delen av kvarteret Bytesgärdet är relativt höga, cirka 7,5 meter byggnadshöjd. Det är denna typ av bebyggelse som Umeå kommun Detaljplanering tagit som utgångspunkt vid bedömning av lämplig omfattning av bebyggelse och lämplig byggnadshöjd inom planområdet. Den byggrätt som planförslaget möjliggör mot Gärdesvägen innebär att byggnader tillåts uppföras till 9,5 meters byggnadshöjd. Detta är cirka 2 meter högre än befintliga flerbostadshus i södra delen av kvarteret, vilket Umeå kommun Detaljplanering bedömt som rimligt. Bedömningen har också gjorts med utgångspunkt i de mål och ambitioner som uttrycks i *Översiktsplan, Fördjupning för Umeå*. Här uttrycks att Umeå under många år haft rollen som tillväxtmotor i norra Sverige och att ett övergripande mål är att Umeå ska växa till 200 000 invånare senast år 2050. Detta för att bibehålla och stärka sin roll som tillväxtmotor för regionen. Målet är också att en stor del av den tillväxten ska ske inom fem kilometers radie från stadskärnan eller universitetsområdet. "En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen, såsom gång och cykel, mer konkurrenskraftiga."¹ Detta innebär att vi i befintliga stadsmiljöer står inför förtätningar och på sina håll högre bebyggelse. Därför bedöms den omfattning av exploatering som denna detaljplan föreslår som rimlig och det har inte att göra med vem

¹ Översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna

som är byggherre. Bedömningen grundar sig i de mål som uttrycks i Översiktsplanen.

2. Umeå kommun Detaljplanering är medvetna om att det alltid går att ha mera dialog med de som kan påverkas av detaljplanen. Men om mer dialog inte bedöms öka möjligheterna till påverkan så blir den ömsesidiga nyttan av dialogen liten. Detaljplaner styrs av många ställningstaganden som redan beslutats tidigare, exempelvis i Översiktsplan. Samråd har skett genom samrådsmöte som hållits den 4 juni 2013, liksom utskick till närliggande sakägare om detaljplanens förslag till utformning. Väl medveten om att allas synpunkter inte tillgodosetts tycker vi att samrådet gett utrymme för alla att ge synpunkter.

Det är också så att vad gäller möjlighet att påverka detaljplanens utformning har Umeå kommun Detaljplanering även som uppgift att bevaka övriga Umebor samt kommande Umebors intressen. Ett sådant intresse är att det inom staden och i attraktiva lägen av staden ska finnas ett utbud av bostäder. Idag råder det bostadsbrist och en av Umeå kommun Detaljplanerings viktigaste arbetsuppgifter är att skapa möjligheter för olika aktörer att bygga bostäder.

3. De synpunkter ni tagit upp gällande trafiksituationen har förmedlats till Gator och parker. I detaljplanen hanteras inte dessa frågor.
4. Det är tyvärr svårt att faktabaserat bedöma den upplevda skuggningen, denna upplevelse är individuell. Därför väljer vi att redovisa slagskuggor.
5. Då planförslaget tillåter att en byggnad uppförs till cirka 2 meter högre byggnadshöjd än intilliggande befintlig bebyggelse är det Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att detta utgör en god anpassning till befintlig stadsmiljö. Vid bygglovprövning säkerställs sedan anpassningen till gällande lagstiftning och byggregler.

BIRGITTA OCH BERND STEGMAYR, BYTESGÄRDET 7

Fastighetsägarna inkom med synpunkter på planförslaget i oktober 2013 och är fortsatt kritiska till att det hus som avses byggas på Bytesgården 13 (Folkets Bio) är så pass högt som tre våningar mot gatan och två mot deras fastighet (maximal höjd 9.5 respektive 6.5m). Fastighetsägarna är glada att deras synpunkter delvis beaktats så att den högsta delen är placerad mot gatan. Men, trots detta menar de att närheten till deras fastighet blir påtaglig även med två våningar. De skriver även att stora delar av fastigheten Bytesgården 7 fortfarande är i skugga under stora delar av året, vilket torde upplevas mest negativt under sommaren.

Enligt kommunens förslag står det *"Mot Rothoffsvägen medger planförslaget den högre bebyggelsen på maximalt fyra våningar, vilket samspelar med den mer storskaliga och högre bebyggelsen som redan idag finns längs den vägen. Placeringen av huvudbyggnad i denna del av planområdet har med planbestämmelse begränsats till att inte kunna placeras närmare än 6 meter från närmaste fastighetsgräns i söder. Detta för att ge Bytesgården 7 ett visst avstånd till denna lite högre bebyggelse."*

Fastighetsägarnas kommentar: Vi är tacksamma för att det blir 6 meter till vår tomtgräns vad gäller Bytesgården 8 men anser samtidigt att ett 4 våningar högt hus är en fastighet som betydligt överstiger alla andra hus i området. Varför inte nöja sig med två till tre våningar eftersom kringliggande fastigheter har endast 2 våningar. Ni skriver i kommentarerna till oss "Vad gäller byggrätten inom Bytersgården 8 så är det Umeå kommuns detaljplanerings bedömning att den högre exploatering i detta läge samspelar med den högre bebyggelsen längs Rothoffsvägen".

Fastighetsägarnas kommentar: Det finns inget samspel med en 4 våningar hög fastighet i området. Dessutom står det ingenstans angivet hur hög den maximala höjden på den byggnaden får vara. Enligt samrådsmötet skulle den maximala höjden endast skilja sig marginellt jämfört med Bytesgården 7. Maximala höjden på Bytesgården 7 är sju meter.

Fastighetsägarna tillbakavisar därför det aktuella förslaget. Sammanfattningsvis först och främst vad gäller planerade byggnaden på Bytesgården 13 (Folkets Bio). Om det ska bebyggas med ett nytt hus föreslår de att höjden anpassas till de närmast liggande husen. Vilket de menar skulle innebära maximalt 2 plan mot väster och 1 plan mot öster. De skriver att den negativa påverkan från Bytesgården 8 troligtvis bli lägre, eftersom höjden på den fastigheten endast, enligt det som sades vid samrådsmötet, blir marginellt högre än Bytesgården 7 (marginellt förmodar vi är <10%).

Fastighetsägarna är fortfarande intresserade av att delta i budgivning av Bytesgården 13.

Kommentar

Närhet till Bytesgården 7: Den byggrätt som planförslaget anger inom Bytesgården 13 möjliggör att en byggnad uppförs 6 meter närmare fastighetsgräns än den befintliga byggnaden (Folkets bio), det vill säga 6,5 – 8 meter från fastighetsgränsen till Bytesgården 7. Detta innebär så klart en påtaglig förändring, men som av Umeå kommun Detaljplanering ändå bedöms som rimlig. De förutsättningar som *Översiktsplan, Fördjupning för Umeå* anger, där en stor andel av Umeås tillväxt styrs till stadens centrala delar, ger bland annat denna typ av konsekvenser (se vidare kommentar till yttrande från Annika Kjellsson Lind, punkt 1). Vad gäller fastigheten Bytesgården 13 så är det olämpligt att förlägga byggrätten närmare Gärdesvägen. Fastigheten Bytesgården 13 är också mindre djup än övriga fastigheter för flerbostadshus i kvarteret, vilket ger konsekvensen att en byggnad här kommer närmare grannfastigheten (Bytesgården 7). Planförslaget har anpassats så att det inte är möjligt att uppföra några ytterligare komplementbyggnader mellan huvudbyggnad inom Bytesgården 13 och fastighetsgränsen till Bytesgården 7.

Skuggning: Den byggrätt som planförslaget möjliggör för innebär en stor förändring vad gäller solförhållanden för Bytesgården 7. Det är mestadels byggrättens längd som påverkar skuggningens omfattning. Även om byggrätten skulle sänkas till två våningar för hela byggnaden och placeras med 12,5-14 meters avstånd till fastighetsgräns till Bytesgården 7 så skulle skuggeffekterna bli stora. Man kan säga att detta skulle innebära en halvtimme längre tid med sol på fastigheten vid vår- och höstdagjämning samt att skuggan börjar vandra in över Bytesgården 7 en timma senare vid midsommar. Bedömningen är därför att den förslagna byggrätten är rimlig.

Byggnadshöjd Bytesgärdet 13: De byggnader som byggrätten ska anpassas till är enligt Umeå kommun Detaljplanerings bedömning de befintliga flerbostadshusen i södra delen av kvarteret Bytesgärdet. Det är därför inte aktuellt med en byggrätt där våningshöjden begränsas till en våning i någon del. Detta skulle inte stämma överens med de intentioner som uttrycks i *Översiktsplan, Fördjupning för Umeå*. Se även kommentar till yttrande från Annika Kjellsson Lind, punkt 1.

Höjd på byggnad inom Bytesgärdet 8: Den högre bebyggelse som byggrätten inom Bytesgärdet 8 anpassats till är exempelvis Gammliiaarenan och NRA-byggnaden. Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att bebyggelsen längs Rothoffsvägen tål att gå upp i höjd jämfört mot bebyggelsen längs exempelvis Gärdesvägen. Det har alltså aldrig åsyftats att bebyggelsen inom Bytesgärdet 8 skulle bli marginellt högre än den inom Bytesgärdet 7.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDRA VÄSTERBOTTEN

Inledningsvis vill Hyresgästföreningen framföra att de ställer sig positiv till byggandet av lägenheter. Det råder bostadsbrist i Umeå och det finns stort behov av mindre lägenheter i centrala lägen. Hyresgästföreningen förutsätter därför att i de nya flerbostadshusen även produceras lägenheter i upplåtelseformen hyresrätter.

Att man avlägsnar markföroreningarna innan bygglov ges anser de vara en självklarhet. Även att buller bör byggas bort kostnadseffektivt.

Hyresgästföreningen uppskattar att det redogjorts för risker angående buller och ljusstörningar i planförslaget.

Hyresgästföreningen vill lyfta fram behovet av kostnadseffektiva nybyggnationer av hyreslägenheter. Umeå borde inspireras av Växjö som satsat på att bygga i trä.

Kommentar

Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform.

SAMMANFATTNING

Yttranden inkomna under granskningen har förhandlett att planbeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrande från Brandförsvaret och säkerhet.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

Annika Kjellsson Lind
Per Lind
Gärdesvägen 9
903 42 Umeå

Birgitta och Bernd Stegmayr
Rothoffsvägen 7
903 42 Umeå


Ulla Nordbrandt
Nils Forsgren
Gärdesvägen 7
903 42 Umeå

Övriga berörda (underrättelse):
Fastighetsägare till Wallsgärdet 6. (I samrådsredogörelsen skrevs felaktigt att de var fastighetsägare till Wallsgärdet 3.):

Lennart Odlander
Åsa Nilsson
Gärdesvägen 11
903 42 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun april 2014


Sara Bäckström
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: PLA 12-23
 Datum: 2014-04-01
 Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheten BYTESGÄRDET 7, 8, 12 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Haga ca 1 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Rothoffsvägen i öster, Gärdesvägen i väster, småindustrifastigheten Bytesgårdet 9 i norr samt bostadsfastigheterna Bytesgårdet 4 och 5 i söder. Området har en area på ca 4500 m². Fastigheterna Bytesgårdet 8 och 12 ägs av Standard i Umeå AB, Bytesgårdet 13 ägs av Umeå kommun och Bytesgårdet 7 ägs av privatpersoner.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 29 april 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2 maj 2013 till och med 23 maj 2013.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna

En stor del av stadens tillväxt är tänkt ska ske inom de centrala stadsdelarna, därför ges bostäder hög prioritet här. Fler boende i stadens centrala delar är viktigt för stadslivet och det finns en stor efterfrågan på boende centralt. Det är en tätare stadsstruktur man vill främja inom de centrala stadsdelarna, där man pekar på att för att skapa täthet är traditionella kvarter med 3-8 våningar lämpligare än exempelvis punkthus.

Gällande stadsplan (2480K-P110/1942)

Gällande stadsplan medger friliggande hus i två våningar för småindustri- och hantverksändamål. Bostadshus får uppföras i den mån det behövs för anläggningarnas bevakning. Sökandes önskan om att uppföra nya bostadshus inom tre fastigheter ryms inte inom gällande stadsplans bestämmelser. Det krävs en ny plan för att möjliggöra föreslagna intention.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger inom Haga i kvarteret Bytesgärdet i anslutning till Rothoffsvägen. Kvarteret Bytesgärdet består till största del av bostadsbebyggelse, friliggande villor och tvåvånings flerbostadshus. På andra sidan Rothoffsvägen ligger en idrottshall, en utomhusarena och ett badhus.

Inom planområdet finns idag tre fastigheter med mindre byggnader ursprungligen uppförda för industri samt verkstadsändamål. En av dessa fastigheter inrymmer idag Folkets bio. Inom planområdet finns också en fastighet med en friliggande villa samt ett gårdshus innehållande ateljé samt kontor. De tre byggnaderna uppförda för industri och verkstadsändamål avses samtliga rivas. Under planprocessen har en del av rivningarna påbörjats. För att kunna genomföra planförslaget i sin helhet krävs det att Folkets bio flyttas. För att möjliggöra detta krävs beslut i Tekniska nämnden om försäljning av dessa lokaler samt en alternativ markanvisning från Näringslivs och planeringsutskottet. Dessa beslut finns inte i dagsläget. Övriga delar av planområdet kan bebyggas oberoende av en eventuell omlokalisering av Folkets bio. Den skiss som sökande presenterat under planprocessen är också utformad så att det är möjligt att bygga ut etappvis och börja med att bygga ut den byggnad som skissats över fastigheterna Bytesgärdet 8 och 12.

Förorenad mark

Inom Bytesgärdet 12 har tidigare bedrivits gjuteriverksamhet. En undersökning av föroreningar i mark och grundvatten har genomförts som visat på förekomst av främst metaller i mark. Ett åtgärdsförslag har redovisats till miljö- och hälsoskydd. Redovisade förslag till åtgärder har bedömts vara tillräckliga för planerad markanvändning. En planbestämmelse har införts med krav på att markföroreningar ska avlägsnas innan bygglov får ges.

Buller

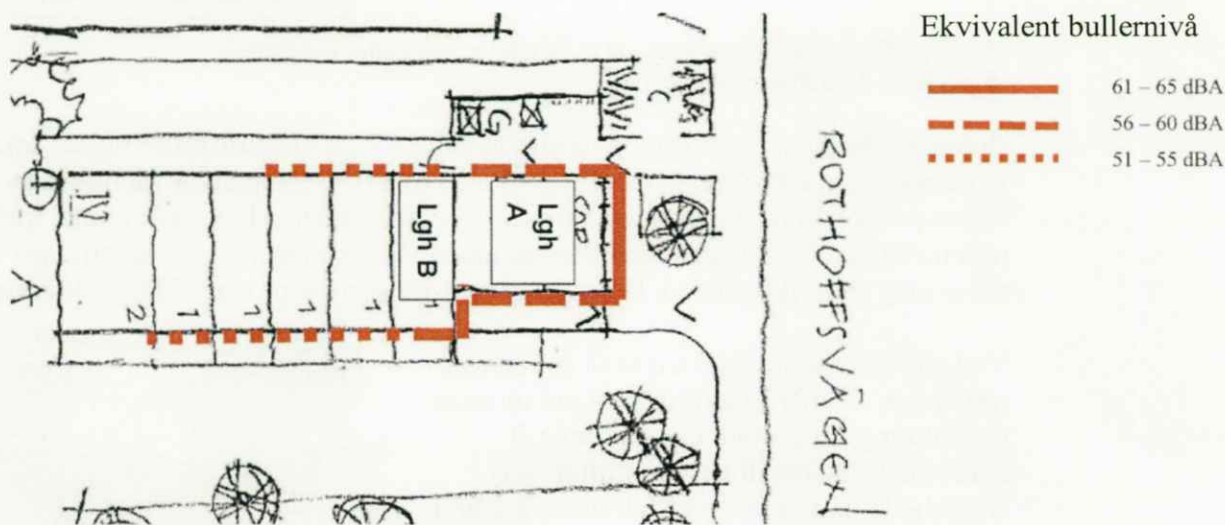
Det finns inga fastställda lagkrav avseende trafikbuller men riktlinjer som genom prövning i domstol fungerar som praxis. Dessa rekommendationer grundar sig i riktvärden från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och tolkas i Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" och i byggreglerna. Riktvärdena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

I Boverkets *Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen"* anges även riktlinjer för att avsteg under vissa förutsättningar kan medges från dessa bullerriktvärden. Utifrån dessa riktlinjer finns möjlighet att medge något förhöjda bullernivåer på delar av bostadshus.

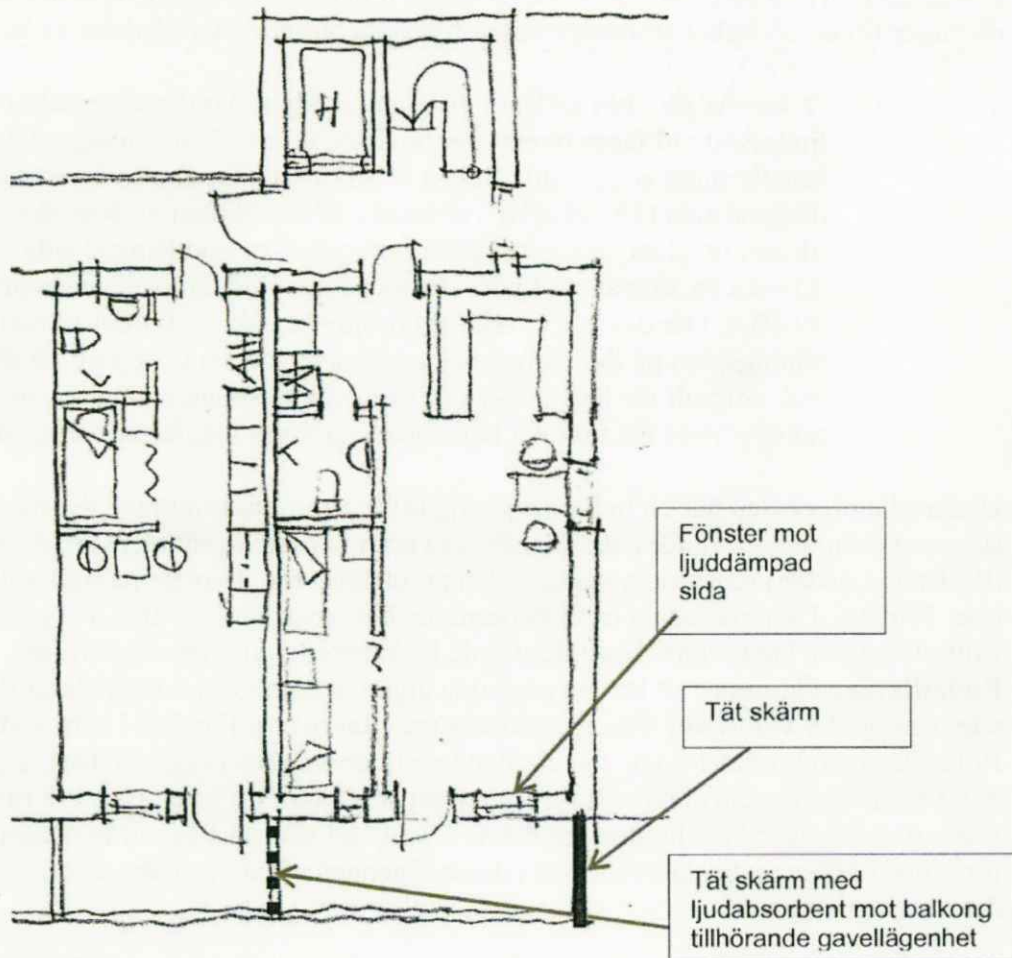
"Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor."¹

Under planprocessen har en bullerutredning utförts som visar att med det förslag som skisserats som underlag för detta planförslag kommer två lägenheter (lgh A och B enligt illustration nedan) på vardera våningsplan att utsättas för ekvivalenta bullernivåer på över 55 dBA. Den maximala trafikbullernivån beräknas vara 79 dBA vid gaveln mot Rothoffsvägen. Detta innebär att det för de lägenheter som planeras närmast Rothoffsvägen kommer att krävas särskilda åtgärder som gör att man klarar de bullernivåer som gäller vid avsteg från riktvärdena (se citat ovan). För fasad som vetter mot Rothoffsvägen kommer dock den ekvivalenta ljudnivån överstiga 60 dBA. Eftersom det är ett fåtal lägenheter (maximalt fyra stycken) som kommer ha en eller två rum som vetter mot denna sida och eftersom det är möjligt att skapa så kallad ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen i dessa lägenheter bedöms detta avsteg från riktvärdena som godtagbart.



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Illustration Tyréns.

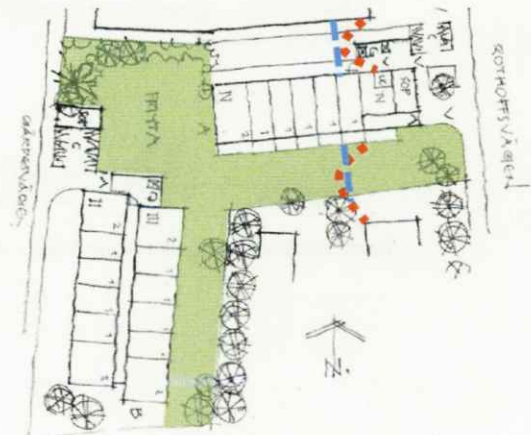
¹ Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen"



Förslag till åtgärder för att klara de bullernivåer som gäller vid avsteg från riktvärdena Illustration Tyréns.

Bullerutredningen redovisar en möjlig lösning för att klara de bullernivåer som gäller vid avsteg från riktvärdena (se illustrationen ovan). Genom att använda sig av en tät skärm på gaveln för lägenheten närmast Rothoffsvägen och en skärm med ljudabsorbent mot intilliggande lägenhet som illustrationen visar klarar man de bullernivåer som gäller vid avsteg från riktvärdena. Den tekniska lösningen får prövas vid bygglovgivning.

Vad gäller bullernivå på friyta så överskrids riktvärdet, 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad, i anslutning till Rothoffsvägen (se illustration till höger). Detta bedöms som acceptabelt dels på grund av att den allra största delen av friytan håller sig inom riktvärdena och dels på grund av att bullerutredningen visar att det är möjligt att med ovan illustrerad lösning hålla sig till riktvärdena för samtliga uteplatser i anslutning till bostäderna.



Beräknade bullernivåer på friyta. Röd linje: ekvivalent 55 dBA, Blå linje: maximal 70 dBA.

Den bullerutredning som utförts under planprocessen har inte studerat förutsättningarna inom Bytesgärdet 7. Men byggrätten som planförslaget medger inom denna fastighet skapar goda förutsättningar för att klara de bullernivåer som gäller vid avsteg från riktvärdena.

Vad gäller buller från evenemang på Gammliaavallen beräknas detta ge upphov till bullernivåer på cirka 70 dBA inom kvarteret Bytesgärdet vid fotbollsmatcher och cirka 85-90 dBA inom kvarteret Bytesgärdet vid konserter. Inomhus i bostäder i kvarteret Bytesgärdet innebär detta cirka 35-40 dBA vid matcher och cirka 60 dBA vid konserter. Detta bedöms som godtagbart i och med att det handlar om tillfälliga och, vad gäller konserter, sällsynta störningar. Det har heller inte hittills inkommit några klagomål till Miljö- och hälsoskydd från närboende.

Ljusstörningar

På den östra sidan om Rothoffsvägen ligger Gammliaavallen och en sporthall som med sina ljusmaster och upplysta skyltar kan ge upphov till ljusstörningar. Ljusmasternas armaturer riktar ljuset ned mot planen. Vid matcher belyses planen med cirka 1000 lux och träningsbelysning uppgår till mellan 500 och 600 lux. Matcher spelas på eftermiddagar mellan klockan 19 och drygt 21. Träningsbelysning används aldrig senare än 22.30. Matcher spelas cirka två gånger per vecka. Under sommaren används ingen belysning. Fotbollsförbundet och tv (för att kunna anordna tv-sända matcher) ställer krav på ljusets styrka samt riktning vid matcher och träningar. Möjlighet att rikta om strålkastarna eller minska belysningsstyrkan uppges därför inte vara möjligt. Det kan istället vara så att man vid översyn av anläggningen under våren 2014 kan komma att behöva uppgradera belysningen.

Hittills har inga klagomål på belysningen rapporterats till Miljö- och hälsoskydd. Om, och i så fall vilka, nya bostäder mot Rothoffsvägen inom Bytesgärdet 8 kommer att bli störda av bländande ljus är svårt att bedöma i förhand. Då det inte bedöms vara möjligt att rikta om eller begränsa strålkastarljuset vid arenan bör nya bostadshus inom planområdet förses med (eller förberedas för) ljusavskärmande skydd vid fasad för att förhindra uppkomsten av olägenhet för de boende. Skyddet kan exempelvis bestå av markiser som kan fällas ut när strålkastarna används. Persienner bedöms inte som godtagbart skydd. För att i möjligaste mån undvika att ljusstörningar uppstår bör matchbelysning (cirka 1000 lux) endast användas under matchtid.

Sweco har på uppdrag av Stadsledningskontoret, och som en del av en utredning av hur Gammliaavallen kan utvecklas ur ett helhetsperspektiv, skissat på att bygga in Gammliaavallen. I samband med en eventuell inbyggnad av vallen bör ljusmasternas placering och hur ljuset riktas samt avskärmas ses över.

Trafikbelastning

Rothoffsvägen är stundtals hårt trafikbelastad, särskilt i samband med evenemang på närliggande arenor. Då området på den östra sidan om Rothoffsvägen utgör ett omvandlingsområde antas trafiken också komma att öka.

Bebyggelsestruktur

Bebyggelsen i anslutning till de aktuella fastigheterna kan sägas vara uppdelat i två olika grupperingar av bebyggelse med olika karaktärer. Den ena delen består av bebyggelse i form av egna hem, den andra delen av tvåvånings flerbostadshus med källare och inredd vind. Egnahemmen, som är byggda under 40-talet och är lokaliserade väster samt norr om planområdet, är utpekade i *Byggnadsordning för Haga – Sandbacka* som en värdefull bebyggelsemiljö.



Utdrag ur Byggnadsordning för Haga – Sandbacka. Värdefull bebyggelsemiljö: Egnahem vid Östra Hagaparken, 40-tal. Rödmarkerat område – planområdet.



Tillgänglighet till service och arbetsplatser

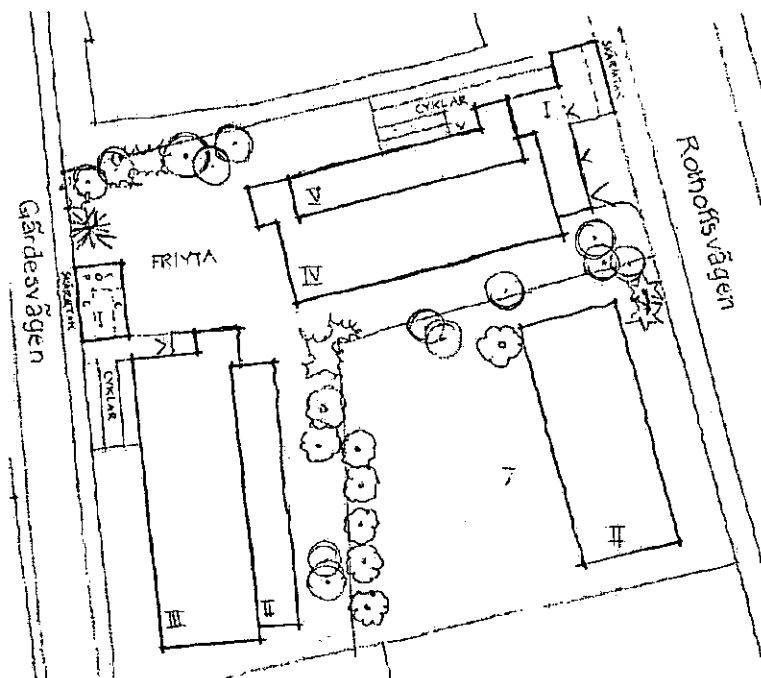
Planområdet är beläget drygt 1,5 kilometer från Umeå centrum med dess utbud av service och arbetsplatser. I *Översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna* pekas området i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna på östra sidan om Rothoffsvägen ut som omvandlingsområde som på sikt bör utvecklas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Genom en förtätning inom detta område menar man att underlaget för utvecklad service ökar.

Område markerat med gult visar ett utpekat omvandlingsområde i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Rödmarkerat område – planområdet.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget medger byggnation av bostäder [B] i två till fyra våningar [II-IV]. Fyra våningar främst inom Bytesgården 8, två till tre våningar främst inom Bytesgården 13 och två våningar inom Bytesgården 7. Inom Bytesgården 12 medger planen främst byggnation under mark. Bytesgården 12 avses främst nyttjas som friyta för de boende inom Bytesgården 8 och 13.

Stadsbilden



Mot Rothoffsvägen medger planförslaget den högre bebyggelsen på maximalt fyra våningar, vilket samspelar med den mer storskaliga och högre bebyggelsen som redan idag finns längs den vägen. Placeringen av huvudbyggnad i denna del av planområdet har med planbestämmelse begränsats till att inte kunna placeras närmare än 6 meter från närmaste fastighetsgräns i söder. Detta för att ge Bytesgården 7 ett visst avstånd till denna lite högre bebyggelse.

Illustration BAS Arkitekter. Möjlig ny bebyggelse inom fastigheterna Bytesgården 7, 8, 12 och 13.

Längs Gärdesvägen är bebyggelsen lägre, huvudsakligen två våningar. Planförslaget medger att byggnad i anslutning till Gärdesvägen högst uppförs i tre våningar, med maximal byggnadshöjd 9,5 meter. In mot gården begränsas byggnadskropp till att uppföras i högst två våningar, med maximal byggnadshöjd 6,5 meter. Se illustration nedan.

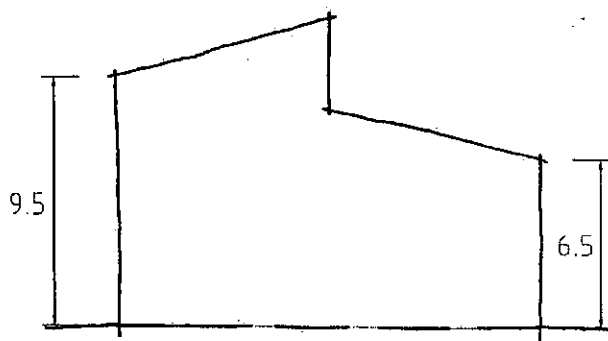


Illustration som visar vilka byggnadshöjder som regleras för byggrätten längs Gärdesvägen. Vy åt norr, Gärdesvägen till vänster och gårdsmiljön åt höger.

Inom Bytesgården 7 medger planen byggnation av bostadshus i två våningar, på samma sätt som bebyggelsen i södra delen av kvarteret Bytesgården.

Planförslaget medger att utöver ovan angivna antal våningar får teknikutrymme anordnas, dock inte större än 25 procent av underliggande våningsplan.

Komplementbyggnader får inom hela planområdet uppföras i maximalt en våning (maximal byggnadshöjd 3,5 meter). Inom Bytesgärdet 8 och 12 finns mindre ytor i anslutning till Rothoffsvägen respektive Gärdesvägen avsatta för komplementbyggnader. Inom Bytesgärdet 7 är en stor delen av fastigheten reserverad för komplementbyggnader, dock begränsas dessas omfattning till 200 kvadratmeter byggnadsarea.

Planförslaget reglerar även att huvudbyggnader ska placeras mot förgårdsmark, det vill säga 6 meter från Rothoffsvägen respektive Gärdesvägen. Detta för att bibehålla den struktur som råder i kvarteret i övrigt.

Gestaltning

Planområdet utgör en del av ett område med bebyggelse av väldigt skiftande karaktär, men med en färgskala som håller ihop området. Merparten av byggnaderna håller sig inom en färgskala mellan gul och ockra. De byggnader som avviker i kulör ligger, alla utom en, norr om planområdet och avskiljs visuellt av NRA-byggnaden på fastigheten Bytesgärdet 9. Byggnadsmaterialen inom området utgörs av trä, tegel och puts.

För att hålla ihop området som planområdet utgör en del av är det viktigt att gestalta nya byggnader i kulör och material som samspelar med övriga byggnader. Ny bebyggelse inom planområdet ska utföras i trä, tegel eller puts och med kulör i gult eller ockra.

En annan viktig utgångspunkt för att hålla ihop planområdets karaktär är att anpassa skalan till omgivande fastigheters. (Se vidare föregående sida, avsnittet Stadsbilden) En planbestämmelse har också införts som reglerar att huvudbyggnader inom planområdet maximalt får ha en taklutning på 30 grader och att komplementbyggnader maximalt får ha en taklutning på 15 grader. Huvudbyggnader med pulpettak får dock maximalt ha en taklutning på 15 grader.

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 planbestämmelse begränsa den yta exploateringen får uppta på mark samt genom att ange hur exploateringen får placeras. Planförslaget medger inom Bytesgärdet 8, 12 och 13 en exploatering och en andel friyta som precis klarar minimikravet. En tät exploatering inom planområdet stämmer väl överens med översiktsplanens ambitioner om att förtäta staden i anslutning till goda kollektivtrafiklägen samt inom centrala delar av staden.

Den huvudsakliga andelen friyta för Bytesgärdet 8, 12 och 13 är förlagd till Bytesgärdet 12. Tanken är att denna friyta ska anläggas ovanpå ett underjordiskt parkeringsgarage. Detaljplanen reglerar denna yta med förbud mot att uppföra byggnader samt med möjlighet till att bygga under med garage. För att säkerställa en god utformning av denna friyta, med marknivå i jämnhöjd med omgivande mark, har en planbestämmelse införts

som reglerar att högsta tillåtna höjd på marknivån över nollplanet är +9,8. Detta innebär att marknivån högst kan höjas två decimeter ovan dagens marknivå. På denna yta kan sedan en gräsmatta anläggas, alternativt kan ytan plattläggas. Möjlighet att plantera blir begränsade. Plantering, av bland annat träd och buskar, i upphöjda bäddar rekommenderas för att uppnå godtagbar kvalitet för friyta.

Gator och trafik

Gång och cykeltrafik

Gång och cykelförbindelserna inom området är goda. Längs Rothoffsvägen sträcker sig en cykelväg som tillhör huvudnätet för cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Cirka 200 meter från planområdet finns närmaste busshållplats. Här passerar en del av kollektivtrafikens stomlinjenät.

Parkering

Bilparkering för Bytesgärdet 8, 12 och 13 planeras till största del i parkeringsgarage under bostadshusen. Nio parkeringsplatser är tänkta att upplåtas inom den angränsande fastigheten Bytesgärdet 9. Bytesgärdet 8, 9 och 12 ägs idag av samma privata aktör, men för att säkra rättigheten för de boende inom planområdet att parkera på Bytesgärdet 9 kommer ett servitut upprättas.

Vad gäller cykelparkering ska de normer som anges i *Översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna* följas. Detta innebär att för Bytesgärdet 8, 12 och 13, om dessa bebyggs ut så att hela byggrätten nyttjas, krävs cirka 140 cykelparkeringsplatser.

Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskompement 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

En 3D-modell har tagits fram för den maximala byggrätt som planförslaget medger och en skuggstudie har utförts utifrån denna. Det som studerats är alltså vilken skuggning som skulle bli konsekvensen om man bebyggde samtliga fastigheter maximalt utifrån vad planförslaget medger. I denna studie har ljusförhållandena studerats vid vår- respektive höstdagjämning samt midsommar.

Vår- respektive höstdagjämning

Studien visar att mellan 9 och 14.30 är stora delen av gårdsmiljön på fastigheterna Bytesgärdet 8, 12 och 13 solbelyst. Mellan 9 och 14 är stora delar av gårdsmiljön på fastigheten Bytesgärdet 7 solbelyst.

Från cirka 7.30 och tills det mörknar är mindre delar av det område som på skissen benämns "friyta" solbelyst. Runt 13.30 börjar skugga från bebyggelse på Bytesgärdet 13 vandra in över fastigheten Bytesgärdet 7. Vid 15.30 skuggas cirka halva fastigheten och vid 17 ligger hela fastigheten Bytesgärdet 7 i skugga.



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

Midsommar

Vid midsommar är större delen av området benämnt "friyta" solbelyst mellan 8.30 till 19.30. Vad gäller gårdsmiljön för Bytesgärdet 8, 12 och 13 är större delen av den solbelyst fram till klockan 15.30. Mellan 8.30 och 15.30 är större delen av gårdsmiljön på Bytesgärdet 7 solbelyst. Vid klockan 15 börjar skugga från bebyggelse på Bytesgärdet 13 vandra in över fastigheten Bytesgärdet 7. Vid klockan 17 skuggas Bytesgärdet 7 som mest av bebyggelse på Bytesgärdet 13, knappt halva gårdsmiljön på Bytesgärdet 7 skuggas då av bebyggelse på Bytesgärdet 13. Vid 16.30 börjar skugga från bebyggelse på Bytesgärdet 8 vandra in över Bytesgärdet 7. Skuggning på Bytesgärdet 7 från bebyggelse inom Bytesgärdet 8 är som störst vid 21, då hela fastigheten är i skugga. Mellan klockan 16 och 20 skuggar främst komplementbyggnaden inom Bytesgärdet 7 denna gårdsmiljö.



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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutande gator. Hållbar (lokal) dagvattenhantering ska tillämpas inom fastigheten om så är tekniskt och ekonomiskt rimligt.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering. Umeå:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

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

Byggteknik

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

Brandskydd

Brandförsvaret har möjlighet att assistera vid utrymning med hjälp av utskjutsstegar upp till 11 meter (normalt 4 våningar). För högre byggnader krävs att körvägar/uppställningsplatser för höjdfordon beaktas.

I anslutning till planområdet finns en markbrandpost och en väggbrandpost vilket bedöms som tillräckligt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Fastigheterna inom planområdet omfattas av stadsplan för Sandbacka-området från 1942 (akt 2480K-P110/1942). Dessutom berörs fastigheterna av en tomtindelning från samma tid (akt 2480K-29/1944). Denna tomtindelning upphävs inom berört område i och med denna detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheterna 8, 12 och 13, samt utökad byggrätt för bostadsändamål inom Bytesgärdet 7.

Genom detaljplanen upphävs befintlig tomtindelning inom området.

Den nya bebyggelsen kräver att de befintliga fastighetsgränserna justeras genom fastighetsreglering. Detta sker i en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägarna.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Bytesgärdet 7	Detaljplanen medför inga behov av fastighetsbildning för fastigheten.
Bytesgärdet 8	Fastighetens gränser kommer att behöva justeras för att möjliggöra byggnationer enligt detaljplanen. Detta sker genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning.
Bytesgärdet 12	Fastighetens gränser kommer att behöva justeras för att möjliggöra byggnationer enligt detaljplanen. Detta sker genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning.
Bytesgärdet 13	Fastighetens gränser kan behöva justeras för att möjliggöra byggnationer enligt detaljplanen. Detta sker genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

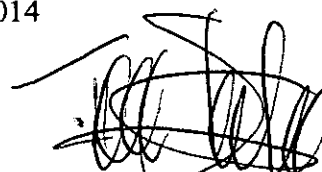
Planavtal har tecknats med Standard i Umeå AB som svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. För Bytesgärdet 7 ska en planavgift tas ut vid bygglovgivning. Planavgift ska endast tas ut för den bygg rätt som genom bygglovansökan nyttjas och som skapats av denna detaljplan. Fastigheten är idag bebyggd med cirka 480 kvadratmeter bruttoarea (allt inräknat utom mätvärd yta på vind). Denna detaljplan skapar en bygg rätt om maximalt 1600 kvadratmeter bruttoarea (eventuell mätvärd yta på vind ej inräknat). Planavgift kan därmed tas ut för maximalt 880 kvadratmeter bruttoarea, vilket inträffar ifall man väljer att nyttja hela den bygg rätt som detaljplanen tillskapar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandefrågorna har behandlats av Sarah Lundgren, Kommunala Lantmäteri-myndigheten. Tyréns har utfört bullerutredningen inom planområdet.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2014
revidering april 2014


Sara Bäckström
Planarkitekt


Tomas Strömberg
Planchef

Samrådsredogörelse



Diarienummer: PLA 12-23
 Datum: 2014-02-14
 Handläggare: Sara Bäckström

Detaljplan för fastigheten BYTESGÄRDET 7, 8, 12 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Bytesgården 7, 8, 12 och 13 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att bekräfta den bostadsbebyggelse som finns inom fastigheten Bytesgården 7.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-10 – 2013-11-04. 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)

”Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Ljustörningar från idrottsanläggningen tas upp under förutsättningar i planbeskrivningen. Dock saknas närmare analys av störningens omfattning och om det är möjligt att minska denna påverkan. Vi anser också att det närmare bör redogöras för ljudstörningar vid evenemang från högtalare mm.

Av bullerredovisningen ska även framgå bullernivån på gårdens friytor.

Övrigt

Planbestämmelsen under störningsskydd är svårtydd. Den bör justeras så det framgår att det framgår att:

För de lägenheter, som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, ska bullerskydd utformas så den ekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA.

För uteplats ska bullerskydd utformas så att den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.

I planbeskrivningen sägs att planområdet är en del av ett område med bebyggelse av väldigt skiftande karaktär och gestaltning samt att bebyggelsen därför kan gestaltas med relativt stor frihet. Även i ett sådant område är det viktigt att inte ytterligare splittra området. En bestämmelse om färgsättning kan bidra till att hålla ihop området.”

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller ljus- och ljudstörningar.

Bullerutredningen revideras med komplettering vad gäller bullernivå på friyta och planbeskrivningen kompletteras i enlighet med detta.

Planbestämmelsen under störningsskydd korrigeras.

En planbestämmelse som reglerar färgsättning och material läggs till. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av denna bestämmelses syfte.

Skanova

Har inget att erinra.

UMEÅ KOMMUN

Tillväxt och välfärd vuxna

Har inget att erinra.

Brandförsvar och säkerhet

”Brandförsvaret har möjlighet att assistera vid utrymning med hjälp av utskjutsstegar upp till 11 meter (normalt 4 våningar). För högre byggnader krävs att körvägar/uppställningsplatser för höjdfordon beaktas.

I anslutning till planområdet finns en markbrandpost och en väggbrandpost vilket bedöms som tillräckligt.”

Umeå energi

Har inget att erinra.

Näringslivs- och planeringsutskottet

”Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.”

”Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planens genomförande i sin helhet förutsätter en flytt av Folkets bio från den kommunala fastigheten Bytesgården 13. Inga kommunala beslut om en sådan flytt är tagna. Det bör därför av planhandlingen tydligt framgå att övrig del av planområdet kan bebyggas oberoende av en eventuell omlokalisering av Folkets bio.”

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas enligt ovan.

Umeva

Vatten och avlopp

Enligt planbeskrivningen planeras ingen nybildning av fastigheter, enbart mindre justeringar av gränser. Ändras detta, ska behovet av gemensamhetsanläggningar för va bedömas av Umeva så att lämpliga förrättningar kan ske parallellt med fastighetsbildningarna. Eventuella befintliga serviserledningar, som kommer att tas ur bruk på av grund av anmälan om nya förbindelsepunkter, ska proppas intill huvudledningen, vilket bekostas av fastighetsägaren.

Avfall och återvinning

Utrymmet för avfall och återvinning som placerats mot Rothoffsvägen bör klara dagens krav på trafiksäkerhet. Utrymmet som ligger mot Gärdesvägen töms från den gatan.”

Kommentar

Vid eventuell nybildning av fastighet ska ovan nämnt om gemensamhetsanläggning tas hänsyn till vid förrättningen.

Miljö- och hälsoskydd

”Planförslaget [...] bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Miljö- och hälsoskydd anser att en planbestämmelse bör införas som säger att:
Bygglag får inte ges förrän markföroreningar är avhjälpta.

En undersökning av föroreningar i mark och grundvatten har genomförts som visat på förekomst av främst metaller i mark. Ett åtgärdsförslag har redovisats till miljö- och hälsoskydd. Redovisade förslag till åtgärder har bedömts vara tillräckliga för planerad markanvändning.”

Kommentar

En planbestämmelse enligt ovan införs och planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

SAKÄGARE

Birgitta och Bernd Stegmayr

Birgitta och Bernd Stegmayr anser att samrådsversionen av planförslaget medger för hög bebyggelse samt placerad för nära deras fastighet (Bytesgärdet 7). De betonar vikten av att anpassa planerad bostadsbebyggelse till omkringliggande befintlig bebyggelse, där de framför allt vänder sig emot antalet våningar som medges inom byggrätten som sträcker sig längs Gärdesvägen. De menar att bebyggelsen som i planförslaget medges längs Gärdesvägen bör ges en maximal höjd av 1,5 våningar mot väster och 1 våning mot öster. En anledning till att de vill att planförslaget anpassas till att medge en lägre bebyggelse är för att minimera skuggbildningen på deras fastighet. De skriver angående planförslaget att: ”Skuggeffekterna blir uttalade under den korta sommar vi har. Även vid midsommar (då solen står som högst) visar skuggplanen att redan vid 17 tiden är stora delar av vår tomt skuggbelagd. Och vid höst- och vårdagjämning är den total.”

Birgitta och Bernd Stegmayr passar även på att lägga fram att de vid en eventuell försäljning av den kommunalägda fastigheten Bytesgärdet 13 är de intresserade av att delta i budgivning av tomten.

Kommentar

Antal våningar: Vad gäller antal våningar så är det Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att planförslaget medger en rimlig exploatering anpassad efter närliggande befintlig bebyggelse. Planförslaget kommer dock efter samråd att justeras till att för byggrätten längs Gärdesvägen medge tre våningar mot Gärdesvägen respektive två våningar mot kvarterets inre. Detta eftersom bedömningen gjorts att gårdsmiljön lämpar sig för den mindre skalan medan gatumiljön längs Gärdesvägen är lämpad för den något mer storskaliga gestaltningen som tre våningar innebär. Tre våningar längs Gärdesvägen avviker något mot befintlig bebyggelse i övriga kvarteret längs denna gata, men bedöms som en godtagbar förtätning inom kvarteret. Två våningar mot kvarterets inre stämmer överens med befintlig bebyggelse i övriga kvarteret. Planbestämmelser har införts som

reglerar byggnadshöjd i syfte att säkerställa att bebyggelsen i anslutning till Gärdesvägen håller sig inom de proportioner som bedömts lämpliga. Vad gäller byggrätten inom Bytesgärdet 8 så är det Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att en högre exploatering i detta läge samspelar med den högre bebyggelsen längs Rothoffsvägen.

Avstånd till fastighetsgräns: Planförslaget justeras. Inom Bytesgärdet 8, 12 och 13 läggs en bestämmelse om förbud mot att uppföra byggnad mot kvarterets inre. Denna bestämmelse innebär att det inte är möjligt att uppföra någon byggnad inom drygt sex meters avstånd från fastighetsgränsen till Bytesgärdet 7.

Skuggbildning: Med de justeringar av höjd och placering som beskrivits ovan kommer skuggeffekterna för Bytesgärdet 8 att förbättras något. Planförslaget kommer även justeras så att den byggrätt som var utlagd längs Gärdesvägen inom Bytesgärdet 13 istället kommer regleras med förbud mot att uppföra byggnad. Även detta förbättrar ljusförhållandet för Bytesgärdet 8.

Försäljning av fastigheten: Detta är inte en detaljplanefråga.

Fastighetsägarna för Wallsgärdet 3, 4 och 5

Fastighetsägarna för Wallsgärdet 3, 4 och 5 ifrågasätter att en kommunalägd fastighet (Bytesgärdet 13) kan planläggas för bostadsändamål trots att det finns en pågående verksamhet (Folkets Bio) som inte inryms i detta ändamål och trots att den sökande är en privat aktör som inte äger denna fastighet. De förutsätter att en eventuell försäljning av fastigheten kommer vara öppen för de som vill vara med i budgivning.

De anser även att tre våningar in mot gården på byggrätten förlagd längs Gärdesvägen är för högt både ur gestaltungs- och skuggningssynpunkt. De menar att den föreslagna exploateringen kommer innebära att solen kommer vara skymd under stora delar av dagen för de fastigheter som ligger på motstående sida av Gärdesvägen och att gårdsmiljöerna där kommer upplevas mörkare. De anser därför att bebyggelsen gränsande till Gärdesvägen inte ska medges bli högre än två våningar, inte heller in mot gården, samt att bebyggelsen inom Bytesgärdet 8 inte tillåts bli högre än tre våningar.

Vad gäller trafikfrågor efterfrågar de en konsekvensanalys av den ökade trafiken som planförslaget innebär i området. De ifrågasätter även hur gästparkering kommer att fungera när en stor del av parkeringsplatserna för Bytesgärdet 8, 12 och 13 planeras utföras i källarplan. De poängterar att det redan idag finns problem med att besökande parkerar längs Gärdesvägen vid större evenemang och anser att detta ska tas med i beaktande. De ifrågasätter även hur byggnation av källarplan på denna plats kommer påverka befintlig bebyggelse i området med tanke på markunderlaget.

Kommentar

Planläggning av kommunalägd fastighet samt försäljning av fastigheten: Att fastigheten Bytesgärdet 13 planläggs för bostadsändamål innebär inte att Folkets Bio måste flytta, befintlig bebyggelse får stå kvar även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan. Men det går inte att få bygglov i strid med den nya detaljplanen, vilket innebär att om man skulle söka rivningslov och riva byggnaden på Bytesgärdet 13 så ska den nya byggnad som man sedan söker bygglov för stämma överens med den nya detaljplanens bestämmelser. Planläggningen av Bytesgärdet 13 innebär inte att sökande blivit

lovade att förvärva denna fastighet. Planläggningen beror på att sökande skissat på ett förslag som stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Våningshöjd: Se kommentar till yttrandet från Birgitta och Bernd Stegmayr.

Skuggning: Vad gäller skuggning så skulle en nybyggnation enligt samrådsförslaget innebära att vid vår- respektive höstdagjämning påverkar inte bebyggelsen inom Bytesgården 7, 8, 12 och 13 någon av fastigheterna inom kvarteret Wallsgården efter klockan nio på morgonen. Vid midsommar skulle skuggning från Bytesgården 7, 8, 12 och 13 inte påverka kvarteret Wallsgården efter klockan sju på morgonen. Det är Umeå kommun Detaljplanerings bedömning att detta kan ses som en marginell och acceptabel omfattning av skuggning.

Trafikkonsekvenser: Vad gäller konsekvenser av ökad trafik, så möjliggör planförslaget för en förhållandevis liten exploatering vilken skulle innebära en liten förändring av trafiksituationen i området. I planbeskrivningen beskrivs att trafiken på Rothoffsvägen antas komma öka. Detta är dock inte en konsekvens av planförslaget utan hänger samman med att området öster om Rothoffsvägen utgör ett omvandlingsområde. Rothoffsvägen utgör också en större gata med högre kapacitet, som ska tåla större trafikmängder.

Parkering: Gästparkerings är inkluderad i parkeringsnormen. Gästparkerings ska lösas inom fastigheten (i källarparkering eller som markparkering) eller med servitut på Bytesgården 9. Vad gäller parkering längs Gärdesvägen vid evenemang så är det inte en planfråga, utan en trafikregleringsfråga för Umeå kommun, Gator och parker.

Byggnation i källarplan: Vad gäller byggnation av källarplan med tanke på grundförhållanden så planerar sökande att använda sig av så kallad kompensationsgrundläggning. Vid denna konstruktion används en förstärkt bottenplatta som fördelar lasterna.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

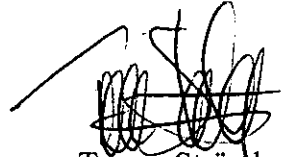
- Planbeskrivningen kompletteras vad gäller ljus- och ljudstörningar.
- Bullerutredningen revideras med komplettering vad gäller bullernivå på friyta och planbeskrivningen kompletteras i enlighet med detta.
- Planbestämmelsen under störningsskydd korrigeras.
- En planbestämmelse som reglerar färgsättning och material läggs till. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av denna bestämmelses syfte.
- Planbeskrivningen förtydligas angående hur försäljning av fastigheten Bytesgården 12 påverkar genomförandet av detaljplanen.
- En planbestämmelse som reglerar att: *"Bygglov får inte ges förrän markförordningar är avhjälpta"* införs och planbeskrivningen kompletteras angående detta.
- Planbestämmelserna som reglerar antal våningar för byggrätten längs Gärdesvägen ändras till att medge tre våningar mot Gärdesvägen respektive två våningar mot kvarterets inre. Dessa byggrätter kompletteras även med planbestämmelser som reglerar byggnadshöjd.
- Plankartan justeras så att den del av byggrätten längs Gärdesvägen som var utlagd inom Bytesgården 13 ersätts av förbud mot att uppföra byggnad. En bestämmelse som reglerar höjdsättningen av detta område läggs även till.

- På plankartan införs två mindre områden för komplementbyggnader i anslutning till Rothoffs- respektive Gärdesvägen.
- Gårdsmiljön på Bytesgården 8, 12 och 13 förses med förbud mot att uppföra byggnad.
- Möjlig exploatering inom Bytesgården 7 utökas och en bestämmelse införs om att planavgift för den utökade byggrätten inom denna fastighet ska tas ut i bygglovskedet.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2014



Sara Bäckström
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef