

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B<sub>1</sub> Bostäder, mindre lokal för hantverk får inredas

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 0.0 Största byggnadsarea
- e<sub>2</sub> 0.0 Största bruttoarea. Omfattar ej källarvåning

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus och garage med högsta totalhöjden 2,7 meter.

### MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- ej parkering Parkeringsplats får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

- P<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata
- P<sub>2</sub> Huvudbyggnad ska placeras med långsida utefter förgårdsmark
- P<sub>3</sub> Byggnad ska uppföras fristående och får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får, vid berörd fastighetsägares medgivande, placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns, dock ej närmare än 0,5 meter.

#### Utformning

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 2,7 meter.
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter
- 00-00 Minsta respektive största taklutning i grader
- II Föreskrivet antal våningar
- v<sub>1</sub> Byggnad ska vara högst 18 meter lång och högst 7,5 meter bred.

Högst en tredjedel av fasadlängd får upptas av takkupa. Takkupa ska vara indragen från fasadliv. Vid beräkning av byggnadshöjd ska takkupa inte medräknas.

#### Utseende

Fasadmaterial ska utgöras av trä

#### Varsamhet

De karaktärsdrag och värden hos befintlig bebyggelse i kvarteret som angivits i planbeskrivningen under "Byggnadskultur och gestaltning" ska särskilt beaktas vid nybyggnad och ändring av bebyggelse.

#### Skyddsbestämmelser

- q Byggnaden får inte förvanskas. Vård och underhåll ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

#### Villkor för bygglov

Inom del av planområdet får bygglov inte beviljas förrän särskilda åtgärder vidtagits enligt angivelser i planbeskrivningen under "Förorenad mark".

### Detaljplan för fastigheterna

## SNICKAREN 6-8 inom

Väst på stan i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering september 2012, rev. november 2013

*Thomas Strömberg*  
 Tomas Strömberg  
 Planchef

*Linnea Isaksson*  
 Linnea Isaksson  
 Planeringsarkitekt

2480K-P14/8 LI

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad av LAN 11-175  
 Reviderad

*Anna Helander*  
 Lantmätare

Mätning: MU  
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägeosgränshet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller

terraster iemiljöning (invarian)

- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och

aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: *SweRef 90 20 15 resp RH 2000*

Höjdförskjutning: Höjdukurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografier år: 2000 på 800 meters höjd

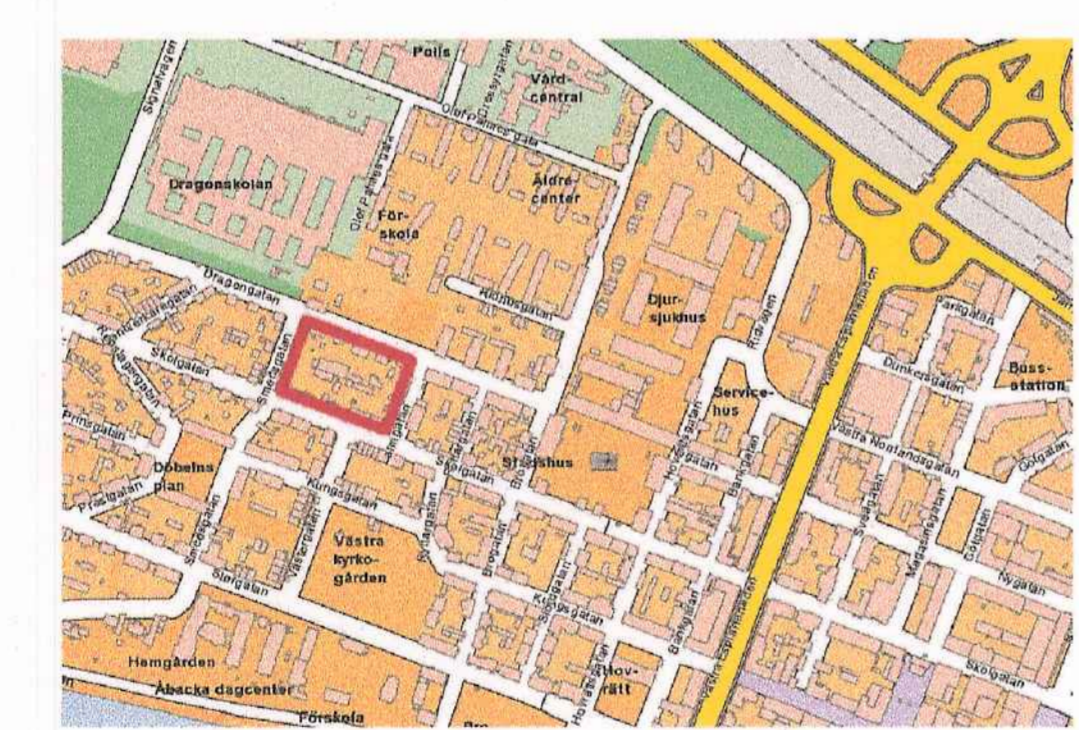
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta

Planpriser och planbestämningsredovisas ej på grundkarta

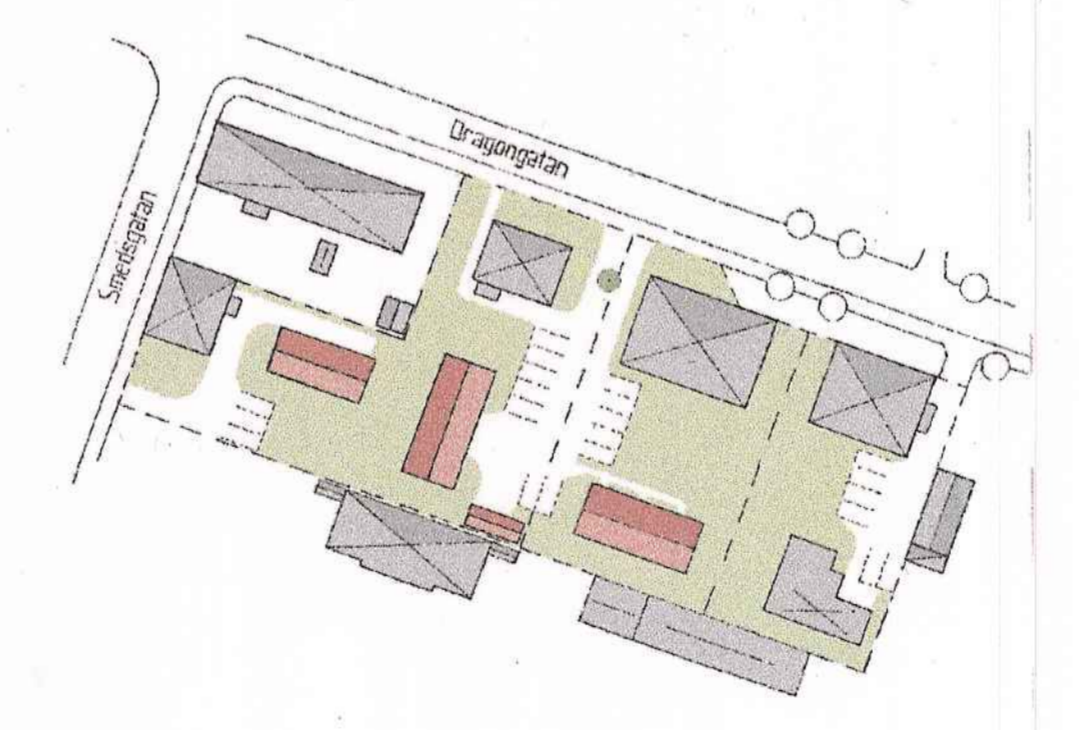
Godkänd ur sakrätts synpunkt för spedition

Upphovsrätt: Umeå kommun

### ORIENTERINGSKARTA



### ILLUSTRATION

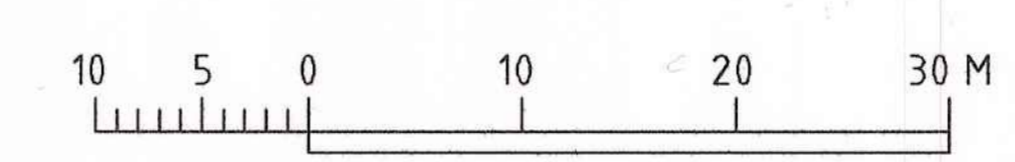


### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - utställningsutlåtande
  - samrådsredogörelse

### BESLUT

Antagen BN 2014-02-20  
 Laga kraft 2014-03-20  
 Vidimeras *LN*



Skala 1:500 (i A2-format)



## Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-52  
Datum: 2014-03-20  
Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheterna SNICKAREN 6, 7 och 8 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-02-20, § 32.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-03-20.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, mars 2014

Inger Södermark  
Plantekniker

2480K-P14/8



Länsstyrelsen  
Västerbotten

4

**Beslut**

Datum  
2013-02-27

1(1)

Ärendebeteckning  
2014-02-2014  
**UMEÅ KOMMUN**  
Byggnadsnämnden  
Arkivbeteckning  
**2014-03-04**  
Dnr **PLA 10-52**

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

-44-55

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
SNICKAREN 6 inom Centrala stan i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2014-02-20 § 32 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 Fahlgren  
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

sc



## Sammanträdesprotokoll

2014-02-20

### Byggnadsnämnden


**Tid:** Torsdagen den 20 februari 2014 kl. 10:00-13:55  
Ajournering kl. 12:15-13:15


**Plats:** Kommunstyrelsens sammanträdesrum

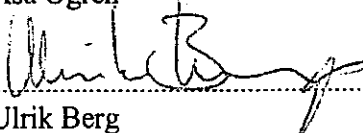
**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)  
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Lennart Sandström (FP) §§ 24-42  
Igor Jonsson (M), t.jg. ersättare för Lennart Sandström (FP)  
§§ 43-46  
Eric Bergner (C)  
Rabih Ballout (KD)  
Alireza Mosahafi (MP)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

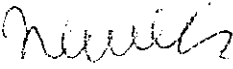
**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 24-46  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
Åsa Ögren

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

**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2014-02-20  
Anslaget har satts upp: 2014-02-26  
Anslaget tas ner: 2014-03-20  
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun  
Underskrift:  .....  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)

Mattias Sehlstedt (V)

Igor Jonsson (M)

Lennart Persson (C)

Kenneth Edlund (KD)

Peter Eriksson (MP)

### Tjänstemän

Lena Nygård, handläggare, § 25

Roger Gustavsson, handläggare, § 25-26

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 25-26, 28

Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion, § 27-28

Håkan Sjögren, ekonomichef, § 28

Marie Häggström, lantmäterichef, § 28

Torbjörn Forsgren, kompetensledare, § 28

Tomas Strömberg, planchef, §§ 28, 31-36

Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 29-30

Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 37-46

Pär Näsman, byggnadsingenjör § 46

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist


Niklas Forsgren, kommunikatör

Anders Aubry, planarkitekt

Roger Svärd, controller

Malin Dahlberg, praktikant

Hannele Häkkinen, sekreterare



## § 32

### SNICKAREN 6, 7 och 8

Diariernr: PLA 10-52

## Detaljplan för Snickaren 6, 7 och 8 - bostadshus

### Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Snickaren 6, 7 och 8 och antar den reviderade detaljplanen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2012 och reviderats i november 2013.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2013-11-22 återremitterat ärendet för komplettering med utredning av eventuella markföroreningar. En sådan utredning har utförts och föroreningar identifierats.

### Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att en ny skyddsbestämmelse införts, att varsamhetsbestämmelsen tydliggjorts och att byggrätterna för befintliga bostadshus inom fastigheterna 7 och 8 har reducerats.

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

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Länsstyrelsen i Västerbottens län, 901 86 Umeå

Övriga berörda (underrättelse):

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7, 903 27 Umeå

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2014-02-20

---

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-02-04

Antagandehandlingar

- Utställningsutlåtande daterat november 2013
- Plankarta med planbestämmelser och illustration daterad september 2012, reviderad november 2013
- Planbeskrivning daterad september 2012, reviderad november 2013
- Genomförandebeskrivning daterad september 2012, reviderad november 2013
- Samrådsredogörelse daterad september 2012
- Miljöteknisk markundersökning med bilaga.

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

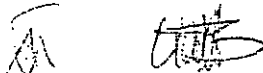
Patrik Forsberg

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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

---

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



## Tjänsteskrivelse

2014-02-04

Byggnadsnämnden

### SNICKAREN 6

Diariernr: PLA 10-52

### Detaljplan för Snickaren 6, 7 och 8 - Bostadshus

#### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen.

#### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2012 och reviderats i november 2013.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2013-11-22 återremitterat ärendet för komplettering med utredning av eventuella markföroreningar. En sådan utredning har utförts och föroreningar identifierats.

#### Samråd / Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att en ny skyddsbestämmelse införts, att varsamhetsbestämmelsen tydliggjorts och att bygggrätterna för befintliga bostadshus inom fastigheterna 7 och 8 har reducerats.

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

#### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Länsstyrelsen i Västerbottens län, 901 86 Umeå

Övriga berörda (underrättelse):

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7, 903 27 Umeå

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 10-52

### Beslutsunderlag

Antagandehandlingar:

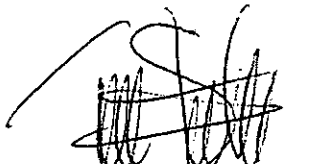
- Utställningsutlåtande daterat november 2013
- Plankarta med planbestämmelser och illustration daterad september 2012, reviderad november 2013
- Planbeskrivning daterad september 2012, reviderad november 2013
- Genomförandebeskrivning daterad september 2012, reviderad november 2013
- Samrådsredogörelse daterad september 2012

### Beredningsansvariga

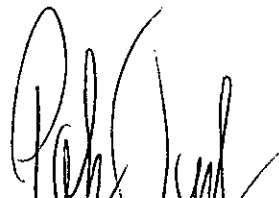
Tomas Strömberg och Patrik Forsberg.

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Utlåtande  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-52  
Datum: 2013-11-05  
Handläggare: Linnea Isaksson,  
Monarken

## Detaljplan för fastigheterna Snickaren 6-8 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna SNICKAREN 6-8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under september 2012 och reviderats i november 2013. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse, inom del av kvarteret Snickaren.

### Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagstiftning (1987:10) och har varit föremål för samråd under tiden 2012-06-19 – 2012-08-06 samt utställning under tiden 2012-09-18 – 2012-10-09. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

### Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

#### *"Allmänt*

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse, inom del av kvarteret Snickaren. Länsstyrelsen har den 26 juni 2012 yttrat sig över samrådshandlingen.

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

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

#### *Övrigt*

Som länsstyrelsen påtalade i samrådsyttrandet ger planförslaget fortfarande möjlighet till olämpliga placeringar av gårdshusen. Länsstyrelsen rekommenderar därför att en planbestämmelse införs med följande lydelse: Gårdshusens ska placeras antingen parallellt eller vinkelrätt mot den bakre fastighetsgränsen. För att bibehålla den gårdskaraktär som råder anser länsstyrelsen det fördelaktigt om gårdsbyggnadernas bostadshus i första hand placeras med sin gavel i den bakre fastighetsgränsen. Planbeskrivningen omnämner att byggnaden på Snickaren 6 är utpekad som värdefull enstaka byggnad i den fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsen anser att byggnadens kulturhistoriska värde bör säkerställas i detaljplanen. Detta ger byggnadsnämnden ett mycket större stöd om byggnaden i framtiden berörs av rivning eller ombyggnad än om planförslaget inte ger sådana förutsättningar."

**Kommentar**

För aktuella fastigheter gäller befintlig stadsplan över Umeå stad från 1938. Stadsplanen tillåter en fri placering av gårdshus på innergårdarna inom kvarteret. Hur gårdsbebyggelsen har kommit att placeras på respektive innergård sedan 1938 har således varit styrt av andra faktorer än bestämmelser i plan. Eftersom en detaljplan enligt plan- och bygglagen inte ska reglera mer än vad planens syfte påkallar bedöms en ytterligare precisering av bebyggelsens placering inte erforderlig. Den rekommenderade placeringsbestämmelsen bedöms heller inte oundgänglig för att skada på riksintresset för kulturmiljön Centrala Umeå inte ska uppstå.

Till skillnad från uthus och garage som ligger placerade i fastighetsgräns är befintliga gårdshus inom kvarteret placerade minst fyra meter ifrån fastighetsgräns, bortsett från bostadshuset på Snickaren 17 som tillkom genom en planändring för den enskilda fastigheten år 1995. Den rådande karaktären som bär minnen från kvartersstrukturen vid tiden före år 1899 och framåt talar således för att gårdshus bör placeras ifrån fastighetsgräns medan uthus och garage kan tillåtas närmare fastighetsgräns än fyra meter, vilket regleras i detaljplanen. I preciseringen av riksintresset centrala Umeå är det sålunda just magasin, förråd och uthus som beskrivs med placering mot brandgata eller kvartersmitt och inte bostadshus. Eftersom detaljplanen reglerar bostadsbebyggelse inom ett befintligt kvarter med rådande strukturer är det heller inte lämpligt att med planbestämmelser låsa placeringen av gårdshus för bostadsändamål med gavel i fastighetsgräns, bl.a. med hänsyn till ljusinsläpp och underhåll av byggnad.

Gårdshuset på Snickaren 6 är utpekad som enstaka värdefull byggnad i *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (aug 2011). I fördjupningen anges ett förhållningssätt som bygger på att en enstaka värdefull byggnad ska vårdas, underhållas och utvecklas med hänsyn till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Enligt lag ska en ändring av bebyggelse *alltid* utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara, 8 kap. § 17 plan- och bygglagen.

I en detaljplan kan emellertid, utöver vad som anges i plan- och bygglagen 8 kap. § 17, bevarandevärdet specificeras med hjälp av varsamhets- eller skyddsbestämmelser. I planbeskrivningen har varsamhetsbestämmelsen specificerats efter utställningen med ett tydliggörande av det befintliga gårdshusets värde i bebyggelsemiljön. Därtill har en skyddsbestämmelse [q] införts i plankartan som anger att gårdshuset på Snickaren 6 inte får förvanskas samt att vård och underhåll av byggnaden ska ske på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskas.

**Gator och parker**

Gator och parker har inget att erinra mot planförslaget.

**Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

**Umeva**

Umeva har inget att erinra mot planförslaget.

**Umeå energi**

Umeå energi har inget att erinra mot planförslaget.

**Föreningen för Byggnadskultur i Umeå**

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå avstyrker det framlagda förslaget till detaljplan vad gäller rivning av befintligt gårdshus inom fastigheten Snickaren 6 samt utökad byggrätt för huvudbyggnad mot Dragongatan på fastigheten Snickaren 8.

Föreningen anser det vara motsägelsefullt att i förslaget till detaljplan påpeka att kvarteret Snickaren är en kulturmiljö av riksintresse och ett värdefullt bebyggelseområde från 1920-1940-talet samtidigt som planen, enligt föreningen, ger klartecken till betydande ingrepp i kvarteret. Kommunens detaljplanering inom de kvarter som tillhör riksintresset Centrala Umeå bör ske med största möjliga hänsyn till kulturvårdens intressen. Det är därför inte självklart att kulturvårdens intressen skall vika så fort som fråga uppkommer om ytterligare exploatering och/eller förtätning i områden med kulturmiljö av riksintresse. Föreningen reagerar särskilt emot att detaljplaneförslaget innebär/förutsätter att det värdefulla gårdshuset på fastigheten Snickaren 6, som i kommunens egen fördjupade översiktsplan för Umeås centrala stadsdelar utpekats som värdefull enstaka byggnad, rivs. Att byggnadsnämnden prövar bevarandevärdet i det enskilda fallet om byggnaden berörs av bygg- eller rivningslov uppfattar föreningen som mer eller mindre en formsak om det dessförinnan antas en detaljplan som tillåter ytterligare exploatering inom gården. Vad gäller förslaget i detaljplanen om utökad byggrätt mot Dragongatan på fastigheten Snickaren 8 anser föreningen att dylik utbyggnad skulle vara till nackdel för stadsbilden och avstyrker därför det utställda förslaget till detaljplan.

**Kommentar**

Detaljplanen för Snickaren 6-8 förutsätter inte att det befintliga gårdshuset på Snickaren 6 rivs, dock regleras inte något förbud mot rivning då byggnaden inte är utpekad som en *särskilt* värdefull byggnad. I detaljplanen regleras istället en varsamhetsbestämmelse för planområdet som helhet.

Varsamhetsbestämmelsen har efter utställningen specificerats med ett tydliggörande av gårdshusets värde i bebyggelsemiljön. Efter utställningen har därtill en skyddsbestämmelse [q] införts för gårdshuset på Snickaren 6 som reglerar att byggnaden inte får förvanskas samt att vård och underhåll ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskas.

Utökad byggrätt mot Dragongatan på fastigheten Snickaren 8 har utgått ur detaljplaneförslaget.

**Västerbottens museum**

Västerbottens museum anser det logiskt att en varsamhetsbestämmelse införs för det befintliga gårdshuset på Snickaren 6, även om det i sig inte leder till rivningsförbud, då byggnaden finns markerad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad i den fördjupade översiktsplanen. Avseende den småskaliga strukturen och helhetsmiljön anser Västerbottens museum att detaljplanen ger goda möjligheter genom att exempelvis reglera att gårdsbebyggelsen inte blir högre än huvudbyggnaderna vid gatan och att en viss friyta möjliggör utrymme för grönytor och därmed en fin boendemiljö. Även den generella varsamhetsbestämmelsen anger vissa ramar för att bebyggelsen utformas alternativt bibehålls med hänsyn till den befintliga karaktären. Att tillåta utökad byggrätt för bostadshuset på Snickaren 8 är tveksamt då det är ett av de hus som skapar kvarteret sin äldre karaktär och fastigheten ändå tillförs en stor byggrätt inne på gården.

Sammanfattningsvis anser Västerbottens museum att planen ger möjlighet till en förhållandevis hänsynsfull utveckling av kvarteret men föreslår att en varsamhetsbestämmelse införs för gårdshuset på Snickaren 6 och att byggrätten för bostadshuset på Snickaren 8 begränsas till nuvarande eller minskas för att om möjligt skapa en mindre tillbyggnad.

**Kommentar**

I planbeskrivningen har varsamhetsbestämmelsen för gårdshuset på Snickaren 6 specificerats med ett tydliggörande av byggnadens värde i bebyggelsemiljön. Därtill har en skyddsbestämmelse [q] införts i plankartan för gårdshuset som anger att byggnaden inte får förvanskas samt att vård och underhåll ska ske på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskas.

Utökad byggrätt mot Dragongatan på fastigheten Snickaren 8 har utgått ur detaljplaneförslaget.

**Ändringar efter utställning**

- Ny skyddsbestämmelse [q] för befintligt gårdshus inom fastigheten Snickaren 6.
- Komplettering och tydliggörande av varsamhetsbestämmelse i planbeskrivning.
- Ny bestämmelse inom planområdet: "Fasadmateriäl ska utgöras av trä".
- Justering av planbestämmelserna [e<sub>1</sub>] och [e<sub>2</sub>] som innebär att exploatering på innergård regleras och anpassas för varje enskild fastighet.
- Tidigare planbestämmelse [e<sub>3</sub>] har utgått ur planförslaget.
- Justering av bestämmelsen [p<sub>3</sub>] i plankartan: "Byggnad får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns". Bestämmelsen ersätter tidigare: "Byggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns".
- Tydliggörande av förstahandsplacering av komplementbyggnader under rubriken "Planerad bebyggelse" i planbeskrivningen.
- Anpassning av byggrätt mot Dragongatan inom fastigheten Snickaren 7 och 8 för befintliga bostadshus.

Antagandehandling  
Utlåtande

5 (5)  
Diarienummer: PLA 10-52  
Datum: 2013-11-05

- Ny illustration på plankartan.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning.

### SAMMANFATTNING

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


### Kvarstående synpunkter


-Länsstyrelsen i Västerbottens län  
901 86 Umeå

-Föreningen för Byggnadskultur i Umeå  
c/o Podiet Skattekonserter KB  
Magasingatan 7  
903 27 Umeå

UMEÅ KOMMUN november 2013

Detaljplanering

  
Tomas-Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt



**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

Diarienummer: PLA 10-52  
 Datum: 2013-11-05  
 Handläggare: Linnea Isaksson,  
 Monarken

## **Detaljplan för fastigheterna SNICKAREN 6-8 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

### **HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

### **PLANENS SYFTE**

Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse, inom del av kvarteret Snickaren.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget Väst på stan centralt i Umeå. Planen avgränsas i norr av Dragongatan och i väster av Smedsgatan, undantaget hörnfastigheten Snickaren 9. I söder samt i öst avgränsas planområdet av fastigheterna Snickaren 1, 4, 5, 12-13 och 17 inom kvarteret Snickaren.

Planområdet har en area på drygt 4200 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är i privat ägo. Planen handläggs enligt äldre plan- och bygglagstiftning (PBL 1987:10).

### **BEHOVSBEDÖMNING**

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (1987:10) 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.

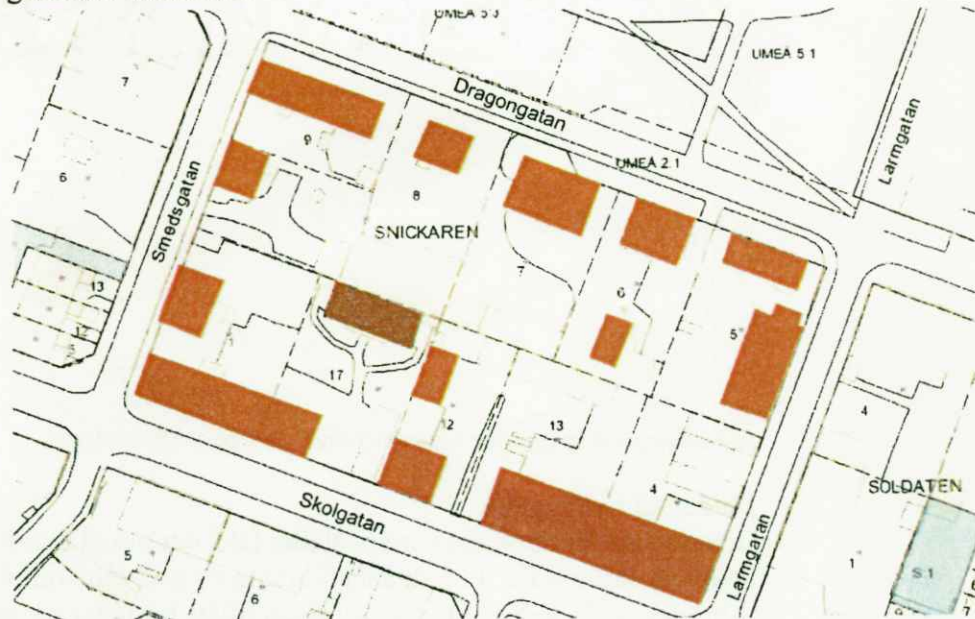
Länsstyrelsen har den 9 mars 2011 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1 juli 2011 till och med 5 augusti 2011.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Gällande översiktsplan för planområdet är *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen 2011. Riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen anger förtätning av småskaliga kvarter med lämplig gårdshusbebyggelse i stadsdelen Väst på stan samt prioritering av förtätning längs stomlinjenätet för kollektivtrafiken.

Gällande detaljplan är, *Stadsplan över Umeå stad*, upprättad år 1935, Spl 21, (2480K-K/2304). Detaljplanen medger att innergård endast får byggas med till huvudbyggnad hörande trapphus samt med veranda, uthus,

garage eller annan mindre byggnad innehållande lokaler för handel och hantverk. Enligt bestämmelserna ska byggnadsnämnden pröva om byggnadens uppförande är förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.



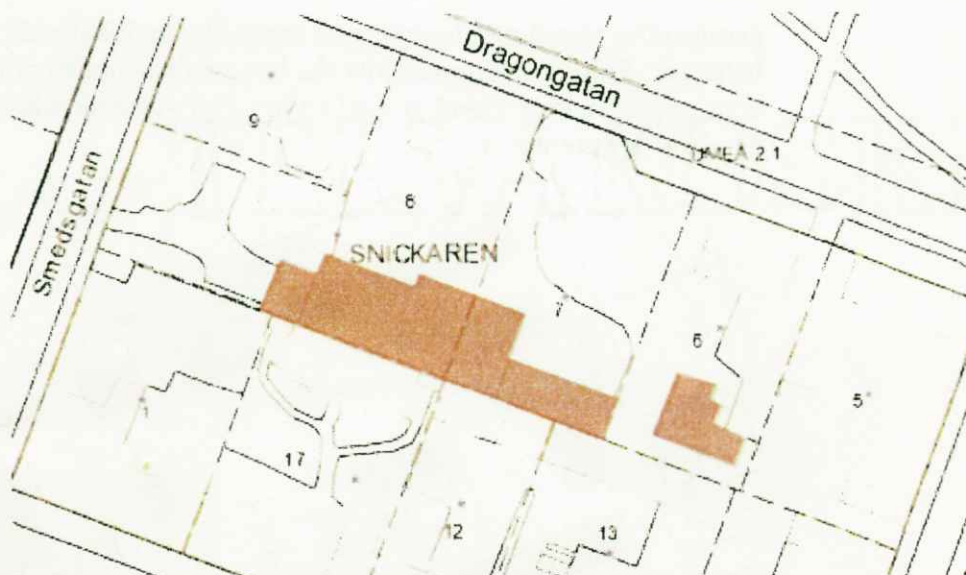
Befintliga bostadshus inom kvarteret Snickaren markerade med rött och brunt. Bostadshuset som markerats i brunt bryter byggnadsstrukturen för gårdshus inom kvarteret.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelseområden

#### Befintlig bebyggelse

I kvarteret syns ett tydligt mönster med bostadshus mot gata och små gårdshus i form av uthus, garage, carportar, tvättstuga och bostadshus inne i kvarteret. Bostadshusen i kvarterets norra del står indragna med förgårdsmark utefter Dragongatan. Alla är 2 ½ våningshus med träfasad, undantaget bostadshuset på Snickaren 5 mot Dragongatan som har annan fasadbeklädnad. På Snickaren 6 finns ett gårdshus med gavel i nord-sydlig riktning. Fastigheterna Snickaren 4 och 13 i kvarterets södra del mot Skolgatan har en högre exploateringsgrad med 3-våningsbyggnader i tegel och puts utefter gatan. I gatuliv på Snickaren 12 står ett 2 ½ våningsbostadshus och i fastighetens norra del ligger ett obebott gårdshus också det med gavel i nord-sydlig riktning. På Snickaren 17 står ett bostadshus i gatuliv samt ett gårdshus i fastighetsgräns till Snickaren 8, vilket tilläts genom en planändring för fastigheten år 1995. När kvarteret anlades fanns en brandgata i fastighetsgräns mellan de norra och södra fastigheterna som löpte i öst-västlig riktning. Kvarteretsstrukturen med brandgata är i och med bostadshusets placering i fastighetsgräns på Snickaren 17 år 1995 svår att återuppta.



Befintliga gårdsbyggnader i form av uthus, garage och bostadshus.

### Planerad bebyggelse

Bebyggelse får uppföras som bostäder [B<sub>1</sub>] där också mindre lokaler för hantverk får inredas. För att åstadkomma en god gårdsmiljö och samtidigt tillmötesgå rådande bostadsefterfrågan tillåts bostäder på innergård i form av fristående gårdshus [p<sub>3</sub>]. Största byggnads- och bruttoarea [e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>] regleras för respektive innergård. Gårdshusen får ha högst 7,5 meters gavelbredd och 18 meters längd [v<sub>1</sub>]. Byggnadshöjden är reglerad till högst 5,8 meter och nockhöjden till högst 6,8 meter.

Mark som särskilt regleras för uthus och garage, s.k. plusmark, är inte avsedd att uppsåtligt styra komplementbyggnader till den markerade ytan. Avsikten är istället att begränsa gårdshusens placering till den bakre delen av respektive fastighet inom planområdet utan att hindra placeringen av komplementbyggnader. Komplementbyggnader bör kunna placeras med större frihet utifrån gårdsmiljöns förutsättningar, i första hand dock i enlighet med kvarterets historiska karaktärsdrag med långsida parallellt med kvartersmitt intill angränsande fastighetsgräns eller forna brandgata.

Huvudbyggnader mot Dragongatan och Smedsgatan regleras som separata bygggrätter med högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd samt föreskrivet antal våningar [II]. Byggnader mot Dragongatan ska placeras med långsida längs förgårdsmark [p<sub>2</sub>] medan byggnad mot Smedsgatan ska placeras i fastighetsgräns mot gata [p<sub>1</sub>]. Därutöver regleras största resp. minsta taklutning för bygggrätter mot Dragongatan, där sadeltak som tydligt karaktärsdrag i stadsmiljön ska bibehållas.

För byggnader inom planområdet får högst en tredjedel av fasadlängd upp-tas av takkupa, som i sin tur ska vara indragen från fasadliv. Vid beräkning av byggnadshöjd ska takkupa inte medräknas. Vid beräkning av bruttoarea enligt bestämmelse [e<sub>2</sub>] i plankartan, ska källarvåning inte inkluderas.

Inom planområdet ska fasadmateriäl utgöras av trä. En varsamhetsbestäm- melse reglerar de karaktärsdrag och värden som ska efterlevas vid bygg- nadsåtgärder omfattande ny likväl befintlig bebyggelse. För befintligt gårdshus inom fastigheten Snickaren 6 reglerar en skyddsbestämmelse [q] att gårdshuset inte får förvanskas samt att vård och underhåll ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskas. Utförligare be- skrivning av skydds- och varsamhetsbestämmelsen ges nedan under avsnit- tet "Byggnadskultur och gestaltning".

Lägenhetsfördelningen inom planområdet uppgår till 22 befintliga lägenhet- er (1:or-4:or) samt 10-12 planerade lägenheter (1:or-2:or) i gårdshusmiljö.



T.v. Gårdshus på Snickaren 6 från nordöst, augusti 2009.

T.h. Bostadshusen med förgårdsmark utefter Dragongatan, augusti 2009.

### Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret Snickaren är en kulturmiljö av riksintresse och utgör ett värdefullt bebyggelseområde från 1920-1940-talet. Väsentliga karaktärsdrag i bebyg- gelsemiljön inom planområdet som varsamheten ska inriktas på är bland annat:

- Trä som fasadmateriäl
- Stående locklistpanel utan midjeband
- Målade fasader med vita fönster
- Tvåluftsfönster med mittpost

Ovanstående karaktärsdrag, liksom de som återfinns i kvarteret som helhet, kan på ett förebildligt sätt upptas vid ändring eller uppförande av bebyg- gelse inom planområdet. Exempel på sådana återkommande byggnadsele- ment som avspeglas i kvarteret Snickaren som en riksintressant kulturmiljö i ett större perspektiv är:

- Tvåkupigt lertegel eller betongpannor i tegelröd kulör
- Omvikt takfot
- Småfönster i trapphus och biutrymmen
- Öppna tvåvåningsverandor med tak likt huvudbyggnad
- Breda knutar och sidofoder

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-52  
 Datum: 2013-11-05

Uppförande av gårdshus och komplementbyggnader på innergården samt ändring av bebyggelse förutsätter att kvalitet och gestaltning väger tungt och att byggandet sker på ett hänsynsfullt sätt. Ny bebyggelse kan föregås av ett särskilt gestaltningsprogram och ska placeras samt utformas i samspel med kulturmiljöns och befintliga byggnaders värden, av vilka några finns formulerade i tidigare samt senare stycke. Ändringar och underhåll av en byggnad ska utföras varsamt så att karaktärsdrag beaktas och att de kulturhistoriska och miljömässiga värdena tillvaratas. Ny bebyggelse eller ändring av befintlig bebyggelse får inte innebära förvanskning av värdefulla byggnader eller bebyggelseområden.

Tillkommande bebyggelse i kvarterets inre ska på den enskilda fastigheten eller gemensamt för flera fastigheter utformas och placeras så att gårdshusen ges en välstuderad funktion och sammanhållen karaktär med god rumsverkan. Storlek och form på byggnader ska bidra till att godtagbart dagsljusinsläpp tillgodoses för ny och befintlig bebyggelse samt att goda solljusförhållanden åstadkoms på friytor för boende inom kvarteret.

På Snickaren 6 finns ett gårdshus utpekad som "Värdefull enstaka byggnad" i *Fördjupad översiktsplan för Umeås centrala stadsdelar*. Gårdshuset har ett värde som en reminiscens av tidigare epok i kvarterets historia och vittnar om en kvartersstruktur från mer än hundra år tillbaka i tiden då små bostadshus med tillhörande uthuslängor stod placerade på innergårdar mot brandgata medan huvudbyggnader i två våningar stod placerade invid gata. En skyddsbestämmelse [q] anger att gårdshuset inte får förvanskas samt att vård och underhåll av gårdshuset ska utföras så att det kulturhistoriska värdet inte minskas. Vid renovering av gårdshuset kan lämpligen senare tillkomna tvåluftsfönster ersättas med korspostfönster av modell lika husets originalfönster. Byggnadsnämnden prövar bevarandevärdet i det enskilda fallet om byggnaden berörs av bygg- eller rivningslov. Samråd med Västerbottens museum rekommenderas vid alla byggnadsåtgärder rörande gårdshuset.

### **Parkering**

Parkering dimensioneras enligt angiven parkeringsnorm i gällande översiktsplan för området. Utifrån angiven norm i aktuell översiktsplan, *Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna*, bedöms behovet av parkeringsplatser uppgå till 12 parkeringsplatser på Snickaren 6 och 7 samt 10 parkeringsplatser på Snickaren 8. Parkeringstalen utgår från lägenhetsfördelningen i de befintliga bostadsbyggnaderna (15 stycken 1-2:or samt 7 stycken 3-4:or) adderat med tillkommande byggrätter 10-12 lägenheter (1:or-2:or).

### **Offentlig och kommersiell service**

Förskola, skola, hälsocentral och dagligvarubutik ligger inom gångavstånd liksom stadscentrum med kommersiell service.

### **Tillgänglighet**

Inga särskilda skäl finns till avsteg från tillgänglighetsbestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets byggregler (BBR).

Umeå Kommun  
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ  
 Tel växel 090-16 10 00  
 E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg  
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
 Tel 090-16 13 61  
 Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)  
 Org nummer 212000-2627

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-52  
Datum: 2013-11-05

### Lek och rekreation

Hedlundaparken med lekplats och minigolfbana ligger två kvarter väster om planområdet. Strandpromenaden utefter Umeälven ligger inom 10 minuters gångavstånd.

### Friyta

Friyta inom planområdet ska minst uppgå till en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) och ges en god rumsverkan.

### Natur

#### Förorenad mark

I samband med byggnadsarbeten ska eventuella påträffade föroreningar anmälas till Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd, vilket regleras i lag, s.k. anmälningsplikt.

Enligt uppgifter i MIFO-register har en inventering gjorts av länsstyrelsen där Snickaren 8 finns registrerad med bil- och mekanisk verkstad, riskklass 3, nedlagd verksamhet. Riskklass 3 innebär att det finns en liten risk för förorenad mark, troligtvis i form av petroleumavfall. Detaljplanen villkorar att bygglov inte får ges förrän markprover tagits och, i de fall förorening identifierats, marksanering genomförts för del av byggrätten som ligger inom den tidigare verksamhetens influensområde eller i områden där föroreningar påträffats, se "Administrativa bestämmelser" i plankartan.

På fastigheten Snickaren 6 finns en nedgrävd oljetank som inte är i bruk. Oljetanken ska grävas upp och tas bort och eventuella oljerester saneras innan bygglov för ny byggnad beviljas, se "Administrativa bestämmelser" på plankartan.

#### Gator och trafik

Dragongatan är en av Umeås aktivaste gator för gång- och cykeltrafik. Gatan är försedd med trottoar medan körfältet delas av cykel- och biltrafik. För att öka trafiksäkerheten längs Dragongatan begränsas antalet utfarter från planområdet till tre in- och utfarter genom en bestämmelse om utfartsförbud i plankartan. För att undvika biluppställning och backningsrörelser är parkering på förgårdsmark längs Dragongatan inte tillåten vilket befästs i plankartan med planbestämmelsen [ej parkering].

Planområdet omfattas av stomlinjenätet för kollektivtrafik och trafikeras av lokala stadsbussar. Hållplats ligger inom 200 meters avstånd från planområdet invid Skolgatan.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

##### Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande NOA 2011.

En återvinningstation finns invid planområdet på Dragongatans norra sida.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

7 (7)  
Diarienummer: PLA 10-52  
Datum: 2013-11-05

**EI**

Bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät.

**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.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Planens genomförandetid utgår vid årsskiftet närmast fem år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Inom del av planområdet får bygglov inte beviljas förrän särskilda åtgärder vidtagits enligt angivelser under rubriken "Förorenad mark".

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Pernilla Olofsson, planarkitekt, Umeå kommun har bidragit med kvartersutredning och handlagt planärendet till och med april 2012.

UMEÅ KOMMUN september 2012, reviderad november 2013

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



Linnea Isaksson  
Planeringsarkitekt



**Genomförandebeskrivning**  
*Antagandehandling*

1 (2)

Diarienummer: PLA 10-52  
Datum: 2013-11-05  
Handläggare: Linnea Isaksson,  
Monarken

**Detaljplan för fastigheterna SNICKAREN 6-8 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

För kvarteret finns en gällande stadsplan upprättad år 1935 där genomförandetiden är utgången. När en detaljplan upprättas ska en ny genomförandetid bestämmas för planen. Genomförandetiden för den nya detaljplanen ska utgå vid årsskiftet närmast efter att fem år passerat från det att planen vunnit 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**

Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för gårdshusbebyggelse för bostadsändamål inom kvarteret.

Planen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning. Ytterligare uppdelning är ej heller lämplig.

**Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning**

Fastighet	Konsekvenser
Snickaren 6	Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.
Snickaren 7	Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.  Det finns möjlighet att ordna en gemensam utfart genom servitutsavtal tillsammans med Snickaren 8.
Snickaren 8	Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.  Det finns möjlighet att ordna en gemensam utfart genom servitutsavtal tillsammans med Snickaren 7.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

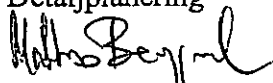
Planavtal har tecknats med Umeå Entreprenad AB samt Franklin fastigheter AB. Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

**Genomförandebeskrivning**  
*Antagandehandling*

2 (2)  
Diarienummer: PLA 10-52  
Datum: 2013-11-05

UMEÅ KOMMUN september 2012, reviderad november 2013

Detaljplanering



Mattias Berggrund  
Lantmätare



## Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-52  
 Datum: 2012-09-10  
 Handläggare: Linnea Grahn

### **Detaljplan för fastigheterna SNICKAREN 6-8 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna SNICKAREN 6-8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2012. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse, inom del av kvarteret Snickaren.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-06-19 – 2012-08-06**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### **Länsstyrelsen i Västerbottens län**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### *Allmänt*

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse, inom del av kvarteret Snickaren. Detaljplanen avses handläggas med normalt planförfarande.

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

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

#### *Övrigt*

Som planbeskrivningen omnämner så är området beläget inom kulturmiljö av riksintresse. Planförslaget gör en bra ansats att förena ny exploatering med den befintliga miljön. Länsstyrelsen vill ändå, utifrån att området är beläget inom ett riksintresse, anföra följande:

Planbeskrivningens formulering angående gårdshusens utformning måste säkerställas med planbestämmelser för att få en rättsverkan. Förslaget ger gårdshuset en möjlighet att placeras mycket olämpligt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Länsstyrelsen rekommenderar att endast den bakre delen av fastigheterna ges möjlighet till nämnda byggnader. Gårdsbyggnaderna var oftast mycket mindre i storlek än huvudbyggnaderna vid gata. Länsstyrelsen gör den bedömningen att planförslaget uppvisar en för liten skillnad mellan gatuhusens och gårdshusens storlek.

Om en ny gårdsbyggnad uppförs i tomtgräns mot någon av de södra fastigheterna så rekommenderar länsstyrelsen att genomförandebeskrivningen kompletteras med att det bör upprättas ett s.k. skötselerservitut mellan fastigheter så åtkomst över annan ägd fastighet, gällande ex. underhåll av den nyuppförda fasaden, säkerställs.

120619164914281

Umeå Kommun  
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)

Org nummer 212000-2627

**Kommentar**

Med beaktande av den kulturhistoriska miljön och med hänsyn till inkomna samrådssynpunkter har plankartan justerats så att gårdshusen begränsas till den bakre delen av respektive fastighet inom planområdet.

Avseende skillnaden mellan gårdshusens och gatuhusens storlek får gårdshusen uppföras med högst 18 meters fasadlängd och 7,5 meters gavelbredd enligt bestämmelser i plankartan. Byggnadshöjden är begränsad till 5,8 meter medan nockhöjden är begränsad till 6,8 meter. Det innebär att gårdshusens nockhöjd inte tillåts överstiga byggnadshöjden på vare sig befintliga eller framtida huvudbyggnader vid gata.

Ny bebyggelse tillåts inte att uppföras i fastighetsgräns, varför särskilda servitut för underhåll av byggnad inte torde vara aktuellt.

**Skanova**

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

**Brandförsvaret och säkerhet**

Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för bostadsändamål, särskilt avseende gårdshusbebyggelse, inom del av kvarteret Snickaren. Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. Brandförsvaret vill dock informera om att brandskydd mellan byggnaderna särskilt måste beaktas i bygglovsskedet.

**Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot förslagen detaljplan.

**Umeva**

Hållbar dagvattenhantering, t.ex. ytlig avledning med möjlighet för infiltration, ska i första hand tillämpas. Dricksvatteninstallationen ska vara utformad så att förbrukningen inom varje fastighet registreras av en eller parallellkopplade vattenmätare, dvs. en mätplats per fastighet.

Förtätning ger större avfallsmängder inom befintlig fastighet, detta kräver noggrann planering för avfall och återvinning.

**Kommentar**

Synpunkterna föranleder ingen ändring av detaljplanen.

**Umeå energi**

Gårdshus avsedda för bostadsändamål ska anslutas till Umeå energi elnäts distributionsnät. I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

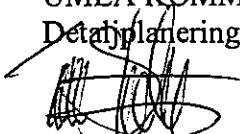
**Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Bestämmelse som anger ändamålet bostäder kompletteras med ett index som medger att även mindre lokal för hantverk får inredas.
- Gårdshusbebyggelse begränsas till den bakre delen av respektive fastighet inom planområdet, vilket regleras med hjälp av s.k. plusmark mot befintlig bebyggelse längs gata.
- Bestämmelse läggs till som förtydligar att gårdshus ska uppföras fristående.
- Bestämmelse om lägsta byggnadshöjd i meter ersätts för byggrätter mot gata med bestämmelser om föreskrivet antal våningar samt högsta byggnadshöjd i meter. Därutöver utökas största tillåtna takvinkel för att bättre överensstämna med takvinklar på befintliga byggnader.
- Bestämmelse läggs till som anger att takkupa inte ska medräknas vid beräkning av byggnadshöjd.

UMEÅ KOMMUN september 2012

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef



Linnea Grahn  
Planeringsarkitekt

MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING  
MILJÖGEOTEKNISK UNDERSÖKNING  
SNICKAREN 8



SLUTRAPPORT  
21 JANUARI 2014



**Uppdrag:** 253030  
**Titel på rapport:** Miljögeoteknisk undersökning Snickaren 8  
**Status:** Slutrapport  
**Datum:** 2014-01-21

### Medverkande

**Beställare:** Umeå Entreprenad AB  
**Kontaktperson:** Fredrik Hansson

**Konsult:** Tyréns AB  
**Uppdragsansvarig:** Anna Sjöstedt  
**Handläggare:** Anna Sjöstedt  
**Kvalitetsgranskare:** Markus Hedlund

### Revideringar

**Revideringsdatum** ÅR-MÅN-DAG  
**Version:** Namn, Företag  
**Initialer:** Namn, Företag

Handlingen granskad av:

---

Datum: Klicka

### Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B  
903 27 Umeå  
Västra Norrlandsgatan 10B  
Tel: 010 452 20 00  
Fax: 010-452 39 67  
[www.tyrens.se](http://www.tyrens.se)

Säte: Stockholm  
Org.Nr: 556194-7986

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>5</b>
1.1	Bakgrund.....	5
1.2	Syfte .....	5
1.3	Avgränsningar .....	5
1.4	Organisation.....	5
<b>2</b>	<b>Tidigare utredningar.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Omgivningsförhållanden.....</b>	<b>5</b>
3.1	Områdesbeskrivning.....	5
3.2	Detaljplan och ägarförhållanden .....	5
3.3	Beskrivning av undersökningsområdet och nuvarande verksamhet.....	6
3.4	Geologiska förhållanden .....	6
3.5	Hydrogeologiska förhållanden .....	6
3.6	Känslighet och skyddsvärde .....	6
<b>4</b>	<b>Verksamhetshistorik.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Branschspecifika föroreningar.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Utförda undersökningar .....</b>	<b>7</b>
6.1	Provtagnings- och analysstrategi.....	7
6.2	Lokalisering av provtagningspunkter .....	7
6.3	Undersökningens omfattning .....	7
6.4	Provtagningsmetod och provhantering.....	7
6.4.1	Jordprov .....	7
6.4.2	Grund- och ytvatten.....	8
6.5	Positionsbestämning och avvägning .....	8
<b>7</b>	<b>Resultat .....</b>	<b>8</b>
7.1	Resultat av fältanalyser .....	8
7.2	Analysresultat jordprover.....	8
<b>8</b>	<b>Bedömning av föroreningssituationen.....</b>	<b>8</b>
8.1	Generella riktvärden .....	8
8.2	Bedömning av påverkan.....	9
8.3	Spridningsförhållanden och exponeringsvägar.....	9
8.4	Riskbedömning för jord.....	9
<b>9</b>	<b>Åtgärds- och undersökningsbehov.....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Övrigt.....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Referenser.....</b>	<b>11</b>

**Bilagor***Beteckning*

Bilaga 1	Planritning med provtagningspunkter
Bilaga 2	Provtagningsstabell med resultat av fältanalys
Bilaga 3	Resultat från genomförda laboratorieanalyser på jord
Bilaga 4	Laboratorieanalyserapporter

## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

Tyréns AB har på uppdrag av Umeå Entreprenad utfört en miljögeoteknisk undersökning på fastigheten Snickaren 8, Umeå kommun inför exploatering av fastigheten.

### 1.2 Syfte

Syftet med undersökningen har varit att utreda föroreningssituationen från tidigare verksamheter inför ändring av detaljplanen på fastigheten.

### 1.3 Avgränsningar

Verksamhet bedrevs även på intilliggande fastighet, Snickaren 7, där det utfördes en miljögeoteknisk undersökning i samband med denna. Resultaten från samtliga analyser har beaktats i riskbedömningen men åtgärdsförslagen avgränsas till fastigheten Snickaren 8.

### 1.4 Organisation

Uppdragsansvarig för Tyréns AB är Anna Sjöstedt. Beställarens kontaktperson är Fredrik Hansson. Ansvarig miljöinspektör på Umeå kommun har varit Anna Pallin.

## 2 Tidigare utredningar

Inga tidigare utredningar finns genomförda på fastigheterna.

## 3 Omgivningsförhållanden

### 3.1 Områdesbeskrivning

Fastigheterna ligger i stadsmiljö i centrala Umeå och gränsar till gator, bebyggelse eller tomtmark i alla vädersträck. Växtligheten består av gräsmatta och enstaka träd. Fastigheten är plan.

På norra delen av fastigheten Snickaren 8 finns i dagsläget en byggnad som utgörs av flerbostadshus. På södra delen av fastigheten Snickaren 8 är en verkstadsbyggnad och garage belägen.

Enligt muntliga uppgifter ska en oljeavskiljare från tidigare verksamhet finnas någonstans i närheten av verkstadsbyggnaden. Oljeavskiljarens läge lokaliserades efter telefonsamtal med ansvarig vaktmästare för fastigheterna Snickaren 6 och Snickaren 7 och bedömdes ligga under det brunnslöck som finns nära verkstadsbyggnaden på fastigheten Snickaren 8.

### 3.2 Detaljplan och ägarförhållanden

Fastighetsbeteckningen är Snickaren 8. Ägare till fastigheten är i dagsläget Umeå Entreprenad AB.

### 3.3 Beskrivning av undersökningsområdet och nuvarande verksamhet

Fastigheten är plan. Förutom bebyggda ytor består fastigheten av främst av grustäckta ytor eller gräsmatta. Hyresgäster finns i bostadshuset. Ingen verksamhet bedrivs i dagsläget i garagebyggnaden.

### 3.4 Geologiska förhållanden

Jorden på de grusade delarna på fastigheten av består i ytan av fyllningsmassor. Fyllningen utgörs av grusig siltig sand (grsiSa) eller något grusig siltig sand ((gr)siSa) och mäktigheten på fyllningsmassorna är 0,5 m.

Den naturliga jorden under fyllningsmassorna och mulljord utgörs av sand (Sa). Drygt 2,5 m under markytan (nivå +11,2) övergår sanden till siltig sand (siSa) eller sandig silt (saSi) som sedan övergår till något sulfidhaltig silt ((su)Si). Från 3,5 m under markytan (nivå +10,5) utgörs den naturliga jorden av sulfidsilt (SuSi).

Mäktigheten på de sulfidhaltiga sedimenten är ca 13 m. Sulfidsiltens vilar på ett lager av fastare sediment som underlagras av morän

### 3.5 Hydrogeologiska förhållanden

Ingen undersökning av hydrogeologiska förhållanden har genomförts på fastigheten. Inget grundvatten noterades vid den miljögeotekniska undersökningen. Grundvattenytan bedöms ligga ca 3,7 m (nivå +10) under markytan.

### 3.6 Känslighet och skyddsvärde

Planerad verksamhet på fastigheten utgörs av bostäder. Följande skyddsobjekt bedöms aktuella:

- Människor som vistas på fastigheten
- Djur och marklevande organismer
- Närliggande fastigheter

Alla exponeringsvägar som ingår i beräkningarna för Naturvårdsverkets riktvärden utom intag av dricksvatten är därmed aktuella på fastigheten. Exponeringsvägarna är intag av jord, hudkontakt jord/damm, inandning damm, inandning ånga och intag av växter.

Närmsta ytvattenrecipient är Umeå älv belägen ca 650 m söder om fastigheten.

Inga vattentäkter eller enskilda brunnar finns i närheten av fastigheten.

## 4 Verksamhetshistorik

Uppgifterna om tidigare verksamheter på fastigheten är knapphändiga men man vet att det tidigare i verkstadsbyggnaden på fastigheten bedrivits fordonsvätt, rekonditionering, mekanisk verkstad och bilverkstad. En oljeavskiljare finns enligt uppgift på fastigheten.

Inga uppgifter om olyckor som kan medföra föroreningar finns dokumenterade.

## 5 Branschspecifika föroreningar

Föroreningar som kan förväntas uppstå vid ovan nämnd verksamhet är främst:

- Tungmetaller

- Oljeämnen (fraktionerade alifater och aromater, PAH)

## 6 Utförda undersökningar

Provtagning av jord utfördes med provtagningskruv monterad på bandvagn (Geotech 604D). Totalt borrades 8 stycken provtagningspunkter.

### 6.1 Provtagnings- och analysstrategi

Syftet med denna undersökning är att få översiktlig kunskap om föroreningssituationen på området och därefter bedöma om det finns föroreningar från verksamheten som innebär risker för människors hälsa eller miljön. Resultatet från fältarbetet och laboratorieanalyserna utgör ett viktigt underlag för bedömningen av spridningsförutsättningar och föroreningsnivåer inom undersökningsområdet.

Denna undersökning har inriktats mot att *identifiera* föroreningskällorna och avgöra *om* förorening finns. Avgränsning och exakta haltnivåer och utbredning av eventuella föroreningar genomförs i ett senare skede om det blir aktuellt.

Provtagningen utfördes som riktad provtagning mot möjliga källor till förorening inom fastigheten vilket främst bedöms vara runt om verkstadsbyggnaden samt vid oljeavskiljaren.

Då schakt ska ske på fastigheterna har fyllningsmassorna analyserats som samlingsprov. Detta då ett samlingsprov ger en bättre bild över föroreningssituationen på en jordvolym än ett enstaka prov i en punkt.

Djupare tagna prover har analyserats som enskilda prover.

### 6.2 Lokalisering av provtagningspunkter

Provtagningspunkternas lokalisering redovisas på ritning G10-01. Provtagningspunkterna redovisas i ritning G14-01.

### 6.3 Undersökningens omfattning

Undersökningen omfattar 8 st provtagningspunkter med beteckningen T1-T8 som redovisas i bilaga 1.

### 6.4 Provtagningsmetod och provhantering

Fältundersökningen utfördes enligt Tyréns interna rutiner och följde kvalitetsklass B ("Standard") enligt SGFs fälthandbok för miljötekniska markundersökningar (Rapport 1:2004). Kvalitetsklassen innebär att krav ställs på dokumentation, rengöring, provtagning och provhantering.

#### 6.4.1 Jordprov

Provtagningen av jord utfördes med provtagningskruv monterad på bandvagn (Geotech 604D). I provtagningspunkterna uttogs totalt 34 st jordprov. Provtagningsnivåerna delades in efter materialsammansättning eller färg- och luktindikationer. Som mest uttogs en halvmeters jordmäktighet som samlingsprov. Jordlagerföljder och provtagningsdjup noterades tillsammans med färg, lukt samt eventuella andra iakttagelser. Proverna förvaras mörkt och kallt i fält samt under transport till laboratoriet.

Den relativa koncentrationen av lättflyktiga kolväten (VOC) i jordens porluft analyserades i samtliga upptagna jordprov. Fältanalysen utfördes med hjälp av fotojoniseringsdetektor (PID) av fabrikat MiniRey 2000 på rumstempererade prover i diffusionstät påse.

## 6.4.2 Grund- och ytvatten

Ingen undersökning av hydrogeologiska förhållanden har genomförts på fastigheten. Inget grundvatten noterades vid den geotekniska undersökningen. Grundvattenytan bedöms ligga ca 3,7 m (nivå +10) under markytan.

Grundvattenytan bedöms inte variera nämnvärt under en årscykel då aktuellt område ligger i stadsmiljö där hydrologin är starkt påverkad av hårdgjorda ytor och dagvattensystem. Grundvattenmätningar genomförda inom Umeås stadskärna visar en ungefärlig variation på  $\pm$  0,5 m.

## 6.5 Positionsbestämning och avvägning

Inmätning av samtliga provpunkter har utförts av *Jonas Stridfeldt, Tyréns AB* i mätklass B enligt SGF Rapport SGF Rapport 1:96.

# 7 Resultat

## 7.1 Resultat av fältanalyser

Alla jordprov är analyserade med fotojoniseringsdetektor (PID). Resultatet från fältmätningarna redovisas i bilaga 2. Djupare tagna prov för laboratorieanalys valdes utifrån resultaten av fältanalyserna.

## 7.2 Analysresultat jordprover

Resultatet av laboratorieanalyserna visar på halter av PAH M och PAH H överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i SP2. Dessutom påträffas bly i halter i nivå med riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i SP2.

Övriga halter understiger alla Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Förhöjda halter överstigande gränsvärdena för mindre ringa risk (MRR) påträffas för bly, kadmium, kvicksilver, zink och PAH L i SP1 och SP2.

Prover tagna från större djup understiger alla halter gällande riktvärden i de fall de överstiger labbets detektionsgränser.

Resultat av laboratorieanalyserna redovisas i bilaga 3. Rapporter från laboratorieanalyserna redovisas i bilaga 4. SP 1 är samlingsprov från fyllningsmassorna från punkt T2 och T3. SP2 utgörs av samlingsprov av fyllningsmassorna från punkt T4 och T5.

# 8 Bedömning av föroreningsituationen

## 8.1 Generella riktvärden

Riktvärden är hjälpmedel för utvärdering av förorenade områden och indikerar föroreningsnivåer som inte innebär oacceptabla risker för människor och miljö.

För markföroreningar har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning, Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM), (Naturvårdsverket, 2009). Beroende på hur vissa utvalda skyddsobjekt beaktas kan riktvärden för KM eller MKM användas, se Tabell 1.

Tabell 1. Kriterier för val av markanvändning för mark (Naturvårdsverket, 2009)

Skyddsobjekt	IKM	IMKM
Människor som vistas på området	Heltidsvistelse	Deltidsvistelse
Markmiljön på området	Skydd av markens ekologiska funktion	Begränsat skydd av markens ekologiska funktion
Grundvatten	Grundvatten inom och intill området skyddas	Grundvatten 200 m nedströms området skyddas
Ytvatten	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer

Då framtida markanvändning på fastigheten är bostäder, bedöms riktvärden för KM (känslig markanvändning) vara tillämpligt.

Jämförelse görs även mot gränsvärdet för "mindre än ringa risk" i Naturvårdsverkets Handbok 2010:1, Återanvändning av avfall i anläggningsarbeten (NV 2010). Jord med halter understigande nivån för mindre än ringa risk kan återanvändas fritt både inom och utanför området. För jord som överstiger denna krävs anmälan eller tillstånd till tillsynsmyndigheten för att återanvändning ska kunna ske utanför området.

## 8.2 Bedömning av påverkan

Påverkan från tidigare verksamhet finns på fastigheten, speciellt ytligt i fyllningsmassorna. Analyserade halter överstiger gällande riktvärden för bly, PAH M och PAH H i SP 2. Förhöjda halter överstiger gränsvärdet för mindre ringa risk (MRR) påträffas i både SP1 och SP2.

Det bedöms dock som de förhöjda halterna i SP2 härrör från ett lokalt spill eftersom närliggande punkter inte visar på samma föroreningsgrad.

Påverkan från verksamheten bedöms ligga i det översta lagret i fyllningarna då djupare tagna prover inte visar på förhöjda halter. För många ämnen är halterna så låga att de understiger laboratoriets detektionsgränser.

Ingen påverkan av fraktionerade alifater och aromater bedöms finnas på fastigheterna. Propunkten T3 är placerad intill uppskattat läge för oljeavskiljaren och då halterna understiger laboratoriets detektionsgränser bedöms den inte ha påverkat föroreningsituationen på fastigheten.

## 8.3 Spridningsförhållanden och exponeringsvägar

Risken för spridning av föroreningarna vertikalt i jorden bedöms vara liten. Naturlig jord under fyllningsmassorna utgörs av sand, där spridningsförhållandena är relativt goda, som sedan övergår till silt. Men då djupare tagna prover i sanden inte visar på förhöjda halter bedöms det som att risken för spridning av föroreningar vertikalt i jorden är låg.

Grundvattenytans nivå har inte undersökts i denna miljögeotekniska undersökning men grundvattenytan bedöms ligga i nivå där sulfidsilten börjar. Sulfidsilten överlagras av silt eller något sulfidhaltig silt. Analyser av djupare tagna prover visar inte på förhöjda halter. Det bedöms som risken för spridning med föroreningar till grundvattnet är låg.

Risker för spridning av föroreningar utgörs främst av risker kopplade till damning och till att människor kommer i kontakt med förorenad jord via händer och kläder.

## 8.4 Riskbedömning för jord

Undersökningarna genomförda på fastigheten visar på förhöjda halter av bly och PAH vilka bedöms härstamma från tidigare verksamhet. Föroreningarna påträffas ytligt i fyllningsmassorna

i SP2. Fastigheterna används idag främst till bostäder och markanvändningen kommer i framtiden inte att ändras i och med planerad exploatering av fastigheterna.

Fastigheterna ligger i stadsmiljö och marklevande organismer i området bedöms ha anpassat sig till rådande förhållanden då verksamhet har bedrivits på fastigheten under flera decennier. Analyserade halter av föroreningar bedöms inte innebära någon förhöjd risk för marklevande organismer.

Styrande för riktvärdet för bly är intag av jord. På grund av att människor bedöms få i sig bly från andra källor så är tillåtligheten för exponering från förorenade områden väldigt begränsad.

För PAH H är intag av grönsaker styrande för riktvärdet. Precis som för bly har riktvärdet justerats ner på grund av exponering från andra källor.

När det gäller PAH M är inandning av ånga styrande för riktvärdet.

Det bedöms att behov av åtgärder med avseende för bly, PAH H och PAH M finns på fastigheten.

## 9 Åtgärds- och undersökningsbehov

Undersökningen har identifierat ett förorenat område i fyllningsmassorna runt punkt T3 och T4. Föroreningarna ligger ytligt i fyllningsmassorna på en grusad yta. Risken för spridning till mark och grundvatten bedöms som liten och halterna utgör inte någon akut risk för människors hälsa.

Risken för exponering samt spridning via fordonstrafik, damning och plogning föreligger. Då halterna är för PAH överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), rekommenderas det att bortschaktning av befintliga fyllningsmassor 3 m ut från verkstadsbyggnaden sker. Schaktarbetet kan utföras i samband med rivning av verkstadsbyggnaden men helst innan sommaren då risken för damning ökar. Mängden uppschaktade massor bedöms till ca 50 m<sup>3</sup>.

Provtagning visar på en viss påverkan från tidigare verksamhet med enstaka punkter med förhöjda föroreningshalter, troligtvis från spill, vid verksamhetsutövande. För att kunna ge en rättvis bedömning om massorna kan återanvändas på andra fastigheter eller om de ska deponeras rekommenderas det att massorna mellaniagras och provtagning sker i uppschaktade massor innan bortförskaffande.

## 10 Övrigt

Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning.

Då förorenade massor har påträffats på fastigheten skall denna rapport genast delges tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalken).

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

## 11 Referenser

- Naturvårdsverket, 1999 *Metodik för inventering av förorenade områden, Rapport 4918, 1999*
- Naturvårdsverket, 2009 *Riktvärden för förorenad mark -Modellbeskrivning och vägledning, Rapport 5976, september 2009*
- SGF, 1996 *Geoteknisk fälthandbok, Allmänna råd och metodbeskrivningar, Svenska Geotekniska Föreningen, SGF Rapport 1:96*
- SGF, 2004 *Fälthandbok, Miljötekniska markundersökningar, Svenska Geotekniska Föreningen, SGF Rapport 1:2004*
- SPBI, 2010 *SPI Rekommendation, Efterbehandling av förorenade bensinstationer och dieselanläggningar, uppdaterad 2012-01-29*

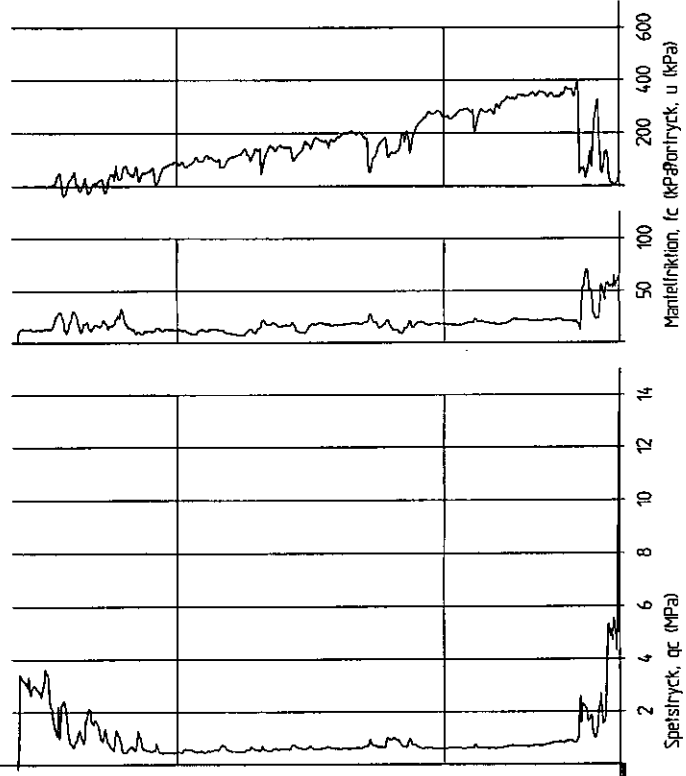
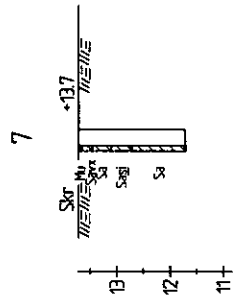
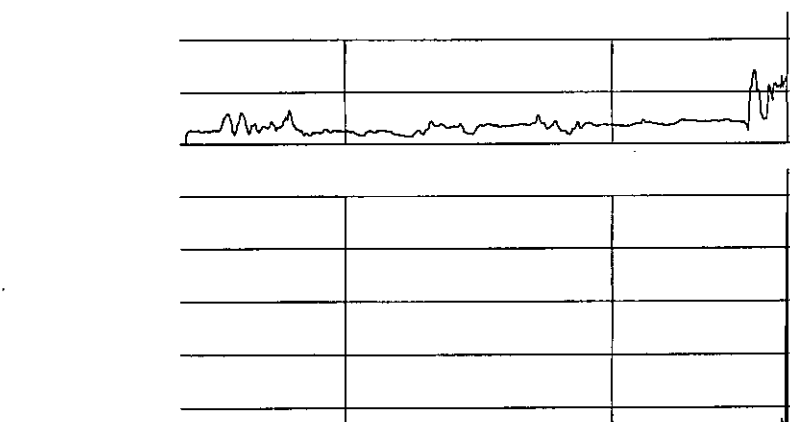
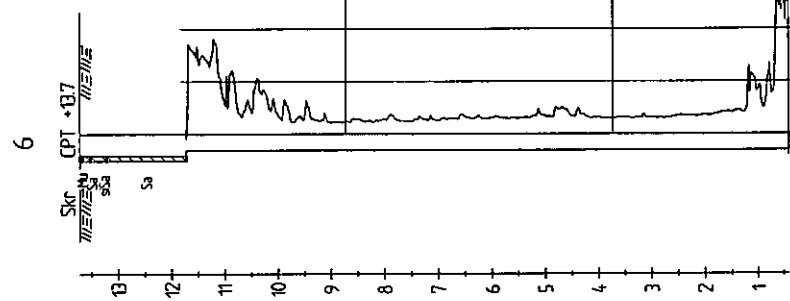
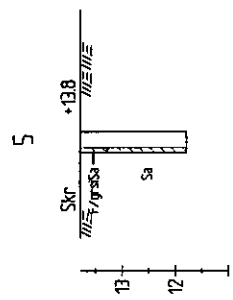
Samtal med Roger Oskarsson, fastighetskötare.

**KOORDINATSYSTEM**  
 PLAN: SWEREF99 20 J5  
 HÖJD: RH 2000

**HÄNVISNINGAR**

För förklaring se kompletteral berg och jord  
 beteckningsblad samt SGF/BGS Beteckningssystem som  
 återfinns på www.sgf.net (Publikationer -> SGF/BGS  
 Beteckningssystem)

LÄGE SE PLAN G-10-01



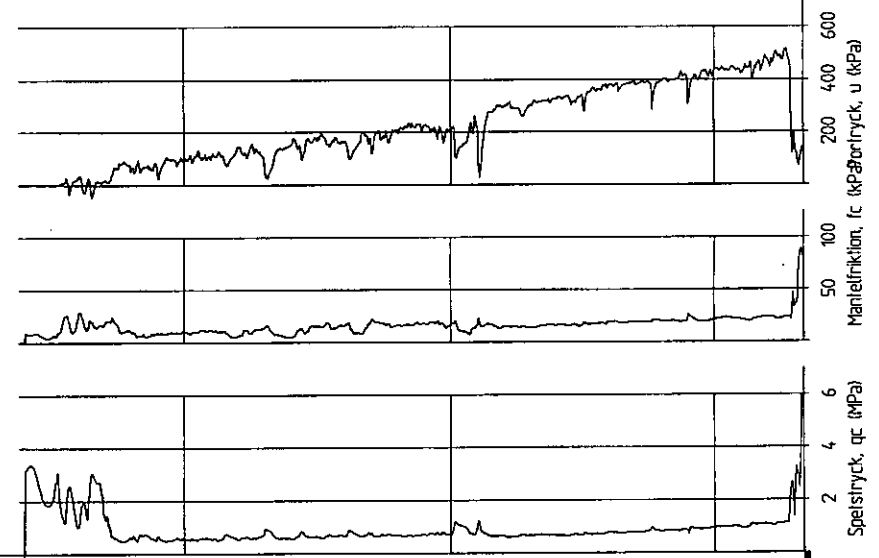
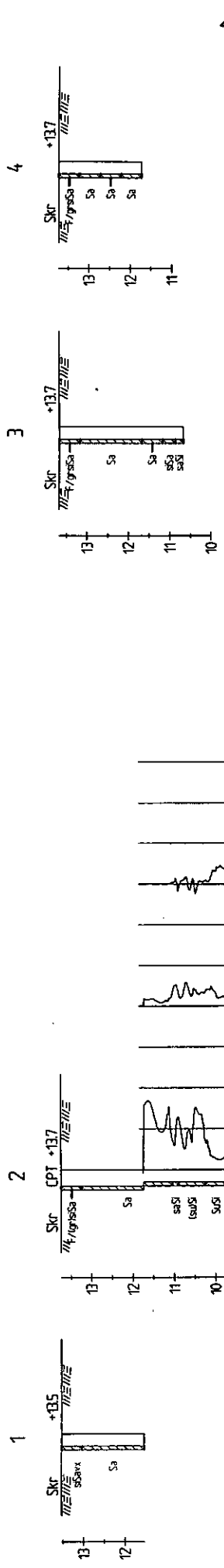
41.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>UMEÅ ENTREPRENAD AB</b>				
<b>TYRÉNS</b>				
VÄSTRA NORRLANDSGATAN 10B 903 27 UMEÅ		TEL: 010 452 20 00 FAX: 010 452 39 66		
UPPRAG NR 253030	RITAD AV ME	HANDLAGGARE A.SJÖSTEDT		
DATUM 2014-01-21	ANSVARIG E.CARLSSON			
<b>MILJÖGEOTEKNISK UNDERSÖKNING</b>				
<b>SNICKAREN 8</b>				
<b>BORRHÅL 5,6,7 &amp; 8</b>				
SKALA 1:100	RUPPER	<b>G-14-02</b>		BET

**KOORDINATSYSTEM**  
 PLAN: SWEREF99 20 15  
 HÖJD: RH 2000

**HÄNVISNINGAR**

För förklaring se kompletterat berg och jord  
 belevningsblad samt SGF/BGS Belevningssystem som  
 återfinns på [www.sgf.net](http://www.sgf.net) (Publikationer -> SGF/BGS  
 Belevningssystem)



43

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>UMEÅ ENTREPRENAD AB</b>				
<b>TYRÉNS</b>				
VÄSTRA NORRLANDSGATAN 10B 903 21 UMEÅ		TEL: 010 452 20 00 FAX: 010 452 39 66		
UPPRAG NR 253030	RITAD AV ME	HANDLAGARE A.SJÖSTEDT		
ANSVARIG 2014-01-21 E.CARLSSON				
<b>MILJÖGEOTEKNISK UNDERSÖKNING</b>				
<b>SNICKAREN 8</b>				
<b>BORRHÅL 1,2,3 &amp; 4</b>				
SKALA 1:100	NUMMER G-14-01			BET

**KOORDINATSYSTEM**  
 PLAN: SWEREF99 20 15  
 HÖJD: RH 2000

**GEOTEKNISKA UNDERSÖKNINGAR**  
SÖNDERING PLANREDNING

- Dynamisk söndering  
 jordberg/day-/del-söndering
- Statisk söndering  
 vifr-/infr-söndering

**PROVTAENING PLANREDNING**  
 ● Stord provtagning av jord

**HÄNVISNINGAR**

För förklaring se kompletterat berg och jord  
 beredningsblad samt SGF/865 Beredningssystem som  
 återfinns på [www.sgf.net](http://www.sgf.net) (Publikationer -> SGF/865  
 Beredningssystem)

45

BET	ART	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

**UMEÅ ENTREPRENAD AB**



VÄSTRA NORRLANDSGATAN 10B  
 903 27 UMEÅ  
 TEL: 010 452 20 00  
 FAX: 010 452 39 66

UPPDRAG NR 253030	RITAD AV ME	HANDLAGGARE A.SJÖSTEDT
DATUM 2014-01-21		ANSVARIG E.CARLSSON

**MILJÖGEOTEKNISK UNDERSÖKNING**  
**SNICKAREN 8**  
**PLAN**

SKALA 1:400	RITNING G-10-01	BET
----------------	--------------------	-----

