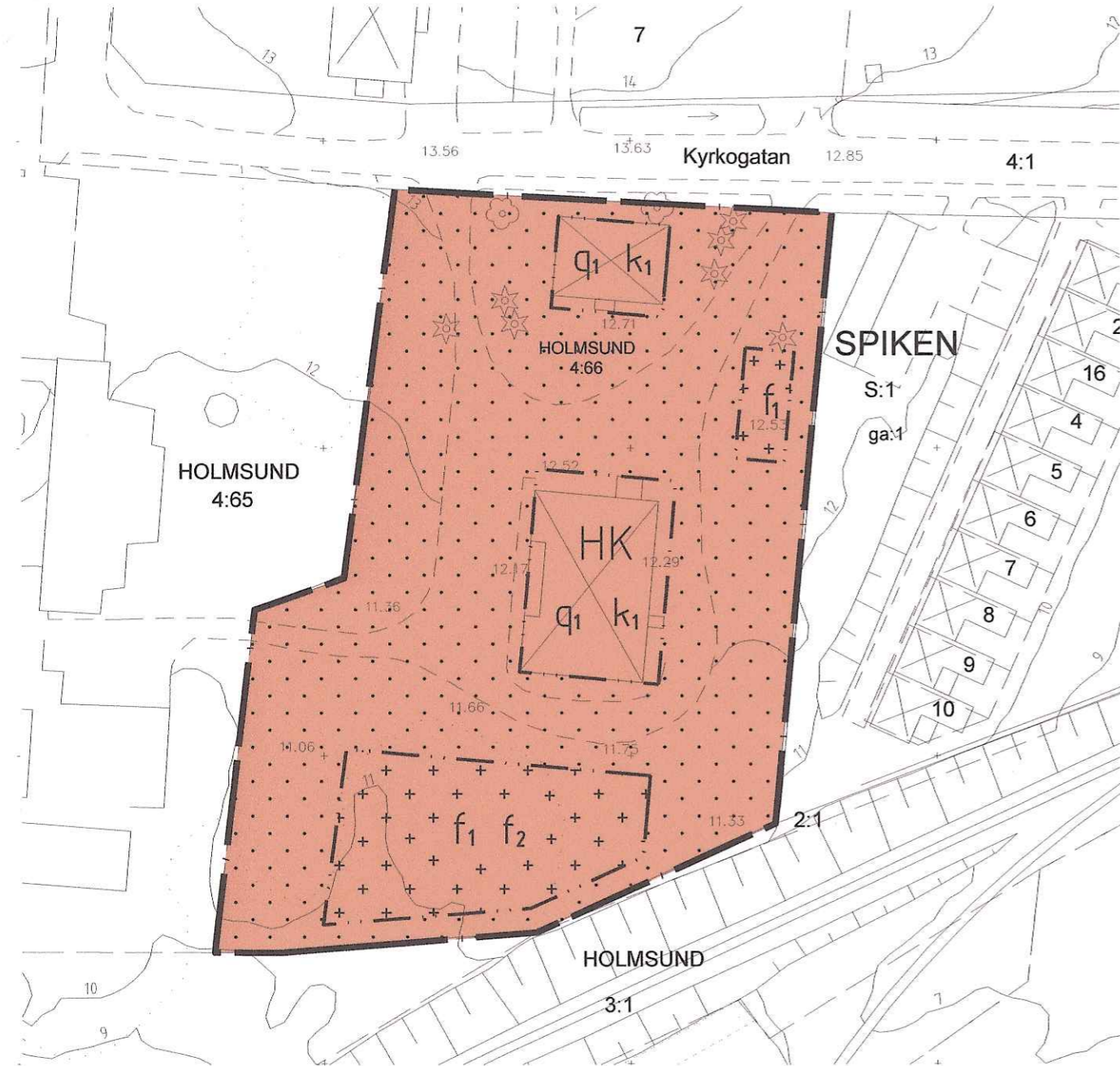


PLANKARTA



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 MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- HK Handel och kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- f₁ Byggnad ska utföras med träfasad och sadeltak
Högsta nockhöjd är 4,5 meter
Minsta resp. största taklutning är 16 resp. 27 grader
Fasad ska färgsättas i faluröd kulör
- f₂ Byggnad får uppföras till högst 25 meters längd och 10 meters bredd

SKYDD

Värdefull byggnad

- q₁ Byggnad får inte rivas

Varsamhet

- k₁ De karaktärsdrag och värden som angivits under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning" i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring av byggnad

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast 10 år efter det datum planen vunnit laga kraft

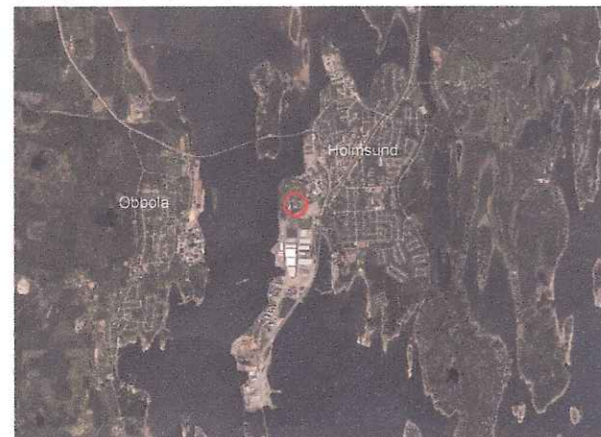
ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2015-05-27, §14.1
Laga kraft 2015-06-30
Vidimeras *FB*

ÖVERSIKTSKARTA



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-10-29 BN-2013-01611

Reviderad

Annika Helander

Lantmäteri

Mätning: NH
Kartkonstruktion: NH

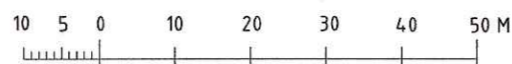
Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1994 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsritt: Umeå kommun

PLA 12-24

Skala 1:1000 (A3)



Thomas Strömberg
Thomas Strömberg
Planchef

Linnea Isaksson
Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt, Arkitekthuset Monarken AB

2480K-P15/14



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 12-24

Datum: 2015-06-30

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten HOLMSUND 4:66 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-05-27, § 141. Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-06-30**.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, juni 2015

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/14



Länsstyrelsen
Västerbotten

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden	
2015-06-04	
Dnr	

Beslut

Datum

2015-06-04

Ärendebeteckning

404-4782-2015

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66 inom Holmsund, Umeå kommun, Västerbottens län (PLA 12-24)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2015-05-27, § 141 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

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

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-05-27

Byggnadsnämnden

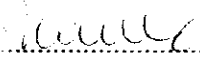
Tid: Onsdagen den 27 maj 2015 kl. 10:00-14:30,
Ajournering kl. 12:05–13:00

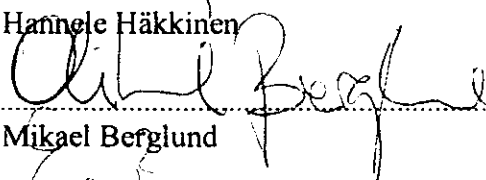
Plats: Myggan (fd KS-salen), Stadshuset

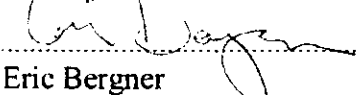
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 130-137
Lennart Sandström (FP), ersättare för Ulrik Berg (M) §§ 138-172
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Ola Borgström (S), ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (FP)
Eric Bergner (C)
Harald Svensson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)
Örjan Mikaelsson (V), ersättare för Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Eric Bergner

Sekreterare: 
Hannele Häkkinen §§ 130-137, 139-172

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Eric Bergner

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-05-27
Anslaget har satts upp: 2015-06-03
Anslaget tas ner: 2015-06-30
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift:


Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S), §§ 130–138
Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP), §§ 130–160
Lennart Sandström (FP), §§ 130–137
Lennart Persson (C)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, § 131
Lars Högberg, byggnadsinspektör, § 132
Tomas Strömberg, planchef, §§ 135, 139–149
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 136
Sandra Thomée, kartingenjör, § 137
Anders Aubry, planarkitekt, § 138
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 150–164
Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 166-171
Anders Lidman, mättningsingenjör
Ann Vidmark, kommunikatör
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Torbjörn Forsgren, kompetensledare

§ 141**HOLMSUND 4:66**

Diariernr: PLA 12-24

Detaljplan för Holmsund 4:66 – bostadsändamål**Beslut**

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Holmsund 4:66 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål samt att reglera de kulturhistoriska värdena.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2015.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att en planbestämmelse tillkommit och att planbeskrivningen kompletterats med avseende på farligt gods.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-05-13.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat maj 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2015, reviderad maj 2015
- Planbeskrivning daterad mars 2015, reviderad maj 2015
- Samrådsredogörelse daterad mars 2015.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2015-05-27

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

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

UB ER



Tjänsteskrivelse

2015-05-13

Byggnadsnämnden

HOLMSUND 4:66

Diariernr: PLA 12-24

Detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål samt att reglera de kulturhistoriska värdena.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2015.

Samråd / Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att en planbestämmelse tillkommit och att planbeskrivningen kompletterats med avseende på farligt gods.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-05-13

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterat maj 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2015, reviderad maj 2015
- Planbeskrivning daterad mars 2015, reviderad maj 2015
- Samrådsredogörelse daterad mars 2015

Tjänsteskrivelse

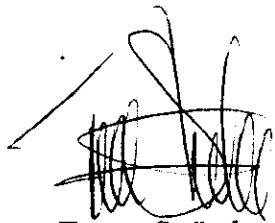
Dnr: PLA 12-24

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg och Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-24
Datum: 2015-05-13
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål. Detaljplanen syftar även till att reglera de kulturhistoriska värden och karaktärsdrag inom planområdet som särskilt ska beaktas.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-02-10 – 2015-02-27** samt granskning under tiden **2015-04-13 – 2015-05-04**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande som återges i sin helhet nedan.

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål. Ett annat syfte är att reglera de kulturhistoriska värden och karaktärsdrag inom planområdet som ska beaktas. Länsstyrelsen har 2015-02-27 yttrat sig under samrådet.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsens synpunkt från samrådet beträffande takvinkel på uthusen kvarstår. Området på plankartan med byggrätt för uthus är för litet för att inrymma ett uthus med högsta längd 25 meter och 10 meters bredd.”

Kommentar

Inom planområdet har kommunen bedömt det lämpligt att möjliggöra uppförande av uthus/garage i likhet med den utformning och placering som uthusbyggnader har inom angränsande fastighet Holmsund 4:65 (Holmsunds kyrka). Bestämmelse om minsta resp. största takvinkel 16 resp. 27 grader kvarstår därmed.

Innehållet i utformningsbestämmelsen [f₁] har delats upp så att längd och bredd på uthus och garage [f₂] endast regleras inom korsmarken i söder.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

UMEA KOMMUN

Brandförsvar och säkerhet

Risk för olycka och specifikt urspårning behandlas i planförslaget, dock saknas uppgift om risk för olycka med farligt gods. Utifrån uppgifter om mängder farligt gods som transporteras på järnvägen och med vilka frekvenser behöver en riskbedömning göras för att kunna avgöra om och i så fall vilka riskreducerande åtgärder som krävs.

Kommentar

I detaljplanen medges kontors- och handelsändamål i befintlig f.d skolbyggnad som närmast 45 meter från järnvägen medan uthus och garage medges som närmast 18,5 meter från järnvägen. Trafikverket anger som huvudsaklig princip att bebyggelse inte ska tillåtas inom ett område 30 meter från järnväg (spårmittpå närmaste spår). Området avser ett skyddsavstånd vid urspårning med farligt gods samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Inom 30 meter från järnvägen bedöms dock viss verksamhet kunna förekomma där människor endast tillfälligt uppehåller sig, till exempel parkeringar, garage, förråd och vegetation.

Vid ändrad markanvändning som avser bebyggelse inom 30-50 meter från järnvägen bör risksituationen och järnvägens framtida förutsättningar bedömas från fall till fall. I det aktuella planärendet kan konstateras att marknivån inom planområdet ligger väsentligt högre än marknivån invid järnvägsspåret. Höjdskillnaden mellan marknivåerna tas upp av en brant och trädbevuxen slänt som sluttar tvärt ned mot järnvägsspåret. De topografiska förhållandena medverkar till att skapa en skyddande barriär mellan förslagen kontors- och handelsverksamhet inom planområdet och järnvägen. Högsta hastighet för järnvägstrafik på sträckan invid planområdet är begränsad till 10 km/h. För beräkning av sannolikhetsfördelningen hur långt från spåret en urspårad vagn hamnar finns en beräkningsmodell framtagen. Enligt beräkningsmodellen genererar hastigheten 10 km/h ett urspårningsavstånd på 3,5 meter från järnvägen, vilket är rådande avstånd invid järnvägen mellan rälskant och släntbotten.

Det finns idagsläget inte någon dokumenterad statistik över farligt godstransporter inom Umeå hamn. Företrädare för och verksamhetsutövare inom Umeå hamn har hörts under planprocessens gång, bl.a. avseende farligt godstransporter. Information som givits under planprocessen tyder på att mängden farligt gods som transporteras på järnvägen förbi planområdet är låg och sällan förekommande (ca. 1-2 vagnar 1 gång/månad med spillolja). Huvudsakliga transporter av farligt gods till och från Umeå hamn sker med lastbilstrafik på väg.

Sammantaget görs bedömningen att dessa konstateranden är tillräckliga för genomförandet av detaljplanen. Samråd har skett med Brandförsvaret som också godtagit slutsatsen att en formell riskanalys inte är nödvändig. Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften om mängd farligt gods på anslutande järnvägsspår.

Gator och parker

Gator och parker har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

INAB

INAB framför att det vid ogynnsamma förhållanden kan finnas risk att även handelsverksamhet och kontor störs av buller och damm från hamnverksamheten samt av angörande järnvägstrafik.

INAB anser att trafik bör regleras så att angöring till planområdet sker via Kyrkogatan. Handelsverksamhet förutsätter god tillgänglighet och genererar biltrafik, både vad gäller kunder från Holmsund och utifrån kommande. Förlängningen av Axel Enströms väg, mellan Kyrkogatan i norr och Holmsundsvägen i söder, bör endast tillåta trafik som genereras av hamnverksamheten. Både längs Holmsundsvägen och ovan nämnda tvärförbindelse finns plankorsningar med järnvägen, varav plankorsningen med Axel Enströms väg endast är försedd med kryssmärken. En ökning av privat biltrafik över plankorsningarna bör inte tillåtas, vilket bör framgå av planhandlingarna. En utveckling av hamnverksamheten inom markområdet för "den gamla impregneringen" (Holmsund 2:1) bekräftar resonemanget ytterligare.

Kommentar

Reglering av trafik i enlighet med INAB:s yttrande kan prövas i beslut om lokala trafikföreskrifter. Införande av lokala trafikföreskrifter kan ske för åtgärder som är motiverade ur trafiksäkerhetssynpunkt och kan bland annat omfatta förbud mot viss fordonstrafik på en bestämd vägsträcka. Utfärdande av lokala trafikföreskrifter sker efter beslut av kommunen för vägar där kommunen är väghållare.

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Umeva

Umeva förtydligar att fastigheten är ansluten till vatten- och spillvattenledningsnätet. Planeras framtida uppdelning av fastigheten ska Umeva bli vidtalad gällande lämplig reglering av va-förhållandet mellan va-huvudmannen och fastighetsägarna.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har efter granskningen ändrats på följande punkter:

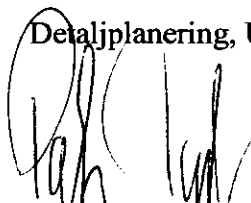
- Innehållet i utformningsbestämmelsen [f₁] har delats upp så att längd och bredd på uthus och garage [f₂] endast regleras inom korsmarken i söder.
- Avsnittet *Risk för olycka* kompletteras.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning.

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

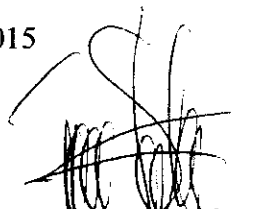
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter finns.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2015



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål. Detaljplanen syftar även till att reglera de kulturhistoriska värden och karaktärsdrag inom planområdet som särskilt ska beaktas.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Västerbacken i Holmsund cirka 19 km från Umeå Centrum. Planområdet har en area på cirka 9000 m² och utgörs av fastigheten Holmsund 4:66 som är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 20 december 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen förväntar sig dock en redogörelse i planbeskrivningen av påverkan på riksintresse, kyrkomiljön och den kulturhistoriska miljön samt att risk för inverkan inom planområdet från kringliggande verksamheter belyses i planbeskrivningen. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1 december 2014 t.o.m. 22 december 2014.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen, *Fördjupning för Umeå*, (antagen 2011) anges för området ”detaljplanlagd tätortsbebyggelse”. Riktlinjer anger att planeringen ska syfta till ökade förutsättningar för handel i kommundelscentra. I *Fördjupning för Umeå* föreslås att en fördjupad översiktsplan för Holmsund/Obbola tas fram som ett steg i den fortsatta kommunala fysiska planeringen. Planläggning av aktuell fastighet bedöms emellertid kunna påbörjas med stöd av riktlinjer i *Fördjupning för Umeå*.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kyrkogårdsområdet m.m.*, upprättad år 1983 (Ho A2/69).

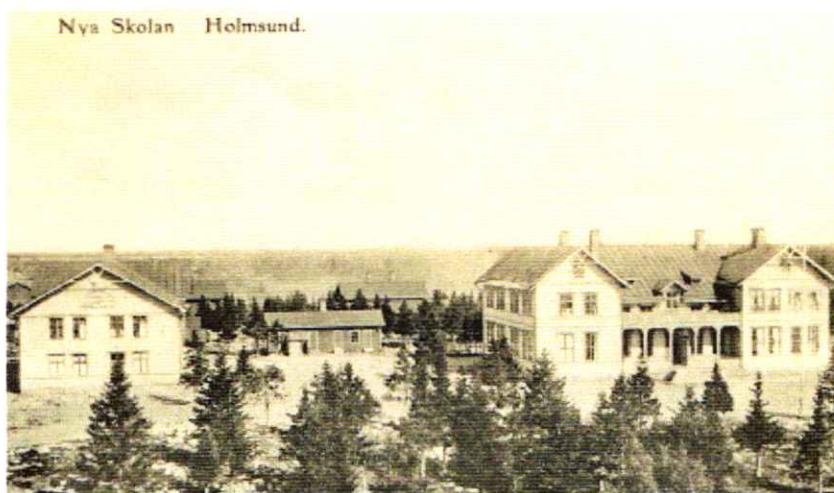
I detaljplanen regleras fastigheten Holmsund 4:66 för allmänt ändamål i två våningar. Byggrätten ligger i fastighetens nordöstra del och begränsas av mark som inte får bebyggas. I nordsydlig riktning över fastigheten har ett markreservat för allmän gång- och cykeltrafik planlagts, vilket inte kommit att verkställas.



Riksintressen i angränsning till detaljplaneområdet.

Riksintressen

Väster om planområdet ligger Holmsunds kyrka och prästgård uppförda under 1860-1880-talen. Tillsammans utgör de ett riksintresse för kulturmiljövården (AC 7 Västerbacken, Holmsund). I riksintresset ingår också ett tiotal väl bibehållna timrade arbetarbostäder från 1850-talet med senare uppförda uthuslängor som återfinns norr om planområdet. Söder om planområdet ligger järnvägen mellan Umeå- Holmsund som är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger intill Umeå hamn som även är av riksintresse. I dagsläget utgör riksintresset endast vattenområdet men Trafikverket har för avsikt att landområdet även ska ingå som en del av riksintresset vid en kommande riksintresseprecisering av Umeå hamn. Inga riksintressen föreligger inom planområdet.



Vykort från slutet av 1920-talet av "Nya skolan" på Västerbacken i Holmsund.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Inom planområdet ligger en centralt placerad skolbyggnad, "Kyrkskolan", och en gymnastikbyggnad med långsida längs Kyrkogatan. Byggnaderna, som uppfördes vid sekelskiftet 1800-1900, omges av en gårdsplan med sparsam vegetation bestående av gräsytor med enstaka barrträd och buskar samt grusade ytor för angöring och biluppställning. I söder avskärmar barr- och lövträd mot angränsande järnväg.

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen från allmänt ändamål till handel- och kontorsändamål [HK]. Detaljplanen ligger inom en kulturhistoriskt intressant bebyggelsemiljö av sammantaget mycket stort intresse för kulturmiljövården, varför bevarande av skol- och gymnastikbyggnaden regleras inom planområdet [q₁]. I syfte att bevara de särskilda karaktärsdrag i form av byggnadsvolym, fasadprinciper och material regleras även en varsamhetsbestämmelse för skol- och gymnastikbyggnaden [k₁]. Utförligare beskrivning av varsamhetsbestämmelsen ges under avsnittet "Byggnadskultur och gestaltning".

Längs fastighetsgräns i öster tillåts uthus och garage uppföras samt i söder mot angränsande järnväg. Uthus och garage placeras företrädesvis så att gårdsbildning uppstår eller så att befintligt gårdsrum förstärks. I syfte att anpassa komplementbyggnader till de värden och karaktärsdrag som återfinns i bebyggelsemiljön som helhet regleras särskilda utformningsbestämmelser [f₁] och [f₂]. Angiven utformning anknyter till färg, form och material på befintliga och tidigare förekommande garage- och uthusbyggnader på Västerbacken. Bestämmelserna innebär att komplementbyggnader får uppföras till högst 25 meters längd och 10 meters bredd. Fasadmateriäl ska utgöras av trä och tak utformas som sadeltak. Högsta nockhöjd är reglerad till 4,5 meter medan minsta resp. största taklutning är 16 resp. 27 grader. Fasad ska färgsättas i faluröd kulör.



Fotografi från 2014 av Kyrkskolan f.d. "Nya skolan" på Västerbacken i Holmsund.

Byggnadskultur och gestaltning

Kyrkskolan ingår i Västerbottens museums kulturhistoriska beskrivning av bebyggelsen i Umeå kommun: *Holmsund: Inventering och bevarandeförslag* (1983). För Västerbacken med Holmsunds lastageplats och sågverk anges att området sammantaget är av mycket stort kulturhistoriskt intresse, där kyrka, prästgård och bostäder på Västerbacken är en kulturhistorisk miljö av riksintresse, se kartbild över riksintressen på sida 2.

Bakgrund

Kyrkskolan, tidigare benämnd "Holmsunds skola" eller "Nya skolan", uppfördes av Holmsunds bolag omkring år 1900. Ursprungligen hade fasaderna renässansprägel som vid en ombyggnad omkring år 1920 ersattes i 20-talsklassicistisk stil med återhållsamt smyckade fasader, regelbundenhet, lockpanel med smala lockbräder och markerade knutar samt lunettfönster i gavelpetsarna. Vid den tidpunkten fanns förutom gymnastikbyggnaden också en uthuslänga på gårdsplanen längs den östra fastighetsgränsen

Värdefulla byggnader

Inom planområdet reglerar en skyddsbestämmelse [q₁] att befintlig skol- och gymnastikbyggnad inte får rivras. Byggnaderna sammanbringas, tillsammans med bl.a. kyrka, prästgård och bostäder, ett gemensamt värde som bildar den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljö som Västerbacken utgör.

Varsamhet

Befintlig skol- och gymnastikbyggnad omfattas av en varsamhetsbestämmelse [k₁]. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att belysa bebyggelsens särskilda kulturvärde och väsentliga karaktärsdrag som varsamheten ska inriktas på vid ändring och underhåll av byggnad.

Väsentliga karaktärsdrag som varsamheten [k₁] ska inriktas på vid ändring eller underhåll av byggnad är bevarade volymer och fasadprinciper med bland annat:

- Fasadmateriäl av trä (företrädesvis lockpanel med smala lockbräder)
- Jämnt fördelade fönster över fasaden
- Fönster placerade i fasadliv med två mötande bågar med mittpost och spröjsade med tre rutor i varje båge
- Målade fasader (företrädesvis linoljefärg) med foder, listverk och utsmyckning i ljusare nyans

Ändringar och underhåll av byggnader ska, utöver vad som anges ovan, utföras varsamt så att karaktärsdrag beaktas och att de kulturhistoriska och miljömässiga värdena tillvaratas. Uppförande av komplementbyggnader samt ändring av bebyggelse förutsätter att kvalitét och gestaltning väger tungt och att byggandet sker på ett hänsynsfullt sätt. Ny bebyggelse eller ändring av befintlig bebyggelse får inte innebära förvanskning av värdefulla byggnader och väsentliga karaktärsdrag.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå i Holmsunds centrum, cirka 1 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

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

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är i huvudsak gräsbevuxet med enstaka barrträd och buskvegetation.

Geotekniska förhållanden

Jordarten utgörs av morän enligt SGU:s översiktliga jordartskartering.

Radon

Radonmätning har inte genomförts inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade enligt uppgift från riksantikvarieämbetet.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-24
Datum: 2015-05-13

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Holmsund trafikeras av kollektivtrafik i riktning mot Umeå och Obbola. Närmaste hållplats ligger cirka 700 meter från planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom planområdet och dimensioneras enligt angiven parkeringsnorm i gällande översiktsplan.

Utfarter

Utfart från planområdet anordnas likt dagsläget mot Kyrkogatan som utgör huvudinfart till Västerbacken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gata med befintlig anslutning till vatten- och spillvattenledningsnätet. Lokal hantering av dagvatten ska eftersträvas.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och matavfall genom utsortering i särskilt kärl. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Värme och el

Byggnader inom planområdet är anslutna till befintligt el- och fjärrvärmenät. 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 byggmetoder 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.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-24
Datum: 2015-05-13

Störningar

Buller

Planområdet omfattas av buller från industri samt spårtrafik. Umeå kommun har genomfört en bullerkartläggning år 2011 över den beräknade situationen för omgivningsbuller. Beräknade värden för industribuller inom planområdet understiger utomhusriktvärden för externt industribuller för befintlig industri enligt Naturvårdsverkets *Råd och riktlinjer* (1978:5), vilka upphävdes i juni 2013. I Naturvårdsverkets och Boverkets övergångsvägledning för buller från industri, som gäller tills vidare, har utomhusriktvärden för externt industribuller undantagits för arbetslokaler. Buller från spårtrafik har beräknats till 40-55 dB(A) dygnsekvivalent nivå samt 75-80 dB(A) maximalnivå och utgör inte hinder för etablering av handel och kontor inom planområdet.

Risk för olycka

Inom planområdet bedöms inga förebyggande åtgärder behöva vidtas med hänsyn till risk vid eventuell urspårning av förbipasserande godståg/farligt godstransporter söder om planområdet. Mängden farligt gods som transporteras på järnvägen förbi planområdet är låg och sällan förekommande (1-2 vagnar cirka 1 gång/månad med spillolja). Befintligt järnvägsspår ligger väsentligen lägre än planområdet och åtskiljs av en brant slänt. Avstånd från rälskant till närmsta huvudbyggnad är cirka 45 meter. Högsta hastighet för järnvägstrafik på sträckan är reglerad till maximalt 10 km/h.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheten Holmsund 4:66. Detaljplanen medför inte något behov av fastighetsbildning och aktualiserar inte heller några andra fastighetsrättsliga åtgärder. En eventuell framtida uppdelning av fastigheten prövas vid en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägaren.

Utfart över Holmsund 4:66 mot Kyrkogatan nyttjas i dagsläget till förmån för Holmsund 4:65 (Holmsunds församling), dock saknas formell nyttjanderätt till utfarten. Ny utfart från Holmsund 4:65 mot Kyrkogatan anordnas i första hand inom Holmsund 4:65 och prövas i annat fall genom lantmäteriförrättning.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-24
Datum: 2015-05-13

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren till Holmsund 4:66.
Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

KONSEKVENSER

Vid planläggning har hänsyn tagits till gällande riksintressen i närheten samt i direkt anslutning till planområdet. Markanvändningen har reglerats till handel- och kontorsändamål som bedömts lämpligt att bedriva invid närliggande verksamhet i Umeå hamn och dess planerade utveckling inklusive utökad spårtrafik. Bedömningen av lämplig markanvändning har även gjorts gentemot störningar och risker från närliggande verksamheter, se utförligare beskrivning under rubriken "Störningar" på sida 6.

Byggrätter har begränsats till befintliga f.d. skolbyggnader inom planområdet samt komplementbyggnader, vilka reglerats med varsamhetsbestämmelser för att belysa bebyggelsens särskilda kulturvärde och väsentliga karaktärsdrag som varsamheten ska inriktas på vid ändring och underhåll av byggnad. Uthus och garage medges huvudsakligen inom fastighetens inre del, vilket också överensstämmer med placeringen av komplementbyggnader inom grannliggande fastighet Holmsund 4:65, som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att värna del av den kulturhistoriska miljön på Västerbacken och föreslagen planläggning bedöms inte inverka negativt på riksintresse för kulturmiljövården eller befintlig kyrkomiljö.

ÄNDRINGAR

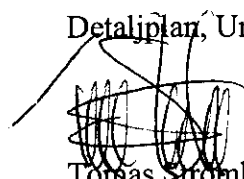
Efter granskningen har följande ändringar i detaljplanen genomförts:


- Uppdelning av utformningsbestämmelse i [f₁] och [f₂].
- Komplettering av avsnittet *Risk för olycka*
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB samt Sarah Lundgren, lantmätare, Umeå kommun lantmäteri deltagit i samarbete med tjänstemän vid Detaljplanering, Umeå kommun.

Detaljplan, Umeå kommun mars 2015, reviderad maj 2015


Tomas Strömberg
Planchef


Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 12-24

Datum: 2015-03-19

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål. Detaljplanen syftar även till att reglera de kulturhistoriska värden och karaktärsdrag inom planområdet som särskilt ska beaktas.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-02-10 – 2015-02-27**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande som återges i sin helhet nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål. Ett annat syfte är att reglera de kulturhistoriska värden och karaktärsdrag inom planområdet som ska beaktas. Ärendet handläggs med normalt planförfarande.

Överprövning

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen genomför för närvarande en översyn av länets riksintresseområden för kulturmiljövården. I samband med det kommer länsstyrelsen eventuellt att föreslå att riksintresset AC 7 (Västerbacken, Holmsund) utvidgas till att även omfatta det aktuella planområdet. Eftersom ett av syftena med planen är att reglera kulturhistoriska värden och karaktärsdrag för att därmed bevara byggnaderna bör det övervägas om Kyrkskolan och gymnastikbyggnaden ska ges skyddsbestämmelsen [q] för att värna och säkerställa att de inte förvanskas.

Planhandlingar

I planbeskrivningen i avsnittet *Varsamhet* skrivs bl.a. att uppförande av komplementbyggnader och ändring av bebyggelse förutsätter att kvalitet och gestaltning väger tungt och att byggandet sker på ett hänsynsfullt sätt. Om detta ska gälla för komplementbyggnader måste det säkerställas i relevant varsamhetsbestämmelse med beskrivning av vad som ska beaktas eller hänvisning till rubriken i planbeskrivningen. Plankartan redovisar endast varsamhetsbestämmelsen [k₁] för byggnaderna Kyrkskolan och gymnastikbyggnaden.

I bestämmelsen [f₁] anges en taklutning 14-22 grader. Med en husbredd på 10 meter verkar detta vara för flackt. Äldre bilder av uthus inom området ser ut att hålla en takvinkel på 24-27 grader.

I rubriken *Bebyggelseområden* står att "Utformningsbestämmelsen omfattar inte reglering av fasadkulör, dock ska färgsättning av uthus- och garagefasader ske i likhet med färgsättning av huvudbyggnad". För att säkerställa detta ska plankartan kompletteras med relevant planbestämmelse för huvudbyggnaderna. Länsstyrelsen anser dock att det vore lämpligare om garage- och uthusbyggnader hade annorlunda färgsättning, t.ex. faluröd.

Kommentar

Skyddsbestämmelse [q₁] införs i plankartan som reglerar att Kyrkskolan och gymnasitkbyggnaden inte får rivas. Utformningsbestämmelse [f₁] revideras avseende minsta resp. största tillåtna takvinkel till 16 respektive 27 grader. Bestämmelsen [f₁] kompletteras även med skrivning som reglerar att fasad ska färgsättas i faluröd kulör.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget men hänvisar till Umeå Hamn AB som är ägare av spåranläggningen medan Trafikverket enbart är fastighetsägare.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

UMEA KOMMUN

Gator och parker

Gator och parker har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Då Lantmännen har tillstånd att bedriva miljöfarlig verksamhet på fastigheten Umeå Hamn 2:3, anser Miljö- och hälsoskydd det lämpligt att Lantmännen ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget, ifall det i någon mån kan ha betydelse för deras villkor att bedriva verksamheten.

Kommentar

Lantmännen ges tillfälle att yttra sig under granskningskedet.

Näringslivs- och planeringsutskottet

Näringslivs- och planeringsutskottet har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Tillväxt och välfärd - Vuxna

Tillväxt och välfärd - Vuxna har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Umeva

Umeva upplyser om att planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten gata, inte dagvatten fastighet. Det senare innebär att ansvar för dagvattenhanteringen ligger inom fastigheten. Ordet avlopp ska ersättas med spillvatten i texten under rubriken "Vatten och avlopp". Umeva förordar utsortering av matavfall i särskilt kärl framför kompostering.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras i enlighet med Umevas synpunkter.

Umeå Energi

Umeå Energi upplyser om att korsmark betecknat [f₁] berör befintlig fjärrvärmeservis till fastigheten. I övrigt har Umeå Energi inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar

Ytan för korsmark i nordöst har reviderats och berör inte längre befintlig fjärrvärmeservis. Avstånd mellan befintlig fjärrvärmeservis och planlagd mark för komplementbyggnad uppgår till mellan 2 - 4,5 meter.

ÖVRIGA

Västerbottens museum

Västerbottens museum anser att formuleringen i planbeskrivningen på sida 3 är olämplig: "Utformningsbestämmelsen omfattar inte reglering av fasadkulör, dock ska färgsättning av uthus- och garagefasader ske i likhet med färgsättning av huvudbyggnad." Formuleringen lämnar öppet för ändring av befintliga byggnaders nuvarande färgsättning, vilket inte är önskvärt ur kulturhistorisk synpunkt. Västerbottens museum föreslår att meningen utgår.

Museet delar inte uppfattningen om att tillkommande uthus och garage ska ges samma kulör som huvudbyggnaderna. De borde istället målas faluröda; den traditionella kulören för uthus- och gårdsbyggnader. Med en faluröd kulör anknyter de också bättre till uthus- och garagebyggnader på Västerbacken, vilket är en av detaljplanens intentioner. Fotot från 1920-talet visar att den gamla uthuslängan vid skolan inte hade samma kulör som huvudbyggnaderna, troligen var den faluröd. Museet föreslår att det i utformningsbestämmelsen [f₁] skrivs in att nybyggnaderna ska vara faluröda.

I planbeskrivningen står att läsa att befintliga byggnader har locklistpanel. I själva verket har fasaderna en lockpanel med smala lockbräder, som förekom under 1920-talet. Museet anser följaktligen att varsamhetsbestämmelsen [k₁] justeras så att fasadmaterialet överensstämmer med verkligheten, d.v.s. locklistpanel ändras till lockpanel med smala lockbräder.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras i enlighet med Västerbottens museums synpunkter.

Ändringar efter samråd

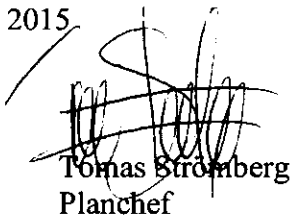
Planhandlingarna har efter samrådet ändrats på följande punkter:

- Skyddsbestämmelse [q₁] har införts för Kyrkskolan och gymnastikbyggnaden.
- Utformningsbestämmelse [f₁] har reviderats avseende minsta resp. största taklutning samt kompletterats avseende färgsättning av fasad.
- Korsmark i nordöst har justerats.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning i enlighet med inkomna synpunkter

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2015



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef