

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- · — · — Planområdesgräns
- — — — — Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- BHK Bostäder, handel och kontor
- E₂ Transformatorstation
- HK Detaljhandel och kontor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 00 Största bruttoarea i m² ovan mark exklusive komplementbyggnader och skärmtak. Utöver största bruttoarea får balkonger glasas in.
- Inom kvartersmark norr om lokalgata får högst 6400 m² BTA uppföras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- o o o o o o o o Marken får byggas under. Bjälklag ska planteras.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- ⌘ — ⌘ — ⌘ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförande

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- v_i Bebyggelsen ska ordnas i en tydlig kvartersstruktur.

- Förråd, skärmtak och garage etc. får uppföras med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Utseende

- f₁ För att motverka storskalighet skall fasader längre än 45 meter utföras varierande. Gestaltning ska följa principerna som anges i planbeskrivningen under Skala och gestaltning.
- f₂ Port får utföras mot lokalgatan och endast inom 12-16 meter från tomgräns i öster. Skärmtak får ej utföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

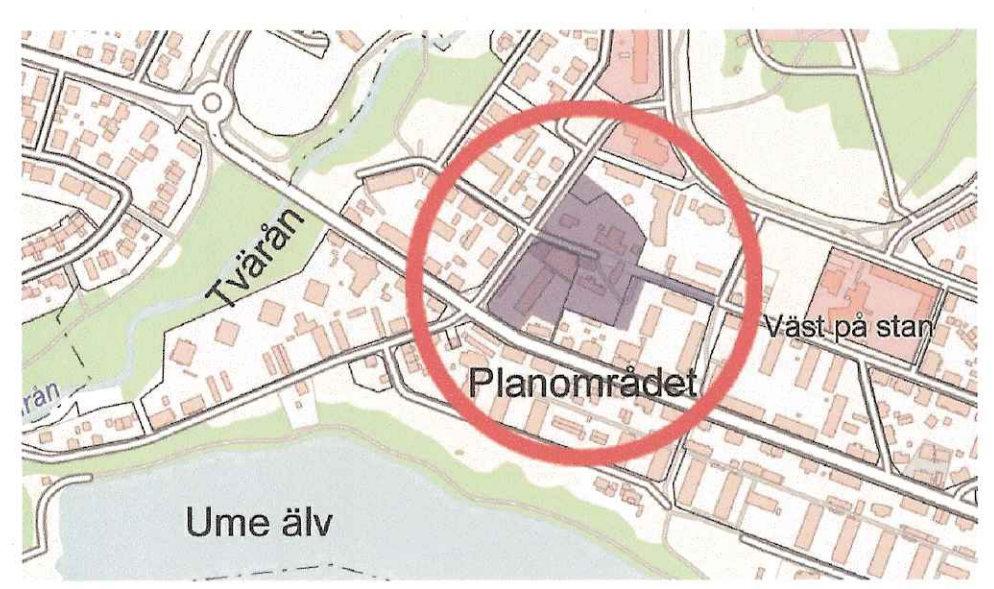
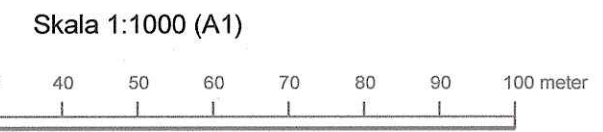
- Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.
- Kommunen är huvudman för allmän plats.

Detaljplan för del av fastigheterna
Kärven 7, Umeå 5:5, Logen 11 och 18 mfl.
inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län
UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering april 2015
reviderad augusti 2015

Tomas Strömberg
Planchef

Lars Wendel
Planarkitekt

Plankarta



Orienteringskarta

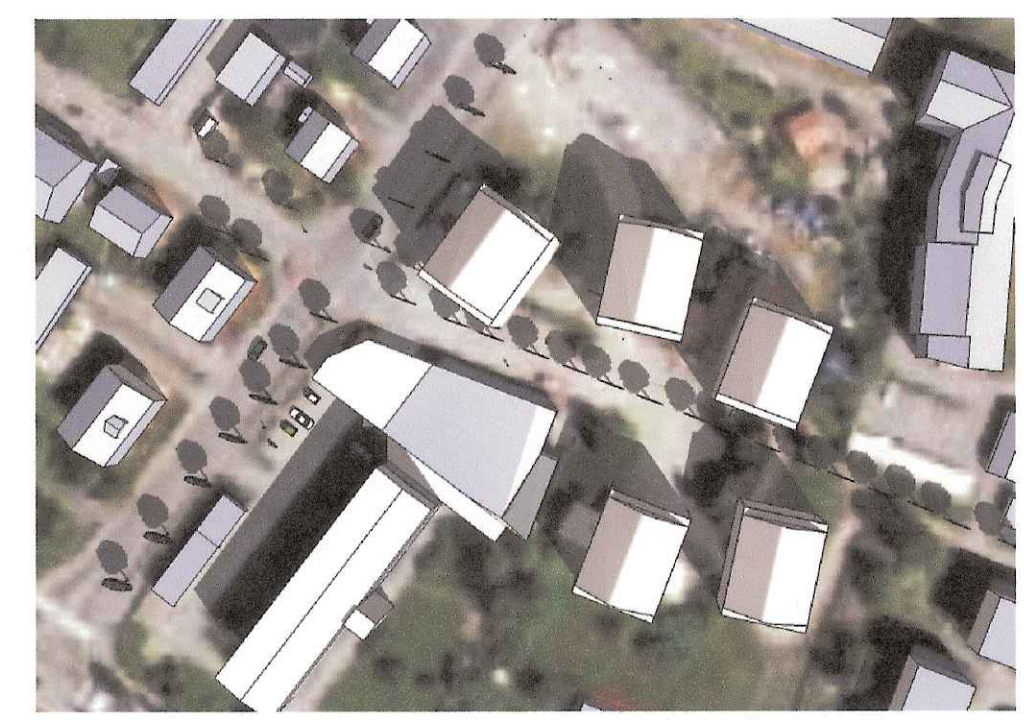


Illustration: Förslag till bebyggelse med punkthus inom planområdet samt tillbyggt livsmedelsbutik och påbyggt bostadshus inom Logen 11. Ny bebyggelse är illustrerat med vitt. Sett rakt uppifrån.

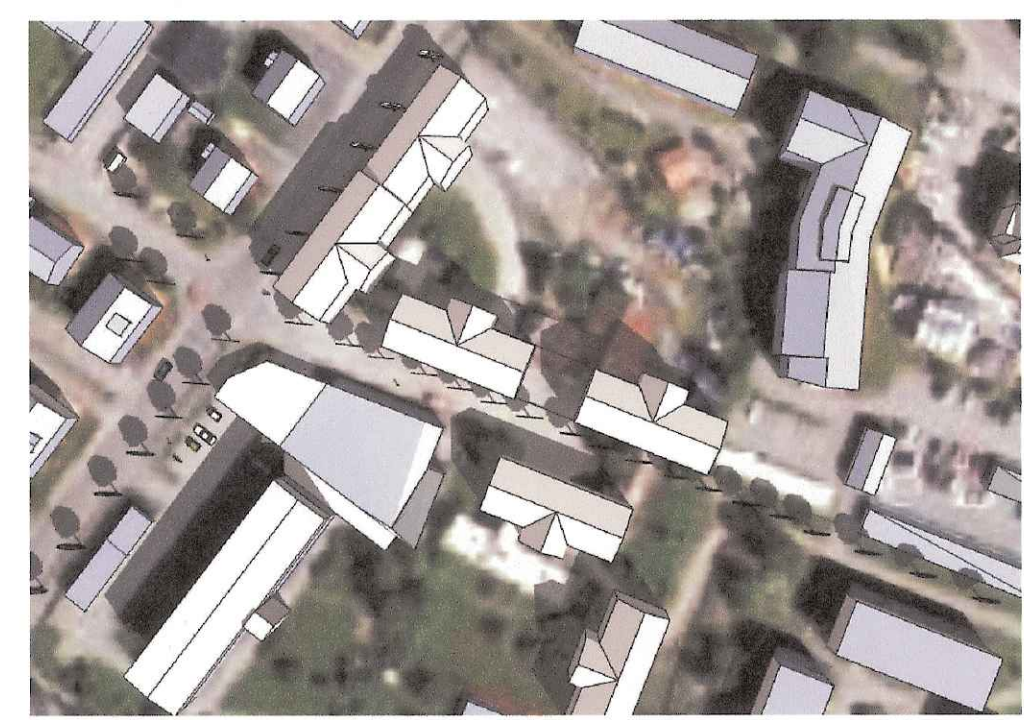


Illustration: Förslag till bebyggelse med lamellhus inom planområdet samt tillbyggt livsmedelsbutik och påbyggt bostadshus inom Logen 11. Ny bebyggelse är illustrerat med vitt. Sett rakt uppifrån.

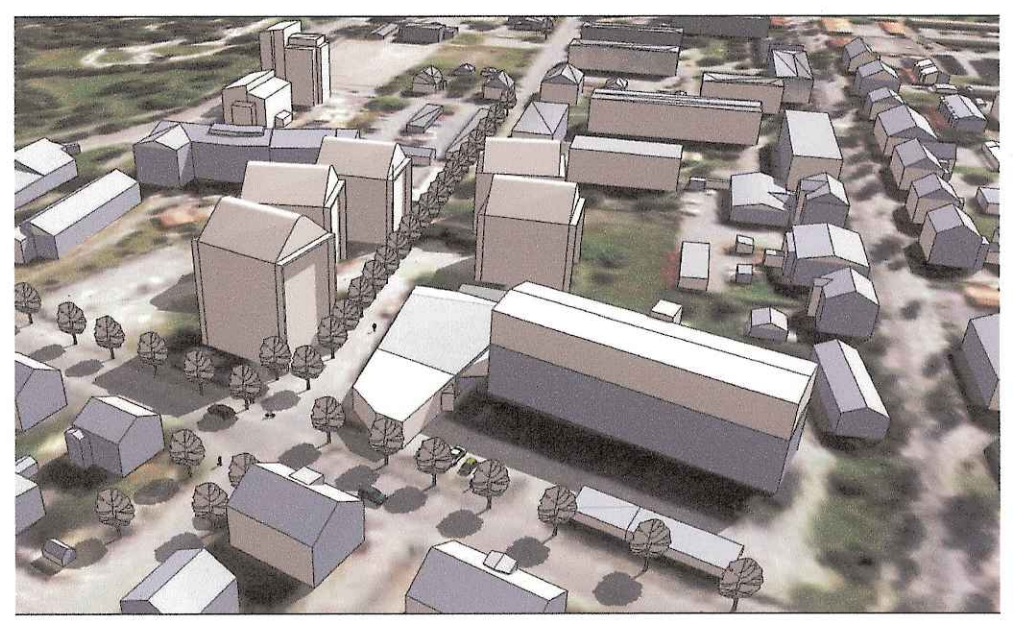


Illustration: Förslag till bebyggelse med punkthus inom planområdet samt tillbyggt livsmedelsbutik och påbyggt bostadshus inom Logen 11. Ny bebyggelse är illustrerat med vitt. Sett snett uppifrån mot nordöst.



Illustration: Förslag till bebyggelse med lamellhus inom planområdet samt tillbyggt livsmedelsbutik och påbyggt bostadshus inom Logen 11. Ny bebyggelse är illustrerat med vitt. Sett snett uppifrån mot nordöst.

BESLUT
Antagen BN 2015-08-19, § 206
Laga kraft 2015-09-22
Vidimeras FB

Antagandehandling

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Utåtande
- Bilaga, skuggstudier
- Planprogram
- Samrådsredogörelse för planprogram

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-02-27
Reviderad

Lantmätare
Mätning: MU
Kartkonstruktion: NH
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terestär inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjddikurvor med 1 meters ekvidistans och pu
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Pangränsar och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/00066

Datum: 2015-09-24

Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheterna Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m. fl. inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-08-19, § 206. Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-09-22

Kopia till:

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

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/23



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2015-08-28

Ärendebeteckning
404-6843-2015

Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna KÄRVEN 7 m.fl. inom Väst på stan i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2015-08-19 § 206 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 länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Marita Alatalo
Samhällsplanerare

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-08-19

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 19 augusti 2015 kl. 10:00-14:50
Ajournering kl. 11:55-13:00, § 219 kl. 13:23-13:28

Plats: Esplanaden, Stadshuset 2 tr

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (FP)
Eric Bergner (C)
Anders Sellström (KD)
Mattias Schilstedt (V)
Maria Myrstener (V)

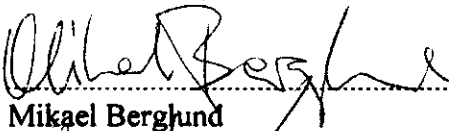
Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 200-233

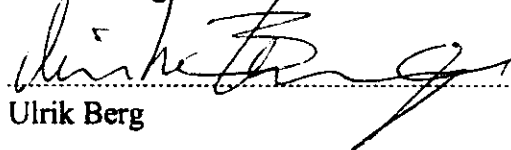
Hannele Häkkinen

Ordförande:



Mikael Berglund

Justerare:



Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-08-19
Anslaget har satts upp: 2015-08-28
Anslaget tas ner: 2015-09-22
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


Hannele Häkkinen

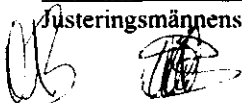
Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Emma Vigren (S)
Stefan Hagström (S)
Maria Vängbo (S)
Gabriel Farrysson (MP)
Igor Jonsson (M)
Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (FP)
Lennart Persson (C)
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Sandra Thomée, karttekniker, § 203
Ulrika Sundin Bonnedahl, koncernjurist, § 203
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 204
Tomas Strömberg, planchef, §§ 205-210, 226-228
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 211-224
Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 229-233
Ann Vidmark, kommunikatör
Elias Larsson, praktikant
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Lillian Önnerlov, karttekniker
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Peter Jönsson, planhandläggare



§ 206

Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m.fl.

Diariernr: BN-2014/00066

Detaljplan för Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m.fl.

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m.fl.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Syftet är också att samordna planen med intentionerna för närområdet samt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Planen ska även medge att lokaler för handel och kontor, som komplement under förutsättning att verksamheten inte är störande. Ett annat syfte är att säkerställa allmän plats för gata med huvudstråk för gång- och cykelstråk.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att plankartan och planbeskrivningen reviderats avseende gestaltning, mått, buller och dagvatten.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Kärven 7 och Umeå 5:5
- Logen 12
- Logen 13 och 19.

Övriga utan besvärsmät (underrättelse):

- Kärven 10, en boende
- Västerbottens museum.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad augusti 2015

Antagandehandlingar

- Plankarta med planbestämmelser, daterad februari 2015
- Planbeskrivning, daterad april 2015, reviderad augusti 2015
- Utlåtande, daterad augusti 2015
- Bilaga skuggstudier
- Program, daterad oktober 2014, reviderad januari 2015
- Programsamrådsredogörelse, daterad januari 2015.

Beredningsansvariga

Lars Wendel, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet ska skickas till

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





Tjänsteskrivelse

2015-07-03

Byggnadsnämnden

KÄRVEN 7, LOGEN 11 och 18, UMEÅ 5:5 m. fl.

Diarienum: BN-2014/00066

Detaljplan för Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m. fl. Ärendet sammanslaget, se BN-2014/00531

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Syftet är också att samordna planen med intentionerna för närområdet samt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Planen ska även medge att lokaler för handel och kontor, som komplement under förutsättning att verksamheten inte är störande. Ett annat syfte är att säkerställa allmän plats för gata med huvudstråk för gång- och cykelstråk.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl. a. plankartan och planbeskrivningen reviderats avseende gestaltning, mått, buller, dagvatten.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Kärven 7 och Umeå 5:5
- Logen 12
- Logen 13 och 19

Övriga utan besvär rätt (underrättelse)

- Kärven 10, en boende
- Västerbottens museum

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad augusti 2015

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00066

Antagandehandlingar

- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2015
- Planbeskrivning daterad april 2015, reviderad augusti 2015
- Utlåtande daterad augusti 2015
- Bilaga skuggstudier
- Program daterad oktober 2014, reviderad januari 2015
- Programsamrådsredogörelse daterad januari 2015


Beredningsansvarig

Lars Wendel


Tomas Strömberg

Beslutet ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Lars Wendel
Planarkitekt



Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum 2015-07-03
Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m. fl. inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Utlåtande
- Bilaga skuggstudier
- Program
- Samrådsredogörelse program

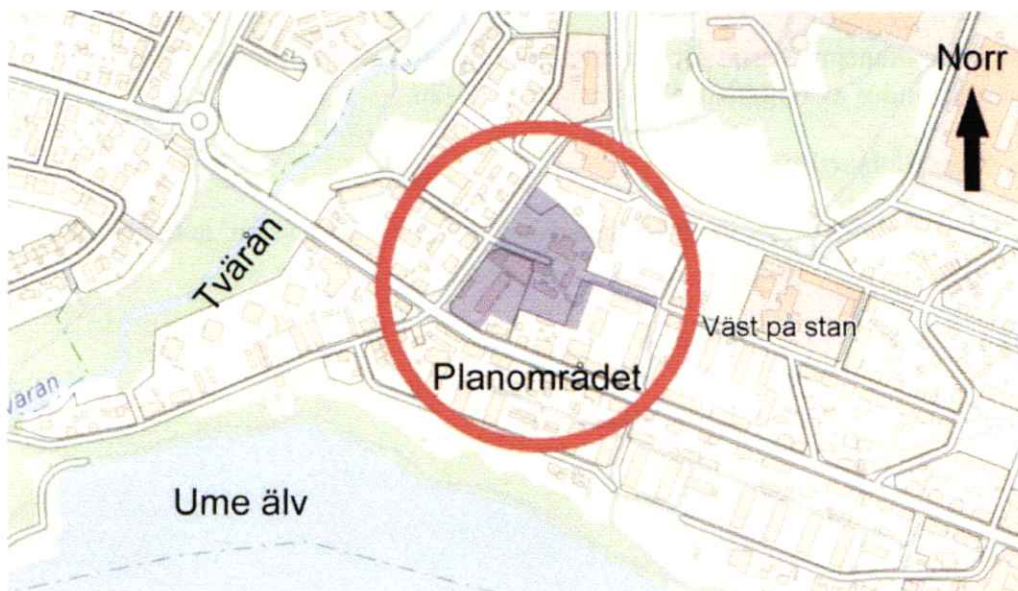
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Syftet är också att samordna planen med intentionerna för närområdet samt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Planen ska även medge att lokaler för handel och kontor, som komplement under förutsättning att verksamheten inte är störande. Ett annat syfte är att säkerställa allmän plats för gata med huvudstråk för gång- och cykelstråk.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Hedlunda cirka 1,5 km från Umeå Centrum. Det omfattas av fastigheterna Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18. Dessutom ingår Ängesvägen väster om dessa fastigheter, Hedlundavägen samt dess förlängning in i Hedlundaparken samt Östra Prinsgatan mellan Hedlundavägen och Umeå 5:5. Området har en area på ca 16 400 m².



Orienteringskarta.

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

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

Berörd gatumark samt Logen 18 ägs av Umeå kommun, medan övriga fastigheter är privatägda.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 15 oktober 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 20 oktober 2014 till och med 10 november 2014.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad Översiktsplan

Programområdet ligger inom Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan för Ytterhiske, antagen 1969. För fastigheterna Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 har stadsplanen ändrats, antagen 1983.

Tomtindelning

För kvarteret Logen gäller tomtindelning fastställd 1970-03-19. Inom det nu aktuella planområdet gäller dock den ändrade detaljplanen enligt ovan i stället för tomtindelningen.

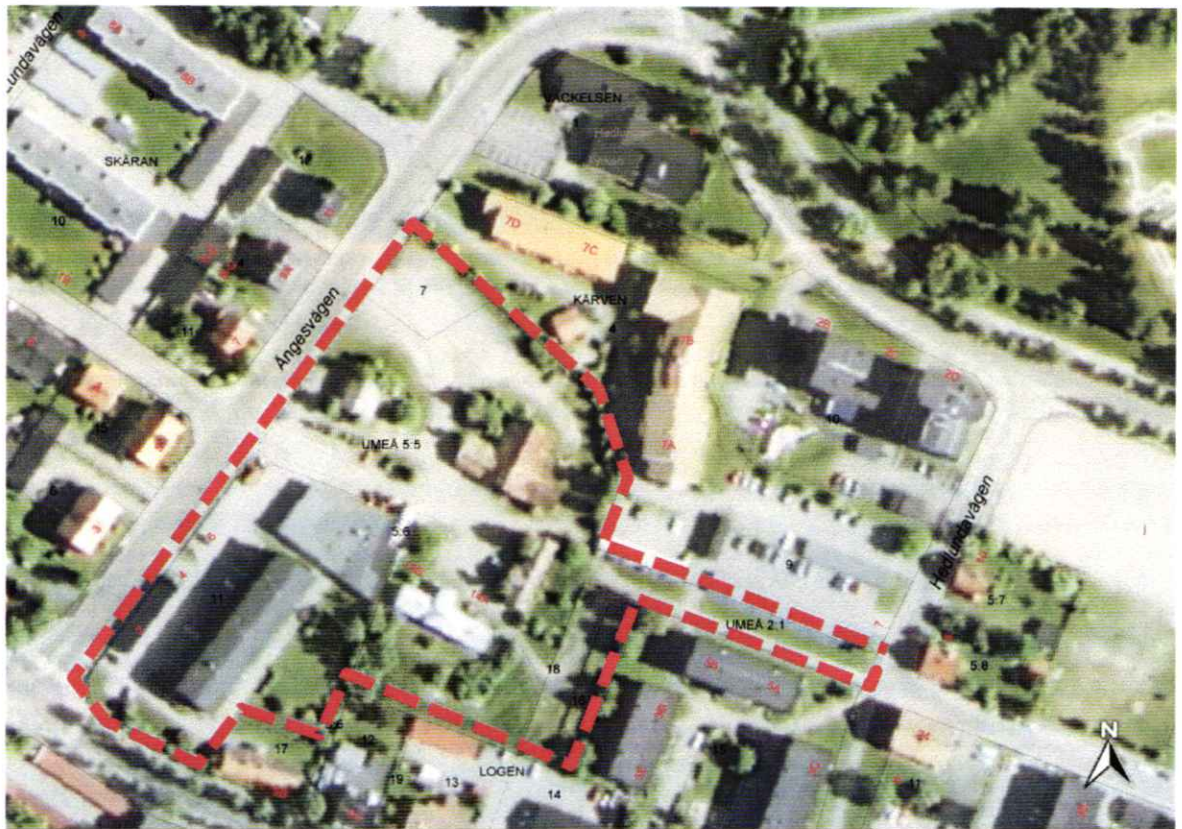
Planprogram

Detaljplaneprocessen för området har föregåtts av ett programskede. Planprogrammet godkändes av byggnadsnämnden 2014-02-20.

Byggnadsordningar

Planområdet ligger inom Byggnadsordning för Väst på stan, godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Planområdets avgränsning.

Planområdet

Umeå stad grundades år 1632 på Sandahemmanets mark. Sandahemmanet tillhörde Ytterhiske by, som likt många andra byar i stadens omgivning hade medeltida ursprung. Bykärnan intill Tvärån och väster om den nyanlagda staden, behöll långt in på 1900-talet sin lantliga karaktär. Först 1925 inkorporerades byn med den expanderande staden. Under 1930- och 1940-talen ersattes den lantliga bebyggelsen med en och tvåfamiljshus. Även små flerbostadshus i trä uppfördes på området. Under decennierna som följde tillkom större hyreshus i puts och tegel på byns gamla marker.

Hela planområdet området är tämligen plant.

Umeå 5:5 är en sista rest av jordbruket inom Ytterhiske. Inom fastigheten fanns till slutet av 2014 en äldre bebyggelse vilken nu är riven. Den innehöll en mangårdsbyggnad, en bagarstuga samt ekonomibygnader. Tre av byggnaderna hade var omnämnda i Byggnadsordningen för Väst på stan. Fortfarande finns gårdsträd och annan växtlighet kvar, i dag tämligen vildvuxet. Norra delen av fastigheten samt Kärven 7 är en stor grusplan som delvis nyttjas för parkering.

Under lång tid har en "inofficiell" GC-trafik varit möjlig mellan Östra och Västra Prinsgatan via fastigheten, vilket skapat en bred stig norr om f.d. bagarstugan. Livsmedelsbutiken inom grannfastigheten Logen 11 har såväl inlastning som angöring för parkering direkt mot Umeå 5:5 inom planområdet. För detta finns inga servitut.

Totalt har parkeringar, inlastningar, angöringar samt GC-trafik inom fastigheten skapat stora inte alltför välhållna ödsliga grusytor inom fastigheten.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Sida 4 av 28
Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015



Grusplanen i norr. Nyligen rivet hus till höger.



Grusplanen mot den gamla gården, riven 2014.



Vid ICA:s inlast samt Västra Prinsgatan möt väster. Umeå 5:5 efter att husen rivits.



Inom fastigheten Logen 11 finns idag ett trevånings bostadshus samt en livsmedelsbutik. Bägge är uppförda i mitten av 1960-talet och har en tidstypisk arkitektur. De är klädda med ljusputsade fasader.

Bostäderna har sina friytor i sydöst och på andra sidan huset ligger en större parkering mot Ängesvägen. Denna nyttjas till såväl bostäderna som livsmedelsbutiken inom fastigheten. Här finns också en garagelänga. Stora asfaltytor och avsaknad av vegetation ger ett kallt och ödsligt intryck av fastighetens västra sida, medan friytorna i sydöst ger ett mer lummigt intryck. Mot söder gränsar gården mot Logen 17, med ett q-märkt bostadshus.



Butik inom Logen 11, mot Umeå 5:5 (där husen nu är rivna).



Gården inom Logen 11, mot Logen 17.



Flerbostadshus och butik inom Logen 11.



Bostadsparkering och gräsmatta inom Logen 11.

Livsmedelsbutiken har ett stort behov av uppfräschning och utökad area, dessutom måste även såväl angöring som inlastning måste ses över då dagens förhållande innebär att grannfastigheterna i norr, Umeå 5:5 och Umeå 5:6, delvis nyttjas för detta.

Östra och Västra Prinsgatan

Östra och västra Prinsgatan är avskurna från varandra genom den ursprungliga gården inom Umeå 5:5. Nu gällande detaljplan anger parkmark mellan gatorna och kommunen har under lång tid önskat binda samman dem med ett GC-stråk. Detta GC-stråk skulle bli ett huvudstråk mellan centrala stan mot Sandåkern och vidare västerut. På norra sidan av GC-vägen finns en stor bostadsparkering med sett långt obrutet skärmtak. Stråket präglas av ödslighet, vilket förstärks av att träd saknas. Med fördel kunde mer bostadsbebyggelse på uppföras norra sidan stråket/gatan för att en skapa större stadsmässighet och trygghetskänsla. En sådan bybygelse bör kunna integreras med parkeringsanläggningen.



Ö Prinsgatan mot väster.



Ö Prinsgatan mot öster.

Östra Prinsgatans gaturum upplevs i sin förlängning mot centrum som bred och ödlig trots att vissa gårdar har växtlighet som hänger över och bidrar till gaturummet stärks. Asfalten dominerar och bebyggelsen präglas av 2 -3 våningsbebyggelse av varierande ålder.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015



V Prinsgatan mot öster.

Västra Prinsgatan gränsar till planområdet. Den leder som GC-stråk vidare mot Sandåkern. Bebyggelsen är en blandad, från 40-tal till sent 50-tal och innehållet är tvåfamiljs till flerbostadshus. De större husen är i tre våningar men även tvåvånings bebyggelse finns. På södra sidan av gatan ligger bybygelsen nära, medan den norras är tillbakadragen med gården mot gatan. Lummigheten är påtaglig.

Ängsvägen



Ängsvägen mot söder.



Ängsvägen mot norr.

Ängsvägen präglas av en tämlig ödslighet. Den östra sidan har en GC-väg och bebyggelsen är generellt långt indragen. I stället har stora parkeringar tagit plats, parkeringar som stor del av dagen står ganska tomma. Gaturummet blir ganska torftigt och ogästvänligt.

En viss stadsmässighet finns trots allt genom 1930- och 40-talsbebyggelsen i 2,5-våningar på västra sidan av gatan. Den har en enhetlig och måttfull skala och känns behagligt inplacerad på sina för det mesta lummiga gårdar. I stort är bebyggelsen här välbevarad och är goda representanter för sin tids bebyggelse. Ett av husen har en ”blå prick” i byggnadsordningen, men även övrig bebyggelse innehåller goda kvaliteter.

Gatan har två busshållplatser, där idag stomlinje 1 passerar.

Hedlundavägen



Hedlundavägen vid Skolgatan, mot söder



Vid Ö Prinsgatan, mot Hedlundaparken i norr.

Hedlundavägen är möjlig för biltrafik mellan Östra Prinsgatan och Skolgatan/Hedlundaparken i norr. Det är denna del som ingår i planprogrammet och just denna saknar separat GC-stråk. Här gränsar i väster bilparkeringen som nämns för Östra Prinsgatan. Vid korsningen mot Skolgatan har nyligen ett 7-8 våningshus uppförts. På östra sidan gatan ligger mot Östra Prinsgatan två tvåfamiljshus uppförda kring 1930. De är i 1 ½ till 1 ¾ våningar och genom gatans breddning upplevs de med sin smala trottoar ligga i gatan. Längre norrut ligger en mindre idrottsplan, tillhörig Hedlundaskolan.

Geotekniska förhållanden

Endast äldre bedömningar av de geotekniska förhållandena finns för programområdet.

”Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå”, upprättad av J&W 1988, anger att större delen av programområdet består av fast jord, huvudsakligen morän. I områdets lägsta delar (i väster och i sydväst) består marken av svallsediment, huvudsakligen sand ofta överlagrande av silt och lera.

Den stadsplan från 1958, som tidigare gällde för området, anger att kring Ängsvägen finns ett bälte med goda grundläggningsförhållanden, som medger att flervånings stenhus kan byggas utan fördyrande åtgärder.

I samband med att bostadshus uppfördes inom Kärven 4 norr om planområdet, utfördes geoteknisk undersökning 1996. Där konstaterades det att under ytskikten av matjord, fyllningar mm finns sand till mellan c:a 5 och 7 meters djup. I sandens undre delar förekommer tunna skikt av torv och gyttja varvat. Sanden underlagras av sulfidhaltig silt. Mot djupet ökar ler- och sulfidhalten. Sedimenten har en mycket stor mäktighet och sträcker sig totalt till c:a 30 m djup där fast jord, sannolikt morän, förekommer. De sandiga ytsedimenten kan klassificeras som icke tjälfarlig jord medan den underliggande silten är mycket tjälfarlig. Grundvattenytan observerades på ett djup av cirka 5,0 m.

Geotekniska undersökningar skall utföras för respektive byggprojekt. Samråd ska hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningsätt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom programområdet.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

FÖRÄNDRINGAR

Ny bebyggelse

Enligt den fördjupade översiktsplanen bör nya stadsdelar och kompletteringsbebyggelse utformas som kvartersstad. Stadens bebyggelse ska präglas av variation, blandning och mångfald för en ökad attraktivitet. I både nyexploaterings- och kompletteringsområden eftersträvas en funktionsblandning mellan bostäder och verksamheter. Planområdet är huvudsak planerat enligt dessa riktlinjer.

Detaljplanen avser i huvudsak bostäder [B] men även dagligvaruhandel [H] och kontor [K] möjliggörs i bottenplan inom byggelsen nordöst korsningen Västra Prinsgatan Ångsvägen. Inom Logen 11 möjliggörs tillbyggnad av befintlig detaljhandel [H] genom att byggrätten för denna utökas. Även här möjliggörs kontor [K]. Under Användning av kvartersmark möjliggörs funktionsblandning genom att, inom bostadskvarter får mindre kommersiell och service anordnas som komplement till boendet.

Bebyggelsen ska ordnas i en tydlig kvartersstruktur, vilket införs som planbestämmelse [v₂], under Placering, Utformning, Utförande och eftersträva att bebyggelsestrukturen tillvaratar områdets kvaliteter och skönhet.

Programförslaget redovisar helt ny bebyggelse inom den nordöstra delen av programområdet samt till och påbyggnader inom den sydöstra.



Förslag till bebyggelse Umeå 5:5

Skisser: sandell sandberg

Lerstenen Förvaltning AB har via dotterbolaget Avstampet förvärvat fastigheterna Kärven 7 samt Umeå 5:5 för att bygga nya bostäder. Sökanden planerar även förvärva fastigheten Logen 18 i sydöst, vilken ägs av Umeå kommun. Man har redovisat en skiss hur planområdet skulle kunna exploateras. Denna omfattar tre hus med 5 våningar, ett med 6 våningar samt ett med 7 våningar. Sammanlagt innehåller förslaget cirka 130 lägenheter. Byggnaderna föreslås placeras kring Prinsgatan, med en viss indragning och vinkelförskjutningar av husen innebärande att känslan av en mindre torgbildning skapas kring husen tillsammans med livsmedelsbutiken intill.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

Prinslogen AB planerar inom fastigheten Logen 11 främst bygga fler bostäder, men önskar även få möjligheter bygga till livsmedelsbutiken inom fastigheten. Den ursprungliga ansökan innehöll skisser med en tillkommande BTA om cirka 4 200 m². Man önskade bygga på bef bostadshus med tre våningar och livsmedelsbutiken med två. Dessa tillbyggnader skulle innehålla bostäder i sin helhet. Dessutom önskade man bygga ett gårdshus i fyra våningar med bostäder.

Livsmedelsbutiken har ett stort behov av uppfräschning, dessutom måste även såväl angöring som inlastning måste ses över då dagens förhållande innebär att grannfastigheterna i nordost, Umeå 5:5 samt Umeå 5:6, delvis nyttjas för detta.

Detaljplaneprogrammet som föregått detaljplanerabetet visade dock att exploateringsnivån i de redovisade förslagen för Logen 11 låg långt över vad som är rimligt med hänsyn till stadsbild samt vilka friytor och parkeringsmöjligheter som kan skapas enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen. Programmet konstaterade att en mer rimlig nivå skulle innebära en påbyggnad av befintligt bostadshus med två våningar och ingen övrig ny exploatering för bostäder inom fastigheten. Alternativt byggs livsmedelsbutiken på med 2 våningar bostäder. Dessa alternativa påbyggnader bedömdes vara acceptabla ur stadsbildssynpunkt. Utöver tillkommande bostäder kan livsmedelsbutiken få tillbyggnad med ny entré samt flyttad inlastning.



Förnyad skiss till situationsplan Logen 11.

Illustration: JBR-Konsult AB, kompletterad av Detaljplan.

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

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Detaljplanarbetet har gått vidare med påbyggnad av bostadshuset med två våningar med ett nytt trapphus mot gårdssidan. Livsmedelsbutiken byggs till mot korsningen Ängesvägen – Östra Prinsgatan. In- och utlastningen föreslås flyttas något för att möjliggöra parallellastning mot lokalgatan. Se vidare under Parkering, varumottagning, utfarter samt Buller.



Skiss till gatufasad Logen 11 mot Ängesvägen. Illustration: JBR-Konsult AB kompletterad av Detaljplan.

Bostäder

För Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 18 visar sökandens skisser tre hus med 5 våningar, ett med 6 våningar samt ett med 7 våningar. Total BTA uppskattas till drygt 9 000 m² med ca 130 lägenheter. Biytor för förråd, förvaring, tvätt, avfallsutrymmen samt teknik tillkommer.

För Logen 11 visar skisserna sammanlagt 16 lägenheter med en BTA om cirka ca 1 300 m².

Arbetsplatser

Inom planområdet finns i dag endast två arbetsplatser; ICA-butiken samt en tandläkarmottagning, bägge inom Logen 11.

Offentlig service

I närzonen, inom 350 meter från programområdet, finns förskolorna Klumpen och Tel-lus samt grundskolan Hedlundaskolan med åk F-6. Hedlundakyrkan ligger 150 meter bort. Inom cirka 1 kilometer ligger gymnasieskolan Dragonskolan och Dragonens hälsocentral. Till stadshuset är det 1 km.

Kommersiell service

Planområdet ligger 1,5 kilometer från Rådhusstorget och därmed all den kommersiella service som centrala stan erbjuder. Västerslätts centrum finns inom cirka 850 m.

Skala och gestaltning

Närområdet har under senare tid fått ett antal högre bostadshus. I direkt anslutning till programområdet har vid korsningen mot Skolgatan har nyligen ett 7-8 våningshus upp-

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

förts. Sydväst om programområdet har befintliga punkthus vid Kvarnvägen byggts på till 9 våningar. Ytterligare längre ut efter denna gata, planeras ytterligare bebyggelse i denna skala. Även vid Västra Brinkvägen rakt söderut planeras en högre bebyggelse. Det är alltså vanligt med högre exploateringar intill.

Däremot är det inte självklart att all bebyggelse ska vara hög. Tillkommande bebyggelse ska generellt anpassas till sin omgivning och karaktär. Samtidigt finns här vissa platser som med fördel bör tillåtas få en särskild betydelse. En sådan är planområdet som rätt utformat kan ge en känsla av ett stadsdelscentrum och därför också kan tillåtas ha en högre exploateringsgrad och skala än omgivningen och samtidigt höja platsens betydelse. Detta ställer krav på bebyggelsen, som bör utformas för att ge platsen en egen identitet som skiljer den som medveten kontrast till omgivande bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska därför också utformas med arkitektonisk och konstnärlig kvalitet så att den motsvarar just sin plats. Bebyggelsen ska infogas med omsorg om helhetsverkan och i samspel med omgivningen.

Kvarteren bör förses med en offentlig och en halvprivat sida och alla byggnader bör ges entréer mot gata och gård. Där behov finns av att markera en gräns mellan det offentliga rummet och bostadsgårdar markeras detta med exempelvis buskar, staket m.m. På så vis blir gränsen mellan offentlig och privat tydlig utan att de två rummen förlorar visuell kontakt. Det bidrar till ökad trygghet då livet på gatan och på gården samspejar.

Gestaltungsprinciperna ska vara byggnader som utformas för att ingå som element i kvartersstaden. De ska ha enkel volymsuppbbyggnad som blir en del av gatans fasad. Motsatsen månghörniga hus, mer avsedda som "hus i park", skulle vara olämpliga i detta läge.

Fasadmaterial bör vara gedigna. Färgsättningen kan utföras ganska fri, men ska vara sakkunnigt utförd och ta hänsyn till områdets och omgivningens karaktär.



Förslag till bebyggelsekaraktär Umeå 5:5

Skiss: sandell sandberg

Trots att husen som föreslås av Lerstenen/ sandell sandberg är förhållandevis höga, har förslaget varit grund för fortsatt detaljplanering.

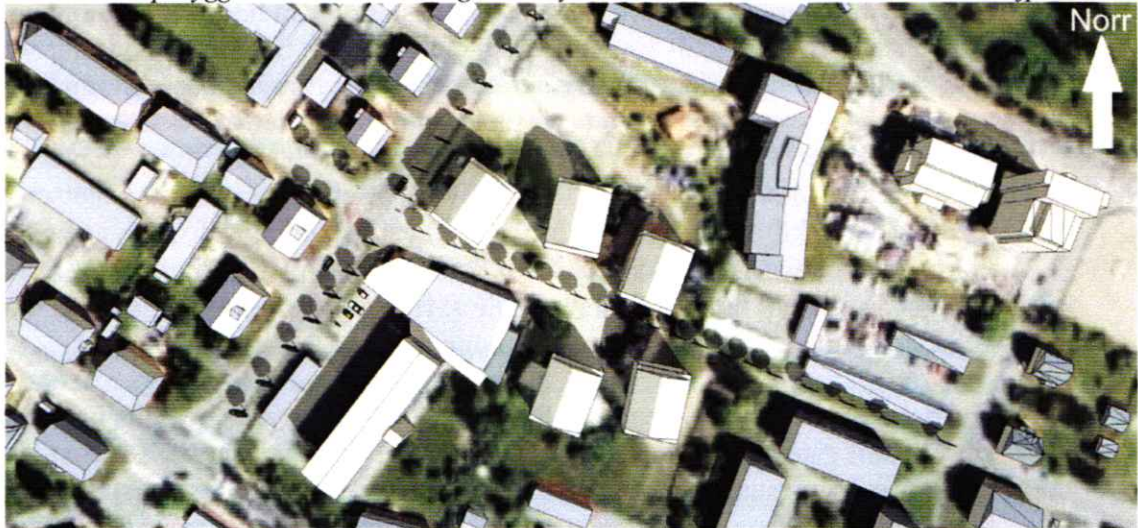
Livsmedelsbutiken föreslås få inlastning parallellt med lokalgatan. Inlastningen måste placeras med omsorg, för att inte ligga för nära gatukorsningen eller grannfastigheten mot öster. För att upprätthålla kravet på arkitektonisk kvalitet får den inte bli för stor. Möjlig bredd och placering regleras som [f₂] under Utseende. För att undvika att last-

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

platsen upplevs stökig, ska inlastning inklusive sophantering etc. integreras helt i och bakom fasaden och inget skärmtak utföras. Butiksfasaderna mot gaturummen ska utformas så de upplevs inbjudande. Därför ska minst 35 % utföras som glasfasad.

Förslag till bebyggelse med punkthus inom planområdet enligt Lerstenens förslag samt tillbyggd livsmedelsbutik och påbyggt bostadshus inom Logen 11. Nytt är illustrerat vitt. Illustration: Detaljplan/LW



Sett rakt uppifrån.

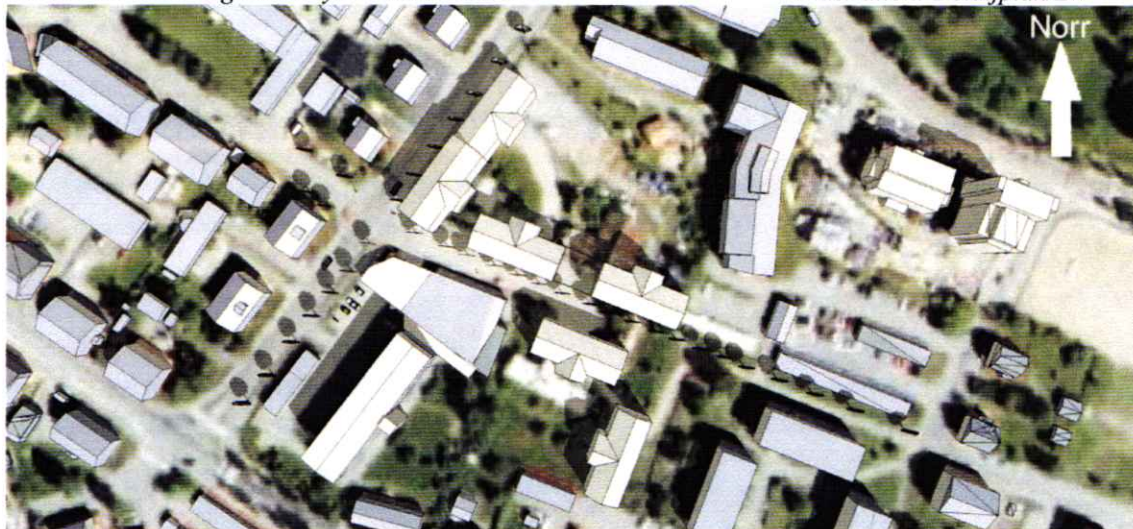


Sett snett uppifrån mot nordöst.

De föreslagna byggnadernas läge har studerats i planarbetet. Framst har prövats att placera hörnhuset närmare Ängsvägen för att tydligöra kvartershörnet. Studierna har också visat att stadsbildsmässigt kan denna byggnad kunna bli en våning högre än sökandens förslag. På så sätt kan markeringen av platsens betydelse bli ännu tydligare. Detta arbete har dock visat att huset inte kan placeras alltför nära gatan, både av skuggnings- och bullerskäl. Framför allt vintertid riskerar skuggorna bli långvariga och betydande. Ett punkthus får svårt klara "tyst eller bullerdämpad sida" enligt dagens bullerbestämmelser. För att klara dessa krav föreslås att byggnaden placeras en bit från gatan, 20 meter från Ängsvägens mitt. Byggnaden föreslås få en byggnadshöjd på 25 meter, motsvarande 8 våningar, samtidigt som den föreslagna byggnaden till öster blir en våning lägre än det ursprungliga förslaget.

Förslag till bebyggelse med lamellhus inom planområdet. samt tillbyggd livsmedelsbutik och påbyggt bostadshus inom Logen 11. Nytt är illustrerat vitt.

Illustration: Detaljplan/LW



Sett rakt uppifrån.



Sett snett uppifrån mot nordöst.

Detaljplanen möjliggör även en mer traditionell kvartersstadsbebyggelse med lamellhus längs gaturummen för Prinsgatan och Ängsvägen. Detta skulle ytterligare förstärka stadskänslan. Särskilt gäller detta Ängsvägen där en sådan bebyggelse också skulle medverka till att skapa ett tystare gårdsrum, genom att bebyggelsen bildar en bullerskärm. En nackdel med lamellhus placerade enligt denna tanke är att gården kommer skämmas av mer från solen, framförallt sen eftermiddag och kväll, än förslaget som redovisas ovan. Samtidigt skulle bebyggelsen kunna göras lägre, generellt fyra våningar, med samma exploatering. Detta skulle också ge mindre skugga på befintlig bebyggelse på andra sidan Ängsvägen.

Detaljplaneförslaget möjliggör också en blandning av lamellhus och punkthus.

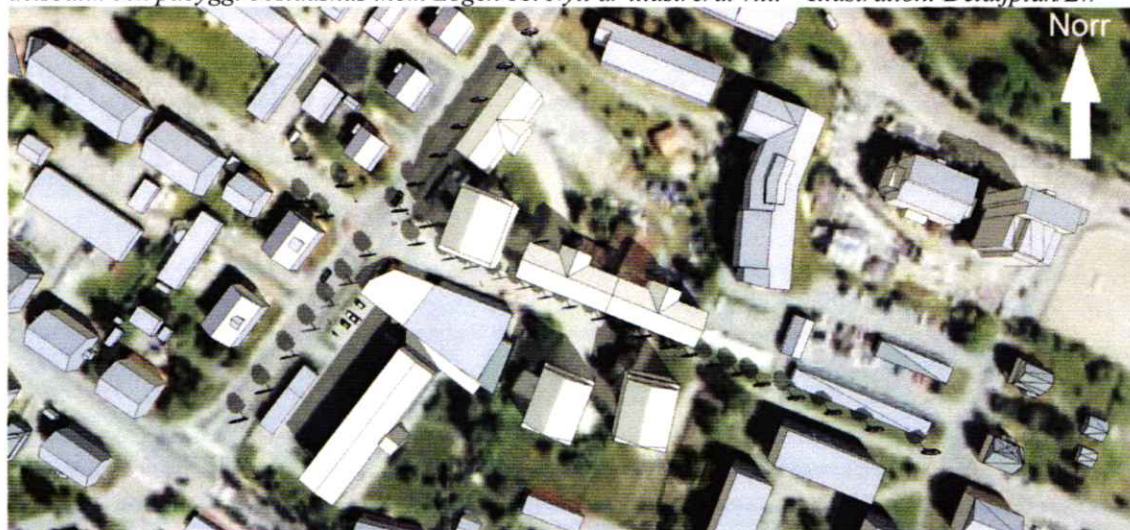
Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066

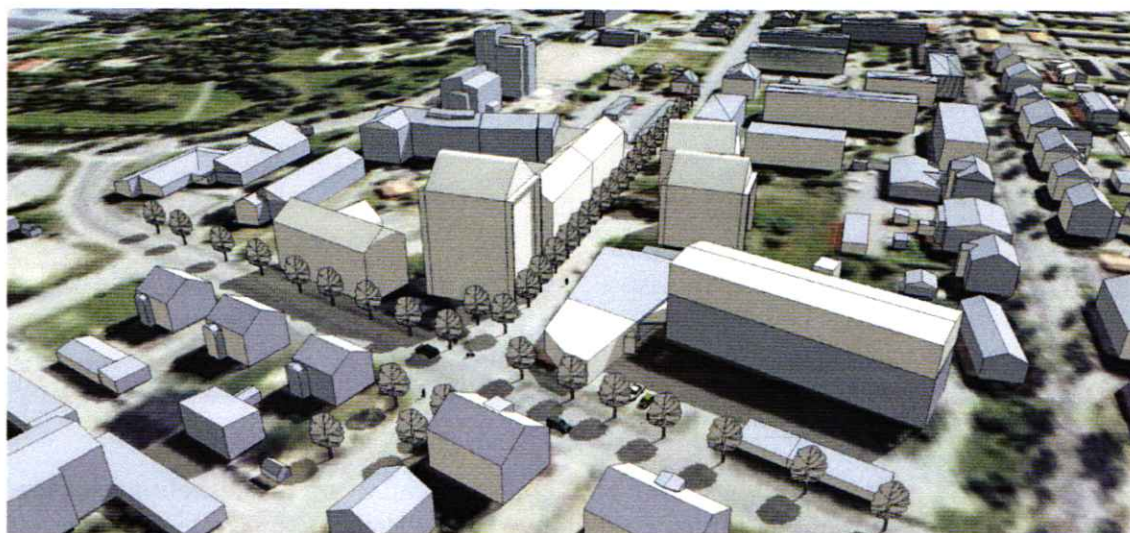
Datum: April 2015

Ambitionen att skapa en mångfald och ovanstående alternativa lösningar av planområdet norr om Prinsgatan, innebär att bilparkering i vissa fall måste lösas under mark för att klara goda friytor inom detta område. Detta möjliggörs genom att under Begränsning av markens bebyggande förs in att marken får byggas under. Bjälklag ska kunna planteras.

Förslag till bebyggelse med lamellhus blandat med punkthus inom planområde samt tillbyggd livsmedelsbutik och påbyggt bostadshus inom Logen 11. Nytt är illustrerat vitt. Illustration: Detaljplan/LW



Sett rakt uppifrån.



Sett snett uppifrån mot nordöst.

Skuggbildning

Den skissade nya bebyggelsen kommer att ge skugga på fastigheterna väster om Ängesvägen under förmiddagen främst den mörka halvåret. Där blir dagtid under sommaren skuggorna för korta för att påverka gaturummet påtagligt. Dock blir skuggningen snabbt mindre påtaglig längre fram på dagen med högre stående sol samt att solen lyser mer från väster. I stället skuggas norra delen av programområdets gårdsrum. Skuggning för det skissade förslaget redovisas nedan. Kvällstid blir skuggning från befintliga byggnader.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

der och träd mer på påtaglig än den planerade nya bebyggelsen redan tidig kväll under den ljusaste årstiden.

Gården norr om Prinsgatans förlängning skulle i huvudsak få förmiddagssol, men även kvällssol under sommarhalvåret. Gården söder om gatan får ett bra solläge.

En alternativ lösning med lägre lamellhus kring gaturummen, skulle ge mindre skuggning på andra sidan Ängesvägen. Gården norr om Prinsgatans förlängning skulle i huvudsak få förmiddagssol under sommarhalvåret, medan gården söder om gatan får ett bra solläge.

Se bilaga skuggstudier.

Friytor

Friytor

Den fördjupade översiktsplanen Centrala stan anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. För planområdet gäller därför att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m²BTA). Utöver detta gäller att friytan på mark för Kärven 7 och Umeå 5:5 kan minskas med ytterligare 400 m², under förutsättning att friytan placeras och utformas med särskilt hög kvalitet. Därvid ska vid planläggning av bostadsmiljöer barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säkra och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Lek och rekreation

Hedlundaparken ligger ett par hundra meter från planområdet. Umeälvens strand ligger inom 400 meter och Tvärån cirka 200 meter. Samtidigt är det nära till Noliaområdet med idrottsplatser och -hallar.

Säkerhet

Området runt byggnaderna anpassas så, att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Tillfartsvägar och uppställningsplatser för räddningsfordon får ej blockeras.

Räddningsvägar och uppställningsplatser ska utformas enligt följande krav:

Räddningsväg

- Minst 3 meter körbanebredd
- Minst 4 meter fri höjd
- Maximalt 8 % lutning i längsriktning
- Maximalt 2 % tvärfall
- Minst 50 meter vertikalradie.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

- Minst 7 meter innerradie i kurvor samt tillräcklig breddökning och hindersfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att typfordon kan framföras.
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck

Uppställningsplats

- Minst 5 meter bred och 12 meter lång
- Maximalt 8,5 % lutning i någon riktning
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck, samma krav som för räddningsväg.
- Vara placerad utanför de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
- Vara placerad maximalt 12 meter från husvägg eller balkongkant. Avståndet mäts från fasaden (vid fönsterutrymning) eller balkongkanten till kanten på uppställningsplatsen.
- Uppställningsplatsen bör inte placeras närmre än 2 meter från byggnadens fasad/balkongkant för att skapa arbetsyta kring fordonet och tillgänglighet lägre ner i byggnaden.

Alternativet till räddningsväg och uppställningsplats är att samtliga byggnader som kommer att överstiga 4 plan förses med Tr2-trapphus.

Gator och trafik

Trafik

Tidigare har påbörjats en process mellan Umeå kommun och tidigare ägarna avseende inlösen av en del av Umeå 5:5, för att anlägga en cykelväg tvärs igenom fastigheten.

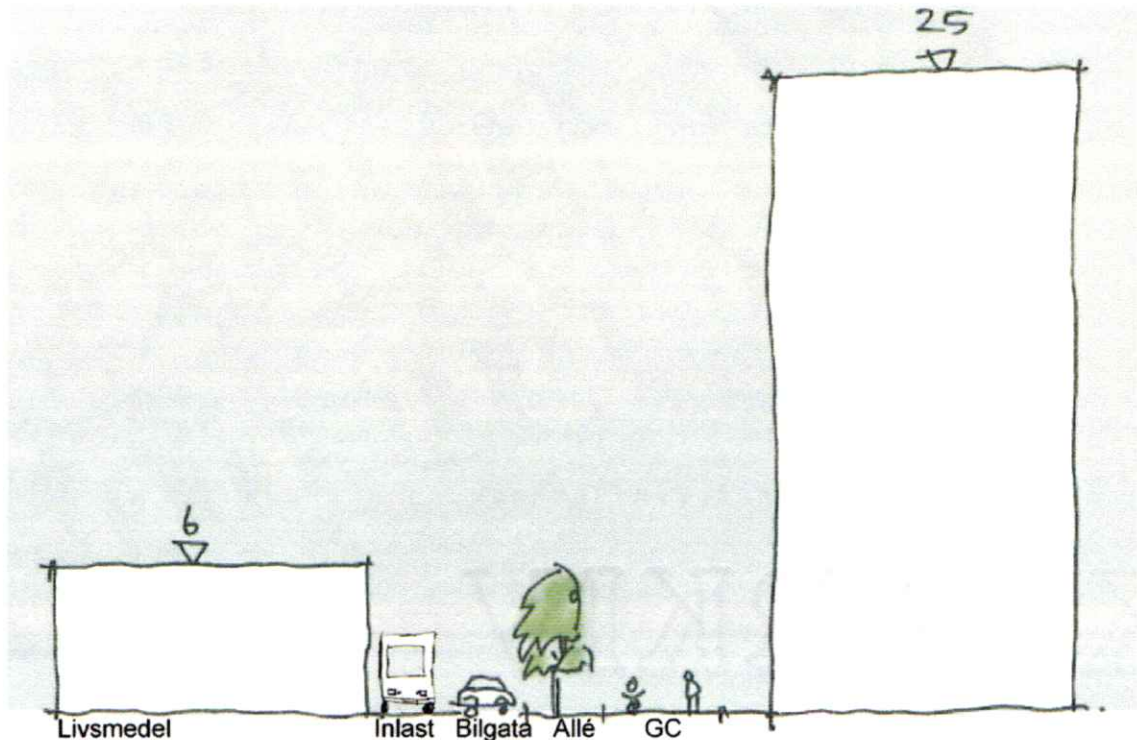
I programarbetet har studerats möjligheten att öppna upp för biltrafik, vilket skulle underlätta såväl framkomligheten samt orienteringen inom området. Arbetet har dock visat att detta skulle öka biltrafiken inom närområdet på ett icke önskvärt sätt. Programarbetet har därför gått vidare med den ursprungliga tanken att sammanbindning av Östra och Västra Prinsgatan ska ske med en gång- och cykelförbindelse, en förbindelse som skulle bilda ett huvudstråk för GC-trafiken från centrum och vidare över Tvärån mot Sandåkern. Det gatustråk som på så sätt skapas bör utformas stadsmässigt, gärna med en björkallé som förstärker gatu- respektive kvarterskänslan. Stråket möjliggör också angring till fastigheterna inne i kvarteret. Det är också önskvärt att bebyggelsen längs gatan får entréer mot gatan för att på så sätt skapa god kontakt mot gaturummet och få detta mer levande än om endast entréer finns mot gården. Under Placering, utformning, utförande förs in att bostadshus vid gata ska ha entré mot gatan.

För att långsiktigt säkra kommunens framtida kontroll över marken säkerställs stråket som allmän platsmark och betecknas i planen som [**Lokalgata**]. Det kommunala huvudmannskapet säkrar också allmänna tillgängligheten till såväl nuvarande fastigheter som tillkommande fastighetsbildningar. Kärven 4 har i dag enda möjliga infart via Kärven 9. I och med detta kan Kärven 4 nås direkt från lokalgata. Detta innebär att kommunen måste köpa marken och detta ska säkras i exploateringsavtal. Även om en gata på så sätt skapas genom planområdet måste genomfartstrafik förhindras, sannolikt med trafikföreskrifter. Den föreslagna gatans bredd, 3,5 meter för biltrafik, medverkar också till detta. Denna bredd innebär också att sidoinlastning kan möjliggöras vid livs-

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

medelsebutiken, se Parkering, varumottagning, utfarter. I norra delen av gaturummet planeras en 4 meter bred GC-väg och en trädallé. Utrymmet för denna behöver vara cirka 3 meter i gaturummet.



Skiss gaturum Östra Prinsgatans förlängning sett mot väster.
Illustration: Gator och parker, kompletterad av Detaljplan.

Programarbetet som föregått planarbetet har konstaterat at en gång- och cykelled mellan Hedlundaparken ner till strandpromenaden är fullt möjlig. I stort finns redan denna förbindelse, den bit som saknas är Hedlundavägen. Arbetet har visat att det där är relativt enkelt anlägga en GC-led inom gatuområdet, vilket gränsar till lokalgatan inom planområdet. Se illustration nästa sida.



GC-väg mellan Hedlundaparken och älven.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns vid Ängesvägen 40 m respektive 110 m från korsningen Ängesvägen – Västra Prinsgatan. Med syfte att minimera buller, bör ej hållplatserna placeras ytterligare närmare den planerade bostadsbebyggelsen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Huvudsaklig angöring till programområdet kommer, liksom idag, att ske mot Ängesvägen. In- och utfarter möjliggörs på tre platser längs gatan. Se röd markering på illustration nästa sida. I övrigt anger detaljplaneöversikten utfartsförbud mot Ängesvägen. Av trafiksäkerhetsskäl föreslås utfartsförbud mot norra delen av lokalgatan, förutom två infarter mot Umeå 5:5 respektive Kärven 4.

Livsmedelsbutikens kundparkering för bilar ska ske inom Logen 11. Cykelparkering för denna bör läggas i nära anslutning till cykelvägen i Prinsgatan.

Att ha livsmedelsbutikens inlastning mot den tänkta lokalgatan är inte vara en optimal lösning utifrån drift och underhåll och framkomlighet, men är ändå utifrån trafiksäkerhetsaspekter bättre än att ha den på gården vid kundparkeringen. In- och utlastning med stora lastbilar (större än 3,5 ton) kommer även framöver att vara tämligen begränsat. Man beräknar att detta kommer att ske maximalt en gång per dag och att det sker normalt under förmiddagen. Undantaget är söndag då varuleveransen sker sen eftermiddag

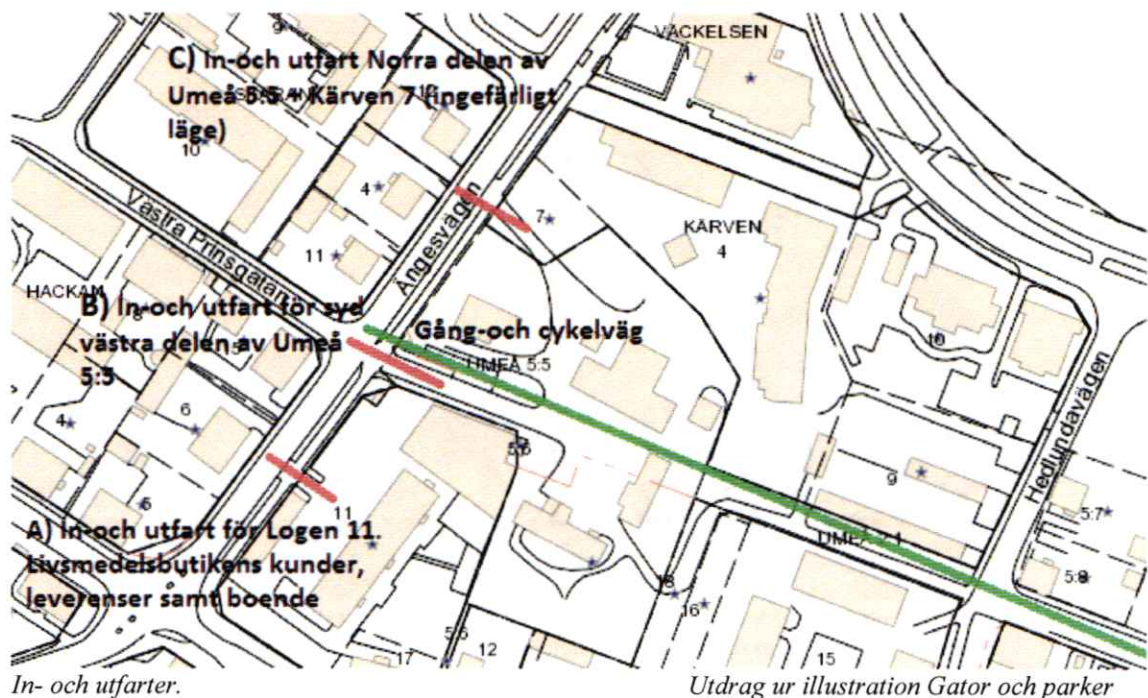
Den enkelriktade gata som planeras inom området kommer att bli 3,5 meter bred. När snöröjning genomförs kommer den trottoar (2 meter bred) som planeras att anläggas på

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

den södra sidan om gatan att användas som snöupplag. Ingen trottoar kan anläggas vid lastzonen/fickan utmed livsmedelsbutiken. Vid snöröjning kommer snön att placeras där trottoaren annars hade varit. Den snövall som bildas kommer inte att tas bort i samband med snöröjning. Detta innebär att för att fickan ska kunna användas på ett tillfredställande sätt, behöver fastighetsägaren själv snöröja och lasta ut den snövall som bildas.

Genom att fastighetsägaren tar ansvar för drift och underhåll av sin fastighetmark bedömer Gator och parker att det är en kompromiss som Gator och parker kan acceptera. Då blir det viktigt att utforma platsen för såväl in- och utlastning som kundparkering noggrant, inte minst för att klara säkerhet för oskyddade trafikanter. En tydlig och välkommande entrézon till butiken bör skapas som uppfattas trygg och avskild från körytorna.



Även angöring till bostadskvarteret samt ev. handel och/eller kontor inom Kärven 7 och norra delen Umeå 5:5 kommer att ske från Ängesvägen. För sydvästra delen av bebyggelsen inom Umeå 5:5, kommer angöringen att ske från förlängningen av Prinsgatan. Här behöver den skiljas från GC-trafiken. Även Kärven 4 nås lämpligen från Prinsgatan.

Planområdet ligger enligt den nyss antagna fördjupade översiktsplanen inom parkeringszon A. För lägenheter upp till 2 RoK ska minst 0,6 bilplatser/lgh ordnas och 0,75 bilplatser/lgh för lägenheter större än 2 RoK. För handel gäller 22 bilplatser per 1 000 m² BTA, varav 4 platser för anställda och för kontor krävs 10 bilplatser/1 000 m² BTA. För övriga verksamheter gäller parkeringskrav enligt fördjupningen.

En utökad livsmedelsbutik innebär ett större behov av parkeringar i nära anslutning till butiken. För avstånd till bostädernas parkeringar kan man tillämpa synsättet i den fördjupade översiktsplanen, vilken anger ett normalt maximalt avstånd för bostäder på 300 meter. Sökanden har flera fastigheter inom närområdet som uppfyller avståndskravet och en av dessa, Skäran 10 (se bild nästa sida), har ett överskott på bilparkeringsplatser.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

Dessutom kan vara möjligt skapa ytterligare parkeringar där och ändå klara friytekraven för denna fastighet. Ska dessa parkeringar få skärmtak krävs dock sannolikt en detaljplaneändring. Cirka 25 bilparkeringar inom Skäran 10, skulle kunna nyttjas för bostäder inom Logen 11. Även inom sökandens fastighet Hackan 8 är det möjligt anlägga ytterligare 6 bilparkeringar och samtidigt klara friytekraven. Detta kräver dock att en befintlig garagebyggnad rivs.



Möjlighet att för bostäder inom Logen 11 placera upp till 25 bilparkeringar för bostadsändamål inom Skäran 10 samt 6 st. inom Hackan 8. Ytterligare parkeringsmöjlighet är det inom Kärven 9 planerade parkeringsgaraget.

För Kärven 7 och norra delen av Umeå 5:5 planeras bilparkeringarna inom norra delen av fastigheterna. Detta innebär att de delvis hamnar inom u-område där skärmtak inte blir möjliga. Om hela möjligheten att nyttja bottenvåningarna för framförallt handel men även kontor, riskerar det mot bostäder ökade parkeringsbehovet göra friytorna mindre attraktiva. Även om friytekravet 1/3 av sammanlagd m² BTA klaras, bör då parkeringar delvis lösas utanför fastigheterna. Förslagsvis kan de då placeras inom den av HSB parkeringsanläggningen som planeras på fastigheten Kärven 9 inom samma kvarter. För detta projekt ligger detaljplanarbetet i sin linda (planbesked 2015-02-15).

Att skapa bilparkeringar på annan fastighet kommer att kräva att servitut skapas för den fastighet som berörs, så att parkeringarna säkras.

Södra delen av Umeå 5:5 samt Logen 18 planeras få sina parkeringar i södra delen av fastigheterna.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

Cykelparkeringsnormen i den fördjupade översiktsplanen anger för studentbostäder 1,5 cykelplatser per lägenhet inom Umeå tätort. Detta kan även tillämpas i områden med små lägenheter. För övriga lägenheter inom flerbostadshus gäller ett behovstal på 2,5 cykelplatser per lägenhet. Plats för cyklar skall anordnas i bostadsentréns närområde. Dagligvarubutiker behöver 12 cykelparkeringar per 1 000 m² BTA. Behovstal för övriga verksamheter framgår av den fördjupade översiktsplanen.

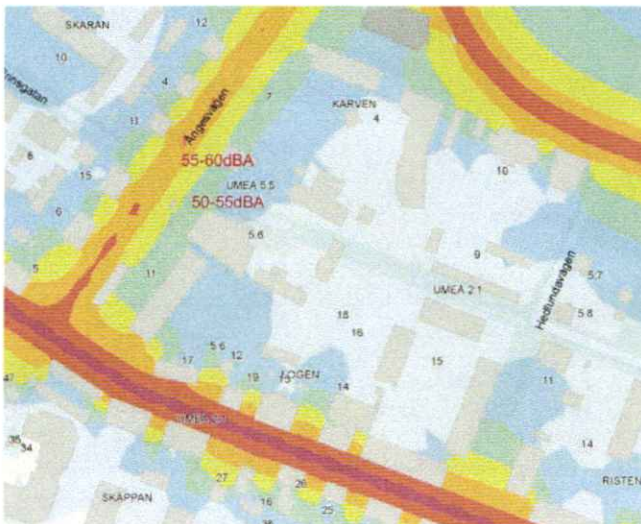
Buller

Programområdet berörs av buller främst från Ängesvägens motorfordonstrafik samt från flyg. Motorfordonstrafiken är cirka 2000 fordon/dygn varav 10 % tung trafik (främst lokalbussar). Hastighetsbegränsningen är 40 km/tim.

Ekvivalent buller från fordonstrafik vid Ängesvägen uppgår till maximalt 59 dBA 2 meter över mark vid tomtgräns enligt de bullerberäkningar som utförts. Nivån blir lägre högre upp på fasaden, vid 14 meter är nivån 56 dBA. På gård erhålls ekvivalenta nivåer mellan 45 - 50 dBA, under förutsättning att gården skärmas av från Ängesvägen i form av byggnad eller skärm.

9 m från väggmitt till fasad			LpAeq	LpAFmax
2000 fordon/dygn 10% tung trafik		14	56	79
		11	57	81
		8	58	82
		5	58	84
		2	59	84
Änges- vägen	Cykel/gång	Meter över mark	4-vån HUS	

Vägtrafikbuller 9 meter från väggmitt till fasad.



Ekvivalent vägtrafikbuller 2012.

20 meter från väggmitt är den ekvivalenta nivån 54 dBA 2 meter över mark till cirka 11 meter upp, för att sedan succesivt sjunka till 52 dBA 23 - 26 meter upp.

Planbeskrivning
Antagandehandling

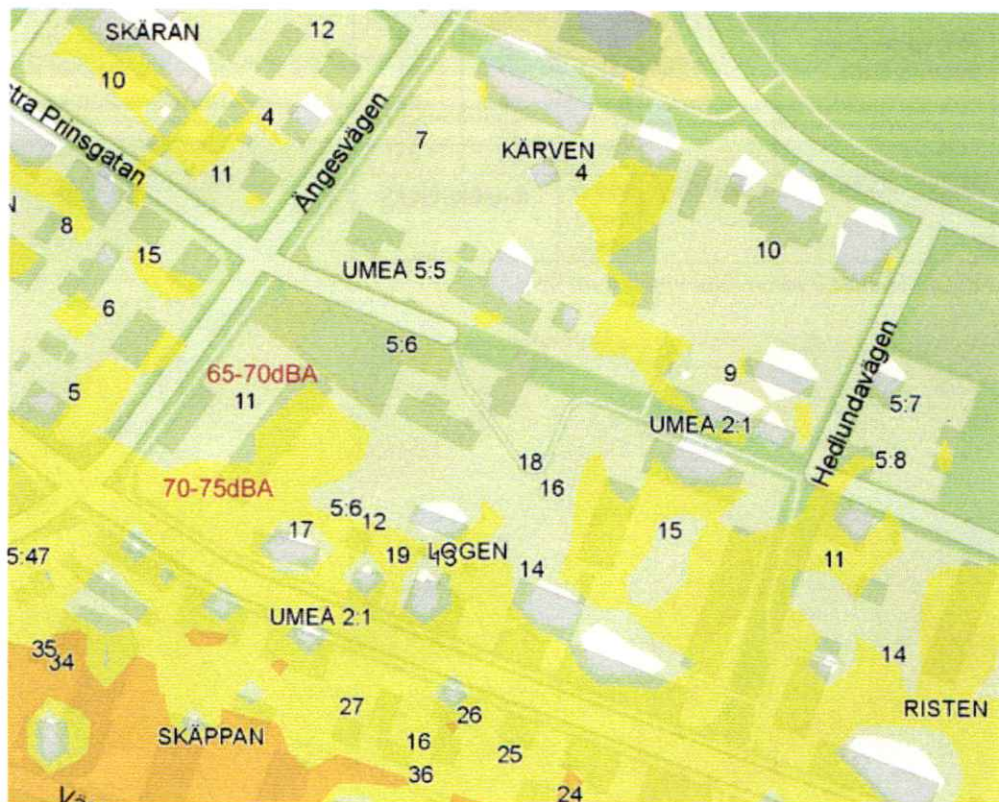
Diarienummer: BN-2014/00066

Datum: April 2015

			20 meter från väggmitt till fasad	LpAeq	LpAFmax
2000 fordon/dygn 10% tung trafik			26	52	71
			23	52	72
			20	53	73
			17	53	73
			14	53	74
			11	54	75
			8	54	75
			5	54	75
			2	54	76
Änges-	vägen	Cykel/gång	Meter över mark	8-vån HUS	

Vägtrafikbuller 20meter från väggmitt till fasad.

Maxnivån från flyget är som mest 70–75 dBA och är inom den del av Logen 11 där bcf flerbostadshus finns. Området ligger dock utanför influensområdet där maximal ljudnivå 70 dB(A) överskrids 3 ggr/dag och kväll fler än 3ggr. Även nattetid är överskridandet färre än 3 gånger. Detta innebär att riktlinjerna för bebyggelseplanering med hänsyn till flygbuller klaras.



Max flygbuller 2012.

För att klara Boverkets allmänna råd och anvisningar på maximala ljudnivåer inomhus kan dock det bli nödvändigt studera takbjälklagets ljuddämpande förmåga med hänsyn till flygbuller.

Planbeskrivning
AntagandehandlingDiarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

Beträffande buller från vägtrafik gäller från 2015-06-01 Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Förordningens krav ska uppfyllas vid bygglovprövningen.

Bovekets nya vägledning (Rapport 2015:21) för industri- och verksamhetsbuller, ska användas vid planläggning. Denna anger att i planläggningen bör tre olika zoner användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. Vägledningen avser endast buller utomhus.

I zon A bör bostadsbebyggelse kunna accepteras i planering och bygglovgivning utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Det är ändå lämpligt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.

I zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. Även här bör bästa möjliga ljudmiljö alltid eftersträvas.

I zon C är Boverkets bedömning att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras.

Inom planområdet bör i första hand buller från verksamheter inte vara högre än att kraven enligt zon A klaras. Detta innebär bland annat att placering av kylkondensorer och fläktar ska utföras med omsorg.

Högsta ljudnivåer anges i tabellerna på nästa sida. Nivåerna förs in som planbestämelse.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullerpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

En byggnad exponeras för buller på olika sätt. Ibland har byggnaden samma bullerexponering på samtliga sidor, men oftast har den en exponerad sida och en sida som är mindre bullerexponerad, det vill säga någon form av ljuddämpad sida. I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och spillvatten

Området kommer att försörjas via ett konventionellt system för vatten och spillvatten. I första hand nyttjas befintliga ledningar. I planarbetet har utretts om u-området i planområdets norra del kan göras smalare. Detta följer en äldre gatusträckning med dess ur-

Planbeskrivning
AntagandehandlingDiarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

sprungliga 12 meters bredd och innehåller en vattenledning samt två spillvattenledningar.

Eftersom en av dessa spillvattenledningar är både rejält grov och ligger djupt, har utredningen visat att u-området inte kan göras smalare. Däremot är ledningarna möjliga att flytta till den sammanbundna Prinsgatan. Flyttningen skulle i så fall finansieras av berörd fastighetsägare.

Dagvatten

Västra delarna av planområdet avvattnas mot Tvärån. Detta innebär att i första hand bör dagvattnet inom planområdet tas om hand genom lokalt omhändertagande. Utgångspunkten är att det nyttjas som en positiv resurs i stadsdelsbyggandet. Det bör utföras som ett dekorativt element i stadsmiljön, där täta hårdgjorda ytor minimeras, gräsbevuxen takbeläggning nyttjas och öppen avledning utförs till gagn för lek och rekreation. Vid eventuella markparkeringar innefattande mer än 12 sammanhängande parkeringsplatser, behöver dagvattnet från dessa ytor att kopplas till en oljeavskiljare innan det leds till dagvattennätet. Något särskilt område behöver ej avsättas, då detta kan anordnas i byggnad eller i parkeringsanläggning.

Avfall

För dagligvaruhandeln har den utrymmesmässigt skrymmande hanteringen av returglas och -backar minskat väsentligt och är i dag mycket liten. Utrymmesbehovet för förpackningar som ska lämnas in enligt förordningen om producentansvar är idag inte större än att det kan rymmas inom butiksbyggnaden.

Placering av en återvinningsstation inom planområdet i princip omöjlig. En tänkbar plats skulle vara i anslutning till livsmedelsbutiken inom Logen 11. Dock är en återvinningsstation så pass utrymmeskrävande att den i praktiken inte ryms inom fastigheten. En utveckling av livsmedelsbutiken skulle svårgöras och därmed långsiktigt hota butikens existens. Placering av en station inom bostadskvarteren vore mindre lycklig.

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

E1

För att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet samt övrig planerad tillkommande bebyggelse inom närområdet, behöver en ny transformatorstation ordnas. Den föreslås placeras mot gatuområdet i Prinsgatans förlängning och i norra delen av fastigheterna Logen 16 och Logen 18 så att den delas lika av respektive fastighet. Detaljplanen betecknar stationen [E₂].

Fjärrvärme och IT-försörjning

Området kommer att försörjas med fjärrvärme och fibernät från befintligt nät med anslutning till området.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgå fem år efter att den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planen omfattar kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för lokalgatan och har därmed en skyldighet att lösa in sådan mark om fastighetsägaren begär det. Omvänt har kommunen en ovillkorlig rätt att lösa in mark för allmänna ändamål. Såväl rättigheten som skyldigheten kvarstår fram till dess att planen ändras eller upphävs. Inlösen genomförs genom en lantmäteriförrättning.

Befintliga planer

Idag finns en stadsplan från 1984 för området. Det finns även en tomtindelning för området, Logen från 1970. Tomtindelningen och stadsplanen upphör att gälla inom det område som den nya detaljplanen upptar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av sex fastigheter. Några är idag obebyggda och andra är bebyggda. Den del av kvartersmarken som läggs ut som kvartersmark kan avstyckas för de i planen angivna ändamål, bostad och handel. Då planen inte innehåller fler bestämmelse rörande fastighetsindelningen än friytekravet kan de verksamheter/ändamål antingen genom tredimensionell (3D) eller traditionell fastighetsbildning avstyckas för att utgöra egna fastigheter. Dessa avstyckningar ska även uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i övrigt.

Logen 11, som ägs av Prinslogen AB, består av ett större bostadshus i tre våningar och mataffär. Detaljplanen tillåter att fastigheten delas upp i flera fastigheter. Vid en avstyckning kan ett servitut eller en gemensamhetsanläggning bildas för att trygga rätten till in- och utfart. Gemensamhetsanläggning innebär att fördelningen av ägandet fastställs och de båda fastigheterna delar på kostnader enligt ägarandelen. Om inte parkering kan ordnas inom den egna fastigheten kan parkering ordnas i en närliggande parkeringsanläggning. Rätten till parkering bör säkerställas med servitut som ger Logen 11 rätt till definierat antal parkeringsplatser. Servitut bildas genom en lantmäteriförrättning eller genom ett avtal mellan fastighetsägarna.

Vid en eventuell avstyckning av affären bör rätten till åtkomst av fasaden på bostadshuset säkerställas genom ett servitut.

Inom Logen 11 finns en gemensamhetsanläggning där Logen 11 och 7 har gemensam parkering, dagvattensystem m.m. beläget inom Logen 11. Gemensamhetsanläggningen kommer vara kvar så länge det inte ansöks om att ta bort den och andra lösningar finns för de behov som gemensamhetsanläggningen tillfredsställer idag.

Logen 11 kommer behöva flera parkeringsplatser om fler våningar byggs på befintligt bostadshus. Parkeringen kan lösas genom parkering i närliggande parkeringsanläggning. Parkeringarna kan säkerställas genom ett servitut

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
 Datum: April 2015

Genom Kärven 7, som ägs av Lerstenen Hedlunda AB, skall en genomfart kunna anordnas för tillkomst till parkeringar i planområdets norra del. Utfarten kan tryggas genom ett servitut eller en gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen möjliggör uppdelning av Umeå 5:5, som ägs av tre personer Lars Pettersson, Jan Pettersson och Eva Pettersson, i flera bostadsfastigheter, delvis även med handel. Där parkering inte kan lösas på den egna fastigheten finns parkering i angränsande parkeringsanläggning. Rätten till parkering tryggas genom servitut. Vid avstyckning från Umeå 5:5 norr om lokalgatan sker utfart norrut genom Kärven 7, se ovan.

Det finns möjlighet att bilda 3D fastigheter inom Umeå 5:5. Bildandet av 3D-fastigheter sker genom avstyckning hos Lantmäterimyndigheten.

I fastighetens norra del finns en ledningsrätt. Ledningsrättsområdet är satt som u-området vilket betyder att det inte kan bebyggas. Ledningsrätten kommer vara kvar så länge ledningen finns kvar och det inte ansöks om att ta bort den vilket görs hos Lantmäterimyndigheten.

Inom Logen 18, som ägs av Umeå kommun, och Logen 16, som ägs av HSB Brf Logen i Umeå, är en transformatorstation placerad. För transformatorstationen kan en egen fastighet bildas genom avstyckning eller så kan en ledningsrätt upprättas genom en för rättning hos Lantmäterimyndigheten. Vid en ledningsrätt regleras ersättningen i förrättningen. Infart till de båda fastigheterna sker via lokalgatan.

Umeå 5:6 skifte 2 består av en liten trekant på ca 14 kvm i områdets mitt och ägs av Karl Göran Andersson. Det aktuella området kan i.o.m. den nya detaljplanen överföras till antingen Logen 11 eller Umeå 5:5 genom en fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighet	Konsekvenser
Logen 11	Vid avstyckning kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för att trygga rätten för utfart samt parkering. Servitut kan även behöva bildas för rätt att parkera i närliggande parkeringshus. För att trygga rätten till åtkomst av fasad för underhåll kan ett servitut behöva bildas. Befintlig gemensamhetsanläggning kvarstår oförändrad.
Kärven 7	Utfart över fastigheten tryggas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.
Umeå 5:5	Servitut för parkering kan behöva lösas genom servitut i närliggande parkeringshus. Vid avstyckning norr om lokalgatan kan utfart behöva ske via Kärven 7, där rätten tryggas med servitut eller gemensamhetsanläggning. Det finns möjlighet att avstycka 3D-fastigheter från Umeå 5:5. Befintlig ledningsrätt kvarstår oförändrat.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00066
Datum: April 2015

Logen 18 och 16	Avstyckning eller ledningsrätt kan bildas för transformatorstation inom de två fastigheterna.
Umeå 5:6	Fastighetsreglering kan genomföras av skifte 2 till en av intilliggande fastigheter, Umeå 5:5 eller Logen 11.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Umeå kommun ansvarar för utbyggnad och drift av lokalgatan.

Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gäller medverkande från detaljplan och övriga SHBK samt konsulter.

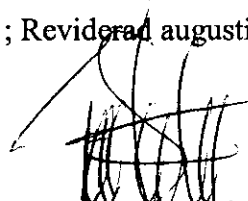
Detaljplan:
Fredrik Björkman
Kartingenjör

Lantmäteri:
Ethel Björklund
Lantmätare

Detaljplan, Umeå kommun april 2015 ; Reviderad augusti 2015



Lars Wendel
Planarkitekt



Tomas Strömberg
planchef



Bilaga: Skuggstudier Samrådshandling

Diarienummer: BN-2014/00066

Datum 2015-04-10

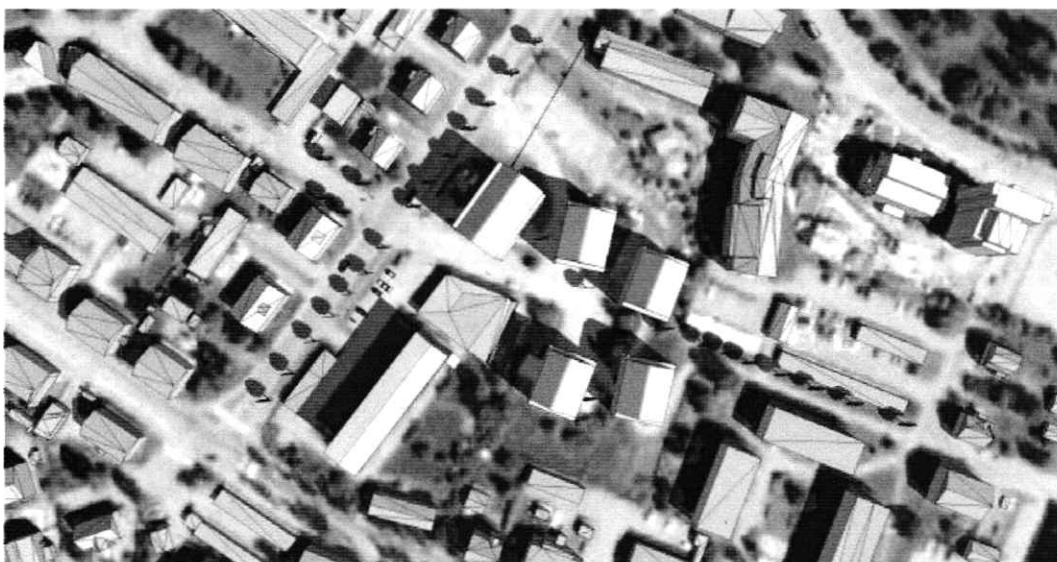
Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten Kärven 7 inom, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m. fl. inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

SKUGGBILDER

Se även planbeskrivning under Skuggbildning

Alternativ med punkthus enligt Lerstenens förslag



Skugga 21 juni kl 9

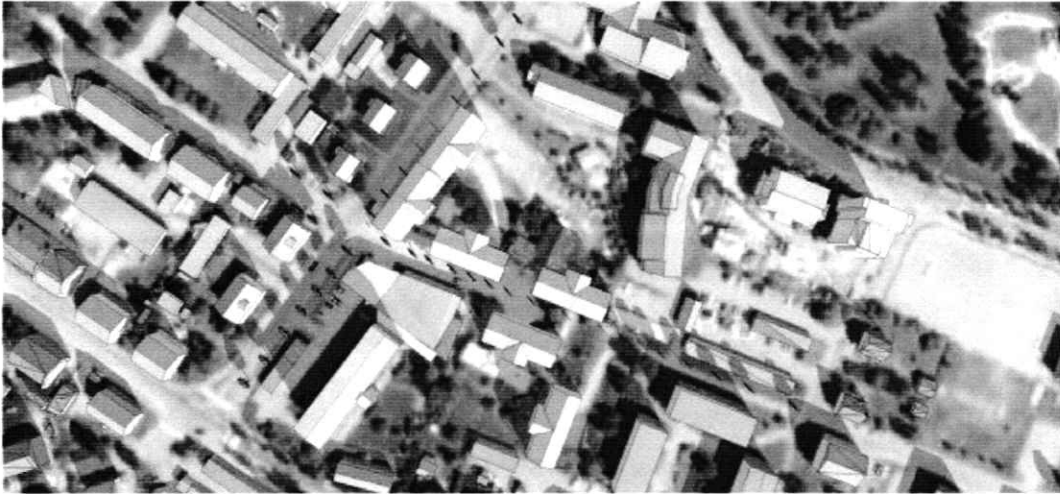
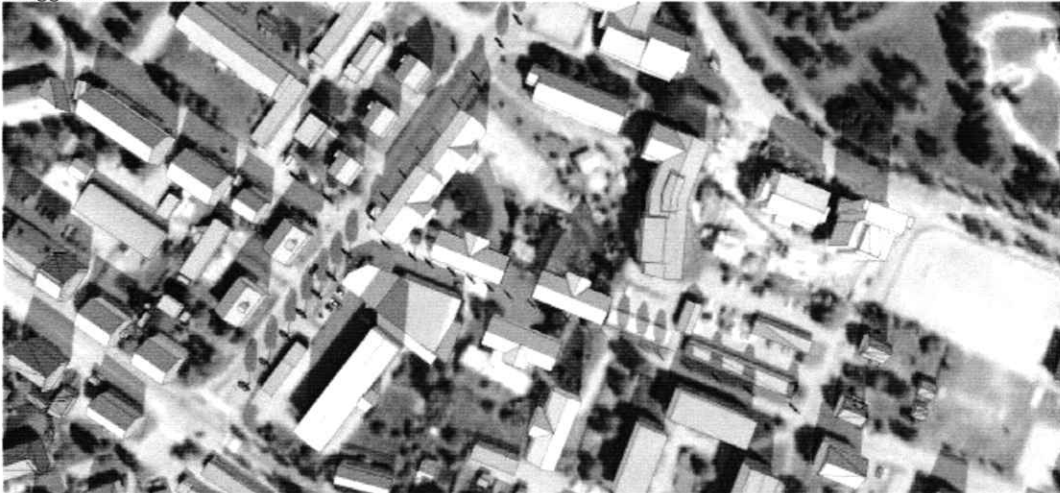
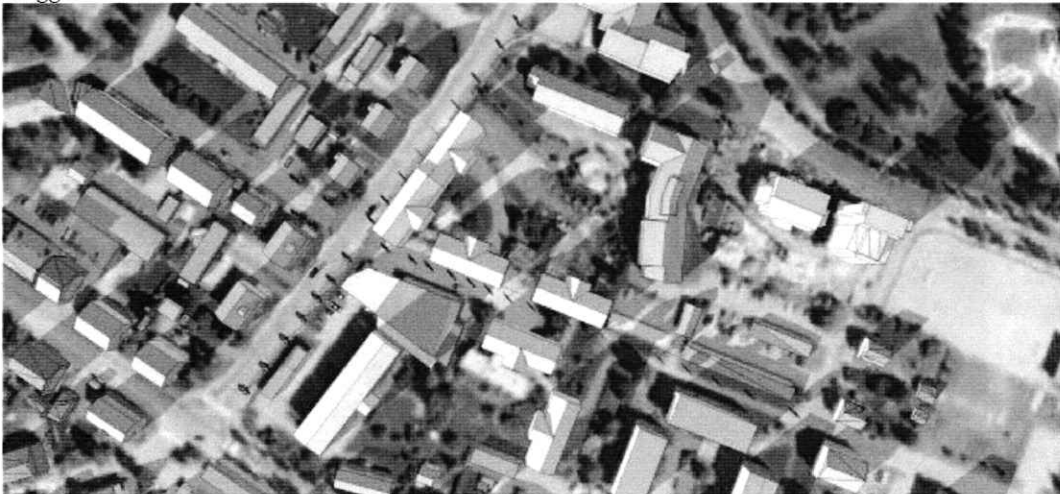


Skugga 21 juni kl 12.

*Skugga 21 juni kl 18.**Skugga 15 augusti kl 9.**Skugga 15 augusti kl 12.*

*Skugga 15 augusti kl 15.**Skugga 21 mars kl 9.**Skugga 21 mars kl 12.*

*Skugga 21 mars kl 15.**Skugga 15 februari kl 12.*

Alternativ med lamellhus*Skugga 21 mars kl 10.**Skugga 21 mars kl 12.**Skugga 21 mars kl 15.*

*Skugga 15 augusti kl 9**Skugga 21 mars kl 12.**Skugga 15 augusti kl 15.*



Utlåtande

Diarienummer: BN-2014/00066

Datum: 2015-07-03

Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten Kärven 7 Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m. fl. inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kärven 7 inom, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m. fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2015.

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att samordna planen med intentionerna för närområdet samt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Planen ska även medge att lokaler för handel och kontor, som komplement under förutsättning att verksamheten inte är störande. Ett annat syfte är att säkerställa allmän plats för gata.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-04-10 – 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 samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området bl.a. skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Ärendet handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

En planbestämmelse ska bl.a. vara tydlig och uppföljningsbar. Länsstyrelsen anser därför att planbestämmelsen om dagvatten är oklar. Antingen skrivs bestämmelsen om eller utgår. Planbeskrivningen, som för övrigt är väl genomarbetad, omnämner några gestaltungsintentioner. Länsstyrelsen ställer sig funderande till om inte någon/några av dessa intentioner bör finnas som planbestämmelser för att bl.a. bli juridiskt bindande samt underlätta vid framtida bygglovsprövning.

Länsstyrelsen har tidigare meddelat att man godtar ljudnivån högst 55 dBA på den tysta sidan.

Kommentar

Bestämmelse om dagvatten utgår.

Under Utseende införs som planbestämmelse att gestaltning ska följa principerna som anges i planbeskrivningen under Skala och gestaltning.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Hur det nya bostadsområdet kommer att upplevas är i hög utsträckning beroende av gestaltning och känslighet för omgivande bebyggelse. Höga punkthus skulle medföra en större avvikelse mot den befintliga närliggande låga bebyggelsen medan alternativet lamellhus innebär en bättre anpassning till rådande bebyggelsestruktur.

Påbyggnad av det befintliga bostadshuset på Logen 11 ser vi som olämplig då det skulle bilda en alltför stor och tung huskropp. Här bör särskild hänsyn tas till den gamla parstugan närmast Storgatan som idag är en sista rest från Ytterhiske jordbruksby. En påbyggnad av ICA skulle hellre kunna accepteras.

Kommentar

Planen är tämligen generell och tillåter olika former av bebyggelse. Dock skall den ordnas i en tydlig kvartersstruktur. Se även kommentar Länsstyrelsens yttrande.

Under planarbetet har prövats förutsättningarna för påbyggnad med bostäder ovan befintlig livsmedelsbutik. Detta har visat sig inte ekonomiskt möjligt, om livsmedelsbutiken ska behållas.

KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGSKUTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**Beslut**

Närings- och planeringsutskottet beslutar

att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen redovisar Prinsgatan som Allmän plats, Lokalgata. Samtidigt framgår det av planbeskrivningen att genomfart inte är önskvärd. Planbeskrivningen måste förtydligas vad avser Lokalgatans funktion och hur den ska utformas i olika avsnitt. Förtydligandet kan göras genom att beskriva lokalgatans utformning i plan, men även dess sektioner behöver beskrivas noggrannare då utrymmet tycks begränsat i förhållande till anspråken.

Detaljplanen måste förtydligas med hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vem eller vilka som ska svara för kostnaderna att anlägga gata/gc- väg. Nu redovisar detaljplanen att kommunen får stå för kostnaderna både gällande gatu- samt gc- vägsbyggande. Detta är inte självklart avseende gatudelen eftersom det endast tycks vara en fastighet som har behov av att nyttja den delen för in- och utfart. För att kunna ta ställning till de genomförandefrågor planen ger upphov till är det därför nödvändigt med ett förtydligande. Exploateringsavtal måste träffas med exploatören och andra eventuellt berörda fastighetsägare innan detaljplanen kan antas. Innehållet i exploateringsavtalet kommer till stor del att styras av svaret på frågan ovan.

Yttrandet har tagits fram av övergripande planering och mark och exploatering i samverkan och bedömningen är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Kommentar

Lokalgatan kommer att möjliggöra angöring till fastigheterna längs gatan. I framtiden är det även möjligt skapa fler fastighetsbildningar än dagens, vilket underlättas av den föreslagna gatan. Allmänplatsmark i form av lokalgata är i detta fall en kommunal angelägenhet. Planbeskrivningen samt plankartan har kompletterats och reviderats.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Gång- och cykelstråk i planens syfte och planbestämmelser

Miljö- och hälsoskydd anser att syftet uttryckligen bör kompletteras med att skapa förutsättningar för ett sammanhängande gent huvudstråk för gång och cykel mellan Sandåkernområdet och centrum via Östra och västra Prinsgatan. Kommunen strävar efter att stimulera framkomlighet och användning av cykel i staden. I Fördjupning av översiktsplan för centrala stadsdelarna nämns att "För att underlätta för gående och cyklister bör gång- och cykelstråket mot Sandåkern och Umeås västra stadsdelar förbättras både vad gäller framkomlighet och orienterbarhet." Cykelstråket är också utpekad som framtida huvudvägnät för cykel.

I planförslaget är stråket genom planområdet utmärkt som LOKALGATA, vilket i sig inte stärker cyklandet. Detaljplan bör i samråd med Gator och parker utveckla planbestämmelser och planbeskrivning vidare för att stärka och förtydliga cykelstråkets funktioner.

Buller

Buller från varutransporter behöver beaktas särskilt om bostäder görs möjliga i samma hus som livsmedelsbutiken, liksom buller från fläktar m.m. *Ljudnivåer behöver skrivas in i planen* i enlighet med ny vägledning för industri- och verksamhetsbuller.

Grönstruktur

Miljö- och hälsoskydd anser att *större träd i anslutning till den gamla bondgården bör bevaras* som ett värde för de boende. Med tanke på att flera av träden växer på mark som föreslås bli "prickad" bör det vara enkelt att styra skydd av träden i en planbestämmelse utan att inkräkta på möjligheterna att skapa bostäder och hjälpfunktioner till det.

Kommentar

Syftet kompletteras med att huvudstråk för gång- och cykelstråk säkerställs. Planbeskrivningen samt plankartan har kompletterats och reviderats beträffande lokalgatan.

Efter samrådet gäller ny förordning från 2015-06-01 för trafikbuller. Detta numera en bygglovsfråga. Trafikbullerkrav utgår därmed från plankartan. I stället införs maxnivåer enlighet den nya vägledningen för industri- och verksamhetsbuller.

Befintlig växtlighet har inte sådant värde att den behöver säkerställas i planen.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Då detaljplaneförslaget anger flerbostadshus i 5 -8 våningar som alternativ, kommer det krävas uppställningsplatser för höjdfordon. Dessa uppställningsplatser inkräktar på grönytorna/försämrar dagvattenhanteringen och därför är specialutformade TR2-trapphus är ett bra alternativ.

Det behöver vara minst 8 meter mellan byggnader för att man ska slippa avskiljningskrav ur brandskyddssynpunkt.

Räddningstjänsten kan assistera vid utrymning med hjälp av utskjutsstegar upp till 11 meter. Vid högre byggnader (11-23 meter) behöver räddningsvägar och uppställningsplatser anordnas på innergården för att tillgodose alternativ utrymningsväg. Denna ska säkerställas året runt under hela byggnadens livstid.

Räddningsvägar och uppställningsplatser ska utformas enligt följande krav:

Räddningsväg

- Minst 3 meter körbanebredd
- Minst 4 meter fri höjd
- Maximalt 8 % lutning i längsriktning
- Maximalt 2 % tvärfall
- Minst 50 meter vertikalkradie.
- Minst 7 meter innerradie i kurvor samt tillräcklig breddökning och hindersfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att tygfordon kan framföras.
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck

Uppställningsplats

- Minst 5 meter bred och 12 meter lång
- Maximalt 8,5 % lutning i någon riktning
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck, samma krav som för räddningsväg.
- Vara placerad utanför de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
- Vara placerad maximalt 12 meter från husvägg eller balkongkant. Avståndet mäts från fasaden (vid fönsterutrymning) eller balkongkanten till kanten på uppställningsplatsen.
- Uppställningsplatsen bör inte placeras närmre än 2 meter från byggnadens fasad/balkongkant för att skapa arbetsyta kring fordonet och tillgänglighet lägre ner i byggnaden.

Alternativet till räddningsväg och uppställningsplats är att samtliga byggnader som kommer att överstiga 4 plan förses med Tr2-trapphus.

Tillgång till brandposter

Brandposter finns inom området.

Kommentar

Avstånd mellan byggnader är en bygglovfråga.

Planbeskrivningen kompletteras med frågeställningen om utrymning under rubriken Säkerhet.

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

Trafik och gata

Allmänna synpunkter

Syftet bör kompletteras med att skapa förutsättningar för ett sammanhängande gent huvudstråk för gång och cykel mellan Sandåkernområdet och centrum via Östra och Västra Prinsgatan. Cykelstråket är utpekad som framtida huvudvägnät för cykel i Fördjupningen för de Centrala Stadsdelarna.

För att följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen om att prioritera cyklister och gående hade det varit önskvärt att separera dessa två trafikslag i detta centrala läge och därmed klara översiktsplanens intentioner. I det begränsade gaturummet är det inte möjligt.

Lokalgatans funktion måste förtydligas. Gator och parker anser inte att lokalgatan bör vara allmän då det är en enskild fastighetsägares in- och utfart. Däremot anser vi att gång- och cykelvägen ska vara allmän och att kommunen ansvarar för drift och underhåll då den är en viktig länk mellan centrum och de västra stadsdelarna.

Detaljplanen redovisar att kommunen får stå för kostnaderna både gällande gatu- samt gc-vägsbyggande. Detta är inte självklart avseende gatudelen eftersom det endast tycks vara en fastighet i föreslagen detaljplan som har behov av att nyttja den delen för in- och utfart.

Lokal gata, gång-och cykeltrafik

På plankartan redovisas ett gaturum på 12 m av ungefär halva sträckan. I höjd med Logen 18 smalnas gaturummet av till 10 meter. För att få till en fungerande gata, gång- och cykelbana samt gångbana krävs ett utökat gaturum om minst 12,5 meter längs hela sträckan för att klara drift, funktion och trafiksäkerhet. Då gaturummet är begränsat måste lokalgatan enkelriktas. Åt vilket håll enkelriktningen blir kommer att utredas av Gator och parker.

In-och utfarter

Det ska vara utfartsförbud längs lokalgatan på den norra delen utmed Kärven 9 (Umeå 2:1). Längs med Umeå 5:5 och Kärven 4 på norra sidan om lokalgatan får max två in- och utfarter för motorfordon anordnas, placeras lämpligen intill varandra. Detta för att klara trafiksäkerheten på det tänkta huvudcykelstråket på lokalgatans norra sida. Detta läggs som en planbestämmelse.

I lokalgatans anslutning mot Ängesvägen redovisas en hörnavskärning i sydväst, en liknande hörnavskärning måste även finnas nordväst om lokalgatan. Vidare måste hörnavskärningarna innefattas av utfartsförbudet i plankartan. Detta för att klara siktkraven för god trafiksäkerhet, se skiss, 10x10 meter.

Byggnaders placering i närhet av ut- och infart måste klara en sikttriangel på 20 meter lång med gatan räknat 2 m in på in-och utfarten, se skiss.

Varumottagning, parkeringar

Det är bra att in- och utlastning till Ica löses på fastighetsmark i anslutning till bilparkeringen eftersom det smala gaturummet inte möjliggör att varumottagning sker via gatan.

Antal parkeringsplatser för bil respektive cykel bör skrivas ut i planeskrivningen. Det är svårt att få en helhetsbild över parkeringsbehovet som det är beskrivet.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatslägen är optimalt placerade utifrån kollektivtrafikens önskemål, trafiksäkerhet, utrymme samt buller.

Drift och underhåll

För att drift och underhåll ska fungera på ett kostnadseffektivt sätt måste gaturummet vara minst 12,5 meter. Detta för att inrymma gata, gång- och cykel och snöupplag. Gator och parkers driftåtagande kommer p.g.a. detaljplanen öka, varför det är viktigt att den kommunala driftbudgeten kompenseras.

Park och natur

För att få plats med en trädrad behövs en gatusektion på minst 12,5 meter.

Gestaltningmässigt ska träd placeras mellan byggnad och gångväg för då kan träden ta ned skalan på husen. Av driftmässiga skäl är det inte möjligt här. Eftersom körbanan och gc-vägen snöröjs vid olika tidpunkter/snödjup behöver trädraden placeras mellan körbana och gc-väg. Annars får träden inte plats. Detta innebär att träden ska stå mitt i gatusektionen, vilket ger en märklig gatubild som inte finns någon annanstans i Umeå. Gångvägen hamnar intill ett 25 meter högt hus. Den positiva upplevelsen av gaturummet kan tyvärr inte bli den som önskats och eftersträvat i planbeskrivningen.

I östra delen av planen där två 15-metershus ska stå vid varandra blir skuggbildningen betydande. I planbeskrivningen står att skuggorna sommardag blir för korta för att påverka gaturummet påtagligt. Det stämmer inte. Inte ens vid midsommar kommer trädet vara belyst när solen står som högst. Eftersom träd växer och utvecklas där solen lyser kommer träden få ojämna, halva kronor. Det är osäkert om dessa träd kommer överleva.

Ett bättre scenario vore om träden kunde placeras i norra delen, mellan byggnader och gc-väg. Det skulle göra att skalan och upplevelsen av gaturummet blir mer behaglig och i enlighet med planförslagets intention. Det skulle i så fall kräva ytterligare 3 meter utrymme mellan körbana och gc-väg för snöupplag.

Gator och parkers summering

Ytterligare utredning av lokalgatan krävs, både avseende utrymme och motiv för lokalgata som allmän plats.

Kommentar

Syftet kompletteras, se även kommentar Miljö och hälsoskydds yttrande.

Beträffande huvudmannaskap, se kommentar yttrande från Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringskutschott.

Lokalgatan har utretts vidare i samråd med Gator och parker. Dess bredd blir i västra delen den önskade 12,5 meter. På grund av befintlig bebyggelse inom Logen 15 och Kärven smalar den av till 12,0 meter i östra delen av planområdet. Därmed blir den också lika Östra Prinsgatans bredd österut. Vid korsningen mot Ängsvägen säkerställs

sikten genom hörnavskärning på plankartan. Utfartsförbud införs på norra sidan av lokalgatan, två in- och utfarter möjliggörs.

Livsmedelsbutikens in- och utlastning har vidare studerats, se kommentarer yttrande ICA Nära.

Kontoret delar uppfattningen att trädraden borde stå i norra delen av gatan, vilket skulle ge ett trivsammare gaturum. Detta kan dock vara svårt genomföra bl. a trafiksäkerhetsskäl. Med skuggningens påverkan på gaturummet sommartid avses Ängesvägen. Planbeskrivningen förtydligas så detta tydligare framgår.

UMEÅ ENERGI

Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet, att utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kablar och sätta upp kabelskåp får tillkommande bebyggelse.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget

UMEVA

Vatten och avlopp

En spill- och vattenledning ligger i området markerat som lokalgata. Spillvattenledningen, och eventuellt vattenledningen, ligger cirka 4 meter under mark, varför den smala remsan mellan användnings- och egenskapsgräns norr om lokalgatan tydligt bör markeras som u-område för en något lättare åtkomst av ledningarna för underhåll och förnyelse.

Förverkligande av detaljplanen innebär en väsentlig ökad andel hårdgjord yta inom området. Ledningsnätet som avleder dagvatten från området är i stort sett ianspråktaget vad gäller kapacitet under dimensionerande förhållanden. Ökad belastning kan komma att innebära, beroende av vilka skador som kan uppstå vid översvämningar, att investeringar måste till för att öka kapaciteten för avledning av dagvattnet. Grovt uppskattat kan det röra sig om två till fyra miljoner kronor, vilket vida överskrider intäkter i form av anläggningsavgifter för dagvatten.

Gemensamhetsanläggningar för va-anläggningar kan komma att behöva bildas beroende av hur fastighetsbildning kommer att ske i förhållande till befintliga allmänna ledningsstråk. Gemensam mätning av vattenförbrukning ska i sådana fall ordnas. Krävs ökat vattentryck för att försörja de översta våningarna med hushållsvatten ansvarar fastighetsägaren för detta.

Avfall och återvinning

Kan inte utläsa av planbeskrivningen hur avfallshanteringen ska lösas, vare sig placeringar inom områdena, vägframkomlighet eller övrig utformning av avfallsutrymme. Det är viktigt att in- och utfarter samt platser för sopbilen att stanna på är utformade på ett säkert sätt för gående/cyklister och andra fordon. Platser/utrymmen för sophämtning ska uppfylla NOA 11.

Kommentar

Ledningsnätet för dagvatten är ett/en kommunalt ansvar/ angelägenhet.

Planbeskrivningen kompletteras att platser/utrymmen för sophämtning ska uppfylla NOA. Eftersom en stor flexibilitet finns i detaljplaneförslaget kan inte placering av avfallshantering i nuläget anges, utan NOA-kraven får följas upp i bygglöskedet.

SAKÄGARE

BRF LOGEN

Synpunkterna från programsamrådet kvarstår:

Man anser att planprogrammet är genomtänkt och att det visar områdets möjlighet att knyta ihop Väst på stan med centrum. Det som berör HSB brf Logen är följande:

- Man förordar Lerstenens förslag men den optimala lösningen är kommunens förslag för den norra delen av Östra Prinsgatan och Lerstenens för den södra delen.
- En gång och cykelled mellan Hedlundaparken till strandpromenaden är ett mycket bra förslag.
- Att sammanlänka Västra och Östra Prinsgatan är också ett bra förslag. Det stimulerar gång och cykeltrafiken vilket gagnar miljön. I samband med att karaktären på leden förstärks ser man gärna att utfarterna från sin innergård ses över.

Eftersom förtätning är en förutsättning för Umeås tillväxt föreslår man att kommunen utökar planområdet att även gälla för fastigheten Kärven 9. Detta skulle kunna ge:

- Möjlighet att tillskapa ytterligare ca 26 st. mindre lägenheter.
- Östra Prinsgatan skulle kunna hanteras på ett bättre sätt i sin förlängning med byggnader på ömse sidor. Stadsmässighet och kvartersstruktur skulle underlättas.
- Parkeringsfrågan för hela detaljplaneområdet inkl. Kärven 9 och Logen 15 skulle kunna lösas på ett bra sätt genom att ett parkeringsgarage i 2 våningar byggs, med ovanpåliggande bostäder.
- Detta skulle eventuellt kunna möjliggöra ytterligare exploatering inom hela området.

Kommentar

Under planarbetet för Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m.fl. har parkeringssituationen för hela området studeras vidare, men igen gemensam lösning har landat. Under det pågående detaljplanearbetet för Kärven 9 kan dock detta studeras ytterligare.

ICA NÄRA

ICA är måna om att kunna ha butiken kvar som en ICA Nära butik. En förutsättning är dock att hitta en bra lösning för varustransporter och sophantering. Dagens leveranser kommer att öka när butikens omsättning stiger med fler bostäder i närområdet.

Det är möjligt att komma in på baksidan av butiken men den lösningen har flera nackdelar. ICA strävar efter att, ur trafiksäkerhetssynpunkt, alltid undvika att blanda kundtrafik med transporter vid butikerna. Man ser också en risk att chaufförerna kan vägra leverera varor till butiken. Dessutom har ICA också dålig erfarenhet med bostäder så nära varuintaget, som det blir i detta fall.

Eftersom det nu diskuteras en enkelriktad biltrafik på Prinsgatan så vore man tacksamma om ett varuintag kunde övervägas på befintligt läge utefter lokalgatan. Det skulle då vara mycket trafiksäkert och skulle inte kollidera med cykeltrafiken. Det som behövs är en lastficka utefter fasaden där lastbilen kan stanna och sänka ner bakkantslyften. Ingen rundkörning behövs och minimal backningsrörelse. Denna lösning

skulle fungera oberoende från vilket håll gatan enkelriktas och blir mycket trafiksäker.

Kommentar

In- och utlast mot lokalgatan möjliggörs, vilket förtydligas i planbeskrivningen under Parkering, varumottagning, utfarter. På plankartan införs att inom ett begränsat område får port utföras mot lokalgatan.

LERSTENEN

I planförslaget är det planerade gång och cykelstråket angett som Lokalgata. Detta vänder man sig kraftigt mot. Under hela detaljplaneprocessen har det tydliggjorts att det avser en gång och cykelled som skall binda ihop Västra och Östra Prinsgatan. Genomfart av biltrafik är inte önskvärd vare sig av fastighetsägare, grannar eller gatukontoret. I tidigare skisser har denna led haft en bredd på 10 m. Nu är den ritad som en 12 m bred gata. Självklart måste gatan nyttjas för in- och utfart till den planerade nybyggnationen. Om kommunen skall lösa in den aktuella marken så handlar det om ca 1230 m² i stället för ca 1025 m² (vid 10m bredd). Om detaljplanen anger Lokalgata kan gatukontoret när som helst ändra uppfattning och nyttja gatan för genomfartstrafik. Detta vore väldigt olyckligt. Varför ange Lokalgata när ingen (utom möjligen Planavdelningen själva) önskar detta. Inte bra!

Lerstenen har fått ett förslag från MEX där inlösen av den tänkta gatumarken inte sker utan där det istället skapas en rätt för kommunen att anlägga en gång och cykelväg. Detta vore en enklare och bättre väg att uppnå samma sak. Dessutom slipper man en kanske besvärlig förhandling om korrekt inlösenpris.

Man vill även tydliggöra att inlastning till ICA butiken ska ske från Logen 11, vilket man anser att vi varit överens om hela tiden. Även här anser man sig ha tydligt stöd från Gatukontoret och det vore ytterst olämpligt med all form lastbilstrafik inom sin fastighet.

Föreslagen byggrätt anger 2 800 m² på södra sidan och 7 200 m² på norra sidan. Lerstenen anser att det blir bättre och enklare att uppnå ett bra resultat samt uppfylla P-normer och friytekrav om detta ändras till 3 600 m² respektive 6 400 m².

Byggrätten inom Logen 18 bör läggas så nära tomtgräns mot öster som möjligt.

Mest sannolikt måste ett garage byggas inom den norra delen för att klara friytekravet. Nu ligger byggrätten för 8-våningshuset 10 m från tomtgräns. Ett hus med garage kräver minst 17,6 m bredd för att klara en dubbelsidig effektiv uppställning. Om även byggrätten för 4-våningshuset uppe till nordväst skall nyttjas som garage, vilket man menar är nödvändigt, så måste dels infarten kvarstå från Ängesvägen (där den nu är markerad) men även så bör byggrätten för 4-våningsdelen göras bredare så att ett hus ryms med garage.

Hänsyn bör även tas till att om man bygger lokaler i bottenvåningen mot Ängesvägen så är det en stor fördel om vissa parkeringar placeras mellan huset och Ängesvägen, det skulle förmodligen medföra att huset placeras minst 13 m från tomtgräns, 12 m för parkering samt minst 1 m närmast huset som passage.

Kommentar

Beträffande lokalgatan, se kommentar yttranden från Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringskutschott, Gator och parker samt ICA Nära.

Kontoret bedömer att Lerstenens önskemål om byggrätter, bygghöjder samt måttjusteringar inom fastigheterna är rimliga. Plankartan har justerats genom att byggrätten omfördelats mellan norra och södra sidan av Umeå 5:5, byggrätten för inom Logen 18 ligger närmare österut, byggrätterna och byggnadshöjderna vid Ängesvägen har justerats.

ANDERS OCH ANN-CHARLOTTE MALMQVIST

Man anser att påbyggnad med 2 våningar på det befintliga hyreshuset inom Logen 11 kommer att påverka skulle sitt boende väldigt negativt. Deras fastighet Logen 12 kommer att skuggas redan från kl 18 på sommarhalvåret.

Det är under dessa korta sommarveckor/månader som tomten utnyttjas och den läggs enligt detta förslag i skugga bakom en stor huskropp från kl 18 till solen går ner! Man förordar att istället på- eller nybyggnad av nuvarande ICA- butiken med bostäder och en ny livsmedelsaffär i botten.

Kommentar

Logen 12 kommer att bli skuggad kvällstid maj- juli av en påbyggnad på Logen 11. Dagtid har däremot fastigheten relativt goda solförhållanden. När Umeå byggs tätare i enlighet med den fördjupade översiktsplanen, kommer grannfastigheter att påverkas och mer skuggning blir ofrånkomlig.

Beträffande alternativet med påbyggnad av livsmedelsbutiken inom Logen 11, se kommentar yttranden från Västerbottens museum

SVEKILAG FASTIGHETER

Man påpekar att det under rubriken PLANENS SYFTE bör framgå att en tillbyggnad av befintlig livsmedelsbutik med ytterligare handelsytor är väsentlig.

I detta sammanhang känns det bra att planförfattarna pekat på att den befintliga livsmedelsbutiken behöver fräschas upp och få utökad area samt att inlastningen av varor får förändras på sådant sätt att fastigheterna Umeå 5:5 respektive Umeå 5:6 inte behöver bli berörda.

Den enda riktiga lokaliseringen av butikens lastficka bör vara mot Östra Prinsgatans förlängning mot Ängesvägen. Svekilag fastigheter har tillsammans med ICA kommit fram till att det inte är vettigt att dra in varubilarna över P-ytorna för såväl bostäderna som för butikens kunder. Man tycker därför på vikten av att Östra Prinsgatans förlängning byggs som en gata, gärna enkelriktad med ett separat gång- och cykelstråk, typ det som gjorts på Nygatan, öst på stan. När Östra Prinsgatan förlängs fram till

Ängesvägen och inte utformas, som en normalgata kan man väl överväga att ta bort hörnavskärningen.

Man påpekar också att det inom Logen 11 bör markeras någon yta, korsprickad, för uthus.

Kommentar

Syftet innehåller redan medge lokaler för handel och kontor.

Beträffande in- och utlast, se kommentar yttrande från ICA Nära.

Ytterligare möjlighet till garage och uthus (korsprickad yta) utöver det som detaljplaneförslaget medger inom Logen 11 är inte lämpligt med hänsyn till såväl stadsbild som friyor.

GUNILLA OCH ULF SÄVFSTEN

Som ägare till Logen 13 är man mycket missnöjda med påbyggnaden av Logen 11. Det kommer att förminska den närliggande bebyggelsen avsevärt. Sett från Logen 13 kommer det att bli som en enda stor grå vägg västerut. Det innebär att dras idag fina innergårdar kommer att hamna i skugga redan vid 18-tiden. I Lerstenens planer föredrar man punkthusmodellen som verkar ge en luftigare miljö. Sävstens gillar inte alls placeringen av lamellhuset som står dikt mot sitt garage.

Kommentar

Se kommentar yttrande från Anders och Ann-Charlotte Malmqvist.

Dagens gällande detaljplan har byggrätt för bostäder inom Umeå 5:5 med samma avstånd från Logen 13, som detaljplaneförslaget uppvisar. Således är ingen förändring av avståndet föreslagen.

ORGANISATIONER

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Hyresgästföreningen ställer sig positiva till byggandet av bostäder, man värnar särskilt om hyresrätten. Den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen innebär att ytterligare bostäder kan byggas i relativt centrala lägen.

Vid placering och utformning av byggnader ska hänsyn tas till intilliggande bebyggelse med avseende på skuggbildning. Man förordar därför förslaget med lägre bebyggelse inom planområdet.

Utformning av friyor inom planområdet bör ske i ett barnperspektiv med lekplatser även i närområdet. Anknypning till tidigare markanvändning kan förslagsvis ske genom att man återskapar en lantgårdsväxtlighet vid val av träd och buskar.

Hyresgästföreningen värnar om sina medlemmars intresse ur olika perspektiv såväl trygghet och trivsel som hyressättning och bostadspolitik. Man förutsätter att förhandling sker med befintliga hyresgäster i närområdet under byggtiden om störning uppstår.

ÖVRIGA

KERSTIN NORDLANDER, SKOLGATAN 2D (EJ SAKÄGARE)

1. Området har en lång historia i Umeå stad och tillhör Umeås centrala delar. Enligt hennes mening ska kommunen representera det allmänna intresset på lång sikt och garantera att bebyggelsen fogas in i sitt historiska sammanhang. Hon påminner om vad

som står i Umeå kommuns Byggnadsordning Väst på stan:

- Stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering.
- Övrig karaktärsskapande bebyggelse vårdas och förnyas varsamt.
- Ny bebyggelse utformas allmänt med god arkitektonisk kvalitet.
- Gårdarnas lummiga grönska är en del av stadsdelens karaktär. Den bevaras och utvecklas.
- Tomt avgränsas mot gatan med staket av tidstypisk karaktär, häck eller en kombination av bådadera. Detta gäller såväl enfamiljshus som flerbostadshus. Öppningar mot gatan begränsas i storlek.

Generellt har husen i områden olika tidsmässiga dateringar, från 1800 och framåt, och en höjd på 2-3 våningar. I nära anslutningen ligger området Sandåkern som är under byggande. Där har husen en höjd på 4 våningar, med undantag av husen vid E12 och ett hus vid Tvårån/Backenvägen. Här har man valt en anpassning till den omgivande miljön och en relativt låg höjd på husen.

Hon anser att det med tanke på den omgivande bebyggelsen och områdets historiska karaktär att husen inte skall vara högre än 4 våningar. Dessutom bör husens arkitektoniska karaktär ansluta till områdets bebyggelse med avseende på form/proportioner, takkonstruktion, fasad och färger, samt utformning av friytor/gårdar. Punkthus anser hon inte leva upp till dessa krav. Den arkitektoniska utmaningen ligger att garantera områdets egenart och karaktär trots att man bygger nytt.

2. Angående förbindelsen mellan Östa och Västra Prinsgatan anser hon att man bör hålla fast vid en modernisering av den informella gång- och cykelförbindelse som idag finns. Det finns inget behov av att öppna för biltrafik. Kommunen kanske skulle fundera på att plantera en trädallé österut, mellan området och Döbelns plan, för att binda samman stråket från centrum mot Sandåkern.

3. Angående bilparkering anser hon att man inte ska använda öppna ytor till parkering av bilar. Man ska nu bygga nytt och bör därför kunna ordna med garage i källarplan, såsom man t.ex. gjort i AB Bostadens fastighet på kvarteret Härmod, Öst på stan och kvarteren Konstnären och Styrmannen, Väst på stan. På så sätt skulle man också kunna förstärka områdets karaktär med lummighet och friytor för de boende.

Kommentar

Om Umeå ska nå målet med en ökad förtätning inom den s.k. 5-kilometersstaden är det nödvändigt höja exploateringen inom valda områden. Denna del av Hedlunda är ett sådant. Dock ska detta inte ske till vilket pris som helst utan utformningen ska ske med omsorg, vilket framgår under Skala och gestaltning i planbeskrivningen.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan har fått redaktionella ändringar; bestämmelse om dagvatten utgår, text om gestaltning under Utformning tillkommer och text om buller under Byggnadsteknik anpassas till dagens gällande förordningar och bestämmelser, lokalgatan samt byggrätterna inom Kärven 7 och Umeå 5:5 har fått måttjusteringar i enlighet med kommentarer på Gator och Parkers samt Lerstenens yttrande.

Planbeskrivningen kompletteras och revideras enlighet med kommentarer på yttranden från Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringskutschott, Miljö- och hälsoskydd, Brandförsvaret och säkerhet, Gator och parker, Umeva samt ICA Nära.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

Kärven 7 och Umeå 5:5: Lerstenen Förvaltning AB, Storgatan 28, 903 21 Umeå

Logen 12: Anders och Ann-Charlotte Malmqvist, Storgatan 5 C, 903 20 Umeå

Logen 13 och 19: Gunilla och Ulf Sävfsten, Storgatan 5 D, Lgh 1002, 903 20 Umeå

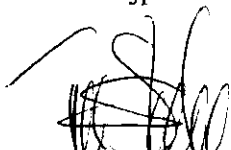
Övriga utan besvär rätt, (underrättelse):

Kärven 10: Kerstin Nordlander, Skolgatan 2D, 90322 Umeå

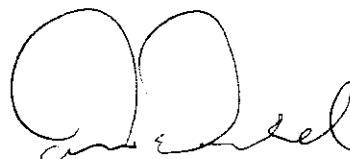
Västerbottens museum

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering, augusti 2015



Lars Wendel
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planprogram

Diarienummer: BN-2014/00066

BN-2014 00531

Datum: 2014-10-28

Handläggare: Lars Wendel

Planprogram för fastigheten Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m. fl. inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Planprogram
- Behovsbedömning

PLANPROGRAM

Detaljplaneprocessen för området inleds med ett programskede. Ett planprogram ska ange förutsättningar förr planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen.

Programmet anger planområdets avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan mm men inte några färdiga och slutgiltiga riktlinjer.

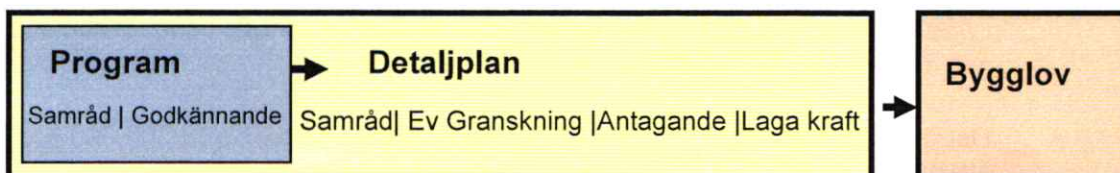
PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Syftet är också att i ett planprogram samordna planen med intentionerna för närområdet samt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

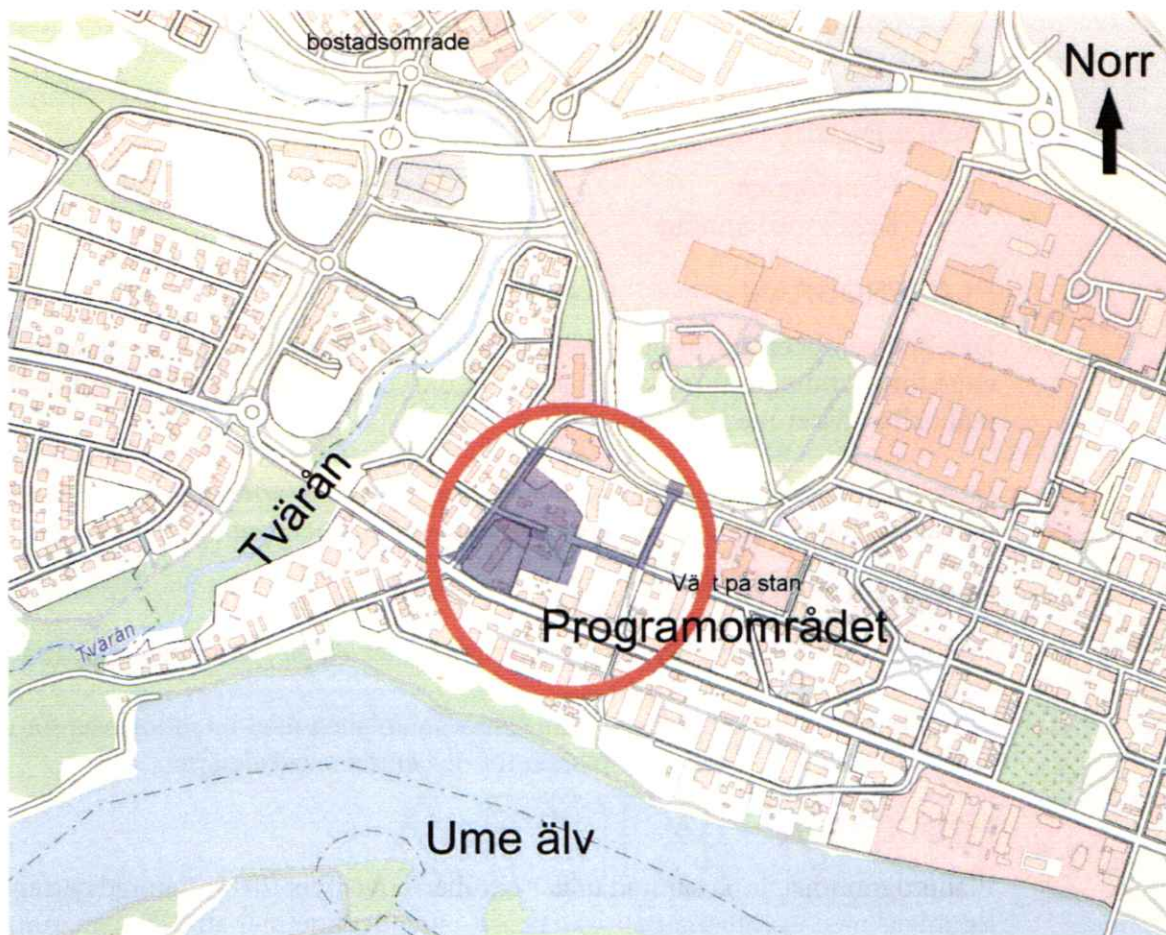
PROCESSEN

Planprogrammet är på samråd under oktober-november 2014. Samrådsyttranden tillsammans med eventuella politiska beslut i ärendet kommer att definiera ramarna för kommande detaljplanearbete. Efter samrådet sammanställs alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Eventuella förändringar inarbetas i programhandlingen innan byggnadsnämnden godkänner den. Därefter kan planprogrammet användas som underlag vid kommande detaljplan. Den detaljplan som tas fram efter programskedet beräknas gå ut på samråd tidigast första kvartalet 20 15. Ett godkännande av detaljplanen i byggnadsnämnden kan tidigast ske under första halvåret 20 15.



PLANDATA

Planområdet är beläget inom Hedlunda cirka 1,5 km från Umeå Centrum. Det omfattas av fastigheterna Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18. Dessutom ingår Ängesvägen väster om dessa fastigheter, Hedlundavägen samt dess förlängning in i Hedlundaparken samt Östra Prinsgatan mellan Hedlundavägen och Umeå 5:5. Området har en area på ca 26 000 m². Berörd gatumark ägs av Umeå kommun, medan övriga fastigheter är privatägda.



Orienteringskarta.

Planområdets avgränsning är i programskedet preliminär och kan komma att justeras i det kommande planarbetet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad Översiktsplan

Programområdet ligger inom Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011.

Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås bl. a. koncentreras till den s.k 5-kilometersstaden.

För att staden ska kunna växa behövs naturligtvis utrymme för fler invånare, bostäder och arbetsplatser, men framförallt behöver staden ha en attraktivitet som ger staden den dragningskraft som behövs för att växa. Det är en utmaning att planera för en kraftig tillväxt och samtidigt leda utvecklingen av Umeå mot en långsiktigt hållbar stad ur såväl ekologiska, som sociala och ekonomiska perspektiv.

Aalborgåtaganden

Genom undertecknandet av Aalborgåtagandena har kommunen vid sin planering och stadsbyggnad förbundit sig att ge stadsplanering och stadsbyggnad en strategisk roll i arbetet med miljö- och hälsofrågor och med sociala, ekonomiska och kulturella frågor. Kommunen kommer därför att arbeta för att:

- Återanvända och revitalisera övergivna och utsatta områden.
- Undvika stadsutbredning, dels genom att uppnå lämpliga bebyggelsetätheter i staden men också genom att prioritera tidigare använd mark inom stadens gränser framför oexploaterad mark i stadens utkanter.
- Se till att ha en blandning av olika användningar och verksamheter i byggnader och bebyggelse med en bra balans mellan arbete, bostäder och service, och med en prioritering av bostäder i stadens centrala delar.
- Se till att det urbana kulturarvet bevaras, upprustas och används/återanvänds på lämpligt sätt.
- Tillämpa krav för hållbar stadsbyggnad och byggande samt främja arkitektur och byggteknik av hög kvalitet.

Blandstaden

I de större sammanhangen är det viktigt att skapa bra samband och kopplingar mellan olika stadsrum. Det skapar flöden av människor som ger underlag för verksamheter och aktiviteter. En högre fysisk täthet med en utformning som ger bra rumsliga samband medverkar till ett rikare och tryggare socialt stadsliv.

Blandstaden har den traditionella kvartersstaden som förebild med småskaliga, blandade funktioner och ett rikt offentligt liv på gator och platser. Idén om blandstaden ska vara vägledande när Umeå planeras för att bli en tätare, mer sammanhållen stad.

Detaljplaner

För programområdet gäller detaljplan för Ytterhiske, antagen 1969. För fastigheterna Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 har detaljplanen ändrats, antagen 1983.

Byggnadsordningar

Planområdet ligger inom Byggnadsordning för Väst på stan, godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20.

BEHOVSBEDÖMNING

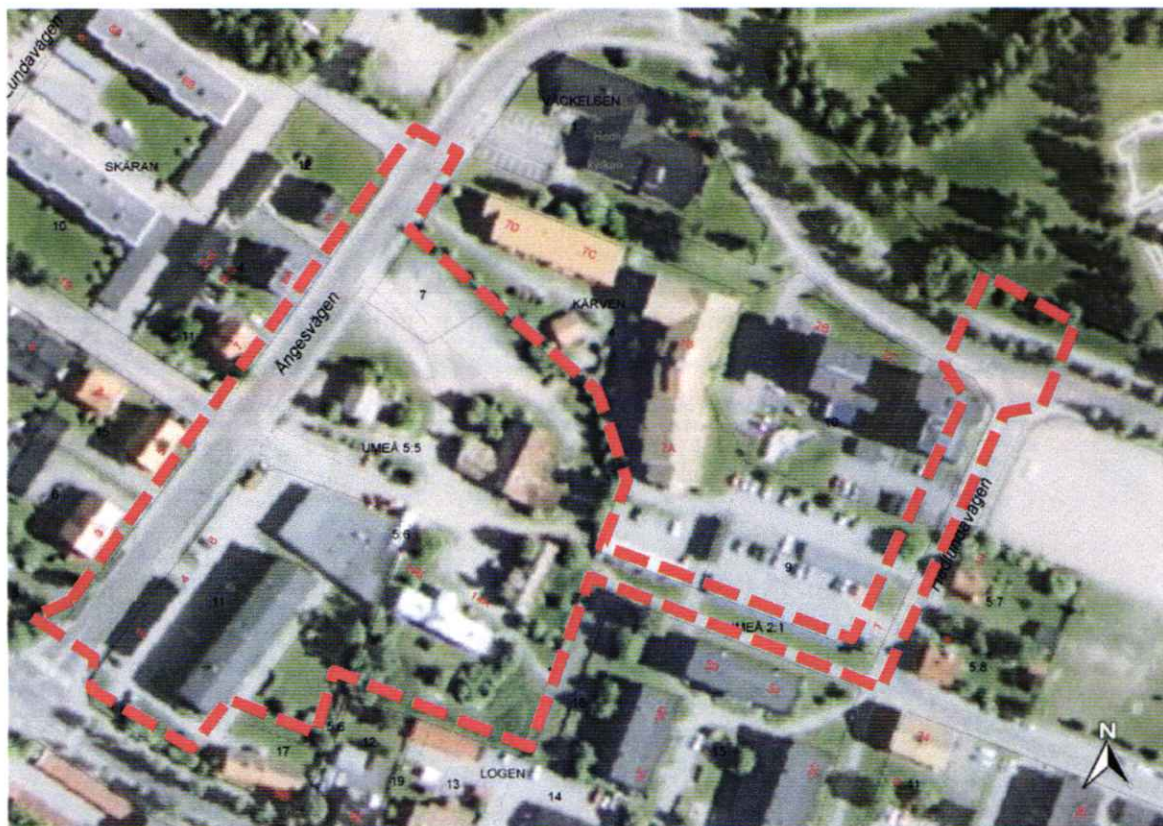
En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 15 oktober 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet offentliggörs på kommunens anslagstavla under tiden 20 oktober 2014 till och med 10 november 2014.

PROGRAMOMRÅDET

Förutsättningar



Planområdets begränsning.

Planområdet

Umeå stad grundades år 1632 på Sandahemmanets mark. Sandahemmanet tillhörde Ytterhiske by, som likt många andra byar i stadens omgivning hade medeltida ursprung. Bykärnan intill Tvärån och väster om den nyanlagda staden, behöll långt in på 1900-talet sin lantliga karaktär. Först 1925 inkorporerades byn med den expanderande staden. Under 1930- och 1940-talen ersattes den lantliga bebyggelsen med en och tvåfamiljshus. Även små flerbostadshus i trä uppfördes på området. Under decennierna som följde tillkom större hyreshus i puts och tegel på byns gamla marker.

Hela programområdet området är tämligen plant.

Umeå 5:5 är en sista rest av jordbruket inom Ytterhiske. Inom fastigheten finns en äldre bebyggelse med mangårdsbyggnad, en bagarstuga samt ekonomibygnader. Tre av byggnaderna har varsin blå prick i Byggnadsordningen för Väst på stan. Dock präglas gården av eftersatt underhåll. Fortfarande finns gårdsträd och annan växtlighet kvar, i

dag tämligen vildvuxet. Rivningslov finns för all bebyggelse inom fastigheten. Norra delen av fastigheten samt Kärven 7 är en stor grusplan som delvis nyttjas för parkering.

Under lång tid har en "inofficiell" GC-trafik varit möjlig mellan Östra och Västra Prinsgatan via fastigheten, vilket skapat en bred stig norr om bagarstugan.

Livsmedelsbutiken inom grannfastigheten Logen 11 har såväl inlastning som angöring för parkering direkt mot Umeå 5:5 inom planområdet. För detta finns inga servitut.

Totalt har parkeringar, inlastningar, angöringar samt GC-trafik inom fastigheten skapat stora inte alltför välhållna ödsliga grusytor inom fastigheten.



Grusplanen i norr.



Grusplanen mot den gamla gården.



Gården inom Umeå 5:5. ICA:s inlast skymtar.



Vid ICA mot den gamla gården



Vid ICAS inlast samt Västra Prinsgatan möt väster.

Inom fastigheten Logen 11 finns idag ett trevånings bostadshus samt en livsmedelsbutik. Bägge är uppförda i mitten av 1960-talet och har en tidstypisk arkitektur. De är klädda med ljusputsade fasader.

Bostäderna har sina friytor i sydöst och på andra sidan huset ligger en större parkering mot Ängesvägen. Denna nyttjas till såväl bostäderna som livsmedelsbutiken inom fastigheten. Här finns också en garagelänga. Stora asfaltytor och avsaknad av vegetation ger ett kallt och ödsligt intryck av fastighetens västra sida, medan friytorna i sydöst ger ett mer lummigt intryck. Mot söder gränsar gården mot Logen 17, med ett q-märkt bostadshus.



Butik inom Logen 11, mot Umeå 5:5.



Gården inom Logen 11, mot Logen 17.



Flerbostadshus och butik inom Logen 11.



Bostadsparkering och gräsmatta inom Logen 11.

Livsmedelsbutiken har ett stort behov av uppfräschning, dessutom måste även såväl angöring som inlastning måste ses över då dagens förhållande innebär att grannfastigheten i norr, Umeå 5:5, delvis nyttjas för detta.

Östra och Västra Prinsgatan

Östra och västra Prinsgatan är avskurna från varandra genom den ursprungliga gården inom Umeå 5:5. Nu gällande detaljplan anger parkmark mellan gatorna och kommunen har under lång tid önskat binda samman dem med ett GC-stråk. Detta GC-stråk skulle bli ett huvudstråk mellan centrala stan mot Sandåkern och vidare västerut. På norra sidan av GC-vägen finns en stor bostadsparkering med sett långt obrutet skärmtak. Stråket präglas av ödslighet, vilket förstärks av att träd saknas. Med fördel kunde mer bostadsbebyggelse på uppföras norra sidan stråket/gatan för att en skapa större stadsmäss-

ighet och trygghetskänsla. En sådan bybyggelse bör kunna integreras med parkeringsanläggningen.



Ö Prinsgatan mot väster.



Ö Prinsgatan mot öster.

Östra Prinsgatans gaturum upplevs i sin förlängning mot centrum som bred och ödslig trots att vissa gårdar har växtlighet som hänger över och bidrar till gaturummet stärks. Asfalten dominerar och bebyggelsen präglas av 2 -3 våningsbebyggelse av varierande ålder.



V Prinsgatan mot öster.

Västra Prinsgatan gränsar till planområdet. Den leder som GC-stråk vidare mot Sandåkern. Bebyggelsen är en blandad, från 40-tal till sent 50-tal och innehållet är tvåfamiljs till flerbostadshus. De större husen är i tre våningar men även tvåvånings bebyggelse finns. På södra sidan av gatan ligger bybyggelsen nära, medan den norras är tillbakadragen med gården mot gatan. Lummigheten är påtaglig.

Ängesvägen



Ängesvägen mot söder.



Ängesvägen mot norr.

Ängesvägen präglas av en tämlig ödslighet. Den östra sidan har en GC-väg och bebyggelsen är generellt långt indragen. I stället har stora parkeringar tagit plats, parkeringar som stor del av dagen står ganska tomma. Gaturummet blir ganska torftigt och ogästvänligt.

En viss stadsmässighet finns trots allt genom 1930- och 40-talsbebyggelsen i 2,5-våningar på västra sidan av gatan. Den har en enhetlig och måttfull skala och känns behagligt inplacerad på sina för det mesta lummiga gårdar. I stort är bebyggelser här välbevarade och är goda representanter för sin tids bebyggelse. Ett av husen har en ”blå prick” i byggnadsordningen, men även övrig bebyggelse innehåller goda kvaliteter.

Gatan har två busshållplatser, där idag stomlinje 1 passerar.

Hedlundavägen



Hedlundavägen vid Skolgatan, mot söder



Vid Ö Prinsgatan, mot Hedlundaparken i norr.

Hedlundavägen är möjlig för biltrafik mellan Östra Prinsgatan och Skolgatan/Hedlundaparken i norr. Det är denna del som ingår i planprogrammet och just denna saknar separat GC-stråk. Här gränsar i väster bilparkeringen som nämns för Östra Prinsgatan. Vid korsningen mot Skolgatan har nyligen ett 7-8 våningshus uppförts. På östra sidan gatan ligger mot Östra Prinsgatan två tvåfamiljshus uppförda kring 1930. De är i 1 ½ till 1 ¾ våningar och genom gatans breddning upplevs de med sin smala trottoar ligga i gatan. Längre norrut ligger en mindre idrottsplan, vilkens framtid diskuteras.

Geotekniska förhållanden

Endast äldre bedömningar av de geotekniska förhållandena finns för programområdet.

”Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå”, upprättad av J&W 1988, anger att större delen av programområdet består av fast jord, huvudsakligen morän. I områdets lägsta delar (i väster och i sydväst) består marken av svallsediment, huvudsakligen sand ofta överlagrande av silt och lera.

Den stadsplan från 1958, som tidigare gällde för området, anger att kring Ängesvägen finns ett bälte med goda grundläggningsförhållanden, som medger att flervånings sten hus byggas utan fördyrande åtgärder.

Geotekniska undersökningar skall utföras för respektive byggprojekt. Samråd ska hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningssätt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom programområdet.

FÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Programförslaget redovisar helt ny bebyggelse inom den nordöstra delen av programområdet samt till och påbyggnader inom den sydöstra.



Förslag till bebyggelse Umeå 5:5

Skisser: sandell sandberg

Lerstenen Förvaltning AB har via dotterbolaget Avstampet förvärvat fastigheterna Kärven 7 samt Umeå 5:5. Man planerar riva befintliga byggnader inom fastigheten för att bygga nya bostäder. Sökanden planerar även förvärva fastigheten Logen 18 i sydöst, vilken ägs av Umeå kommun. Man har bilagt en skisside till ansökan hur planområdet skulle kunna exploateras. Denna omfattar tre hus med 5 våningar, ett med 6 våningar samt ett med 7 våningar. Total BTA uppskattas till ca 9 000 m² med ca 130 lägenheter. Byggnaderna föreslås placeras kring Prinsgatan, med en viss indragning och vinkelförskjutningar av husen innebärande att känslan av en mindre torgbildning skapas kring husen tillsammans med livsmedelsbutiken intill.

Svekilag Fastigheter AB planerar inom fastigheten främst bygga fler bostäder. Man har bilagt en skisside till sin ansökan, som visar hur man önskar exploatera planområdet. Skisserna visar sammanlagt 62 lägenheter med en BTA om cirka ca 4 200 m².

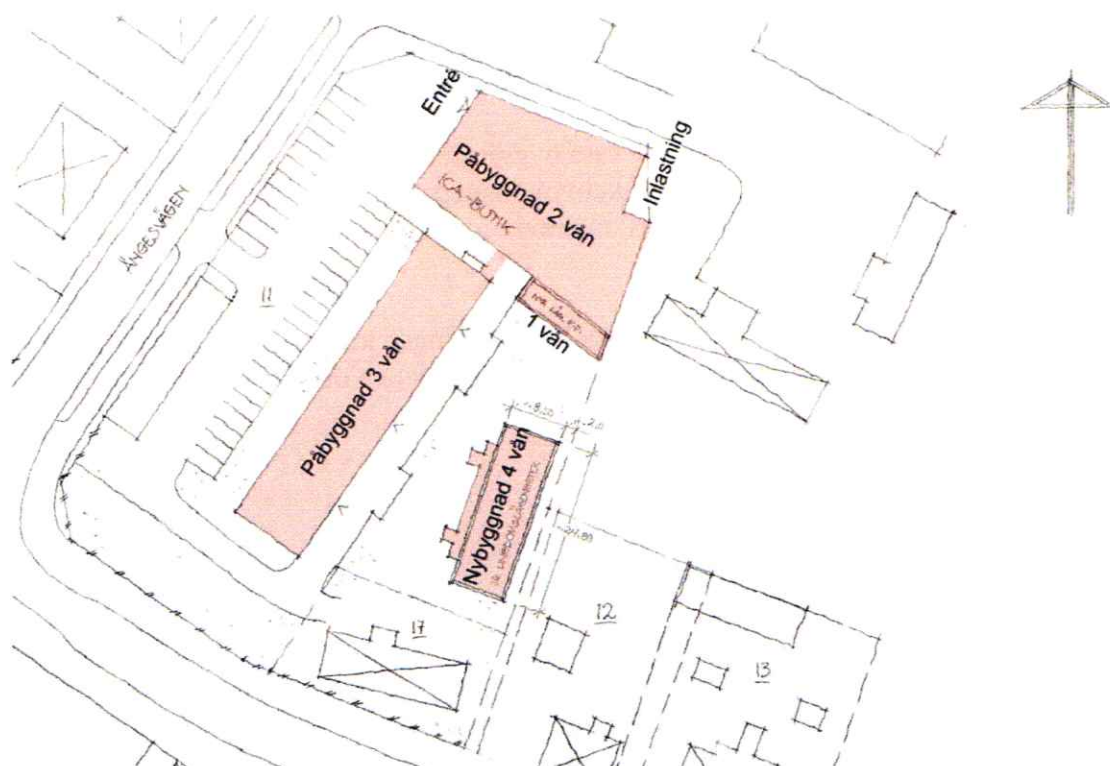


Skiss till gatufasad mot Ängesvägen

Illustration: JBR-Konsult AB

Bef bostadshus önskar man bygga på med tre våningar och livsmedelsbutiken med två. Dessa tillbyggnader skulle innehålla bostäder i sin helhet. Dessutom önskar man bygga ett gårdshus i fyra våningar med bostäder. Livsmedelsbutiken har ett stort behov av upp-

fräschning, dessutom måste även såväl angöring som inlastning måste ses över då dagens förhållande innebär att grannfastigheten i norr, Umeå 5:5, delvis nyttjas för detta.



Skiss till situationsplan Logen 11.

Illustration: JBR-Konsult AB, kompletterad av Detaljplan.

Exploateringsnivån i det redovisade förslaget ligger långt över vad som är rimligt med hänsyn till stadsbild samt vilka friytor och parkeringsmöjligheter som kan skapas enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen.

Skala och gestaltning

Närområdet har under senare tid fått ett antal högre bostadshus. I direkt anslutning till programområdet har vid korsningen mot Skolgatan nyligen ett 7-8 våningshus uppförts. Sydväst om programområdet har befintliga punkthus vid Kvarnvägen byggts på till 9 våningar. Ytterligare längre ut efter denna gata, planeras ytterligare bebyggelse i denna skala. Även vid Västra Brinkvägen rakt söderut planeras en högre bebyggelse. Det är alltså vanligt med högre exploateringar intill.

Däremot är det inte självklart att all bebyggelse ska vara hög. Tillkommande bebyggelse ska generellt anpassas till sin omgivning och karaktär. Samtidigt finns här vissa platser som med fördel bör tillåtas få en särskild betydelse. En sådan är programområdet som rätt utformat kan ge en känsla av ett stadsdelscentrum och därför också kan tillåtas ha en högre exploateringsgrad och skala än omgivningen och samtidigt höja platsens betydelse. Detta ställer krav på bebyggelsen, som bör utformas för att ge platsen en egen identitet som skiljer den som medveten kontrast till omgivande bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska därför också utformas med arkitektonisk och konstnärlig kvalitet så att den motsvarar just sin plats. Bebyggelsen ska infogas med omsorg om helhetsverkan och i samspel med omgivningen.

Kvarteren bör förses med en offentlig och en halvprivat sida och alla byggnader bör ges entréer mot gata och gård. Där behov finns av att markera en gräns mellan det offentliga rummet och bostadsgårdar markeras detta med exempelvis buskar, staket m.m. På så vis blir gränsen mellan offentligt och privat tydlig utan att de två rummen förlorar visuell kontakt. Det bidrar till ökad trygghet då livet på gatan och på gården samspekar.

Gestaltungsprinciperna ska vara byggnader som utformas för att ingå som element i kvartersstaden. De ska ha enkel volymsuppbyggnad som blir en del av gatans fasad. Motsatsen månghörniga hus, mer avsedda som "hus i park", skulle vara olämpliga i detta läge.

Fasadmaterial bör vara gedigna. Färgsättningen kan utföras ganska fri, men ska vara sakkunnigt utförd och ta hänsyn till områdets och omgivningens karaktär.



Förslag till bebyggelsekaraktär Umeå 5:5

Skiss: sandell sandberg

Trots att husen som föreslås av Lerstenen är förhållandevis höga, bör förslaget kunna ligga till grund för fortsatt detaljplanering. Viss justering av byggnadernas läge bör studeras, främst hörnhuset mot Ängesvägen. Detta för att anpassa stadsbilden med hänsyn till befintlig bebyggelse utan att för den skull förlora i stadsmässighet. Stadsbildsmässigt skulle denna byggnad kunna bli en våning högre, samtidigt som den föreslagna byggnaden till väster blir en våning lägre än förslaget. På så sätt kan markeringen av platsens betydelse bli ännu tydligare. Vidare studier under det fortsatta planarbetet bör utreda om detta blir fallet, samtidigt måste arbetet studera den om ökade skuggningen av befintlig bebyggelse på andra sidan gatan blir så stor att ytterligare höjning bör undvikas.



Förslag till bebyggelse inom planområdet enligt Lerstenens förslag. Nytt är illustrerat vitt.
Illustration: Detaljplan/LW

Det kommande detaljplanearbetet bör även möjliggöra en mer traditionell kvartersstadsbebyggelse med lamellhus längs gaturummen för Pringsgatan och Ängesvägen. Detta skulle ytterligare förstärka stadskänslan, särskilt gäller detta Ängesvägen där en sådan bebyggelse också skulle medverka till att skapa ett tystare gårdsrum, genom att bebyggelsen bildar en bullerskärm. En nackdel med lamellshus placerade enligt denna tanke är att gården kommer skärmas av mer från solen, framförallt sen eftermiddag och kväll, än förslaget som redovisas ovan. Samtidigt skulle bebyggelsen kunna göras lägre, generellt fyra våningar, med samma exploatering. Detta skulle också ge mindre skugga på befintlig bebyggelse på andra sidan Ängesvägen. Möjligen kommer denna lösning också innebära att bilparkering måste lösas under mark.



Förslag till bebyggelse med lamellhus inom planområdet. Nytt är illustrerat vitt. Skiss: Detaljplan/LW

För Logen 11 och Svekilags exploatering skulle mer rimlig nivå innehålla en påbyggnad av befintligt bostadshus med två våningar och ingen övrig ny exploatering för bostäder inom fastigeten. Alternativt byggs livsmedelsbutiken på med 2 våningar bostäder. Dessa alternativa påbyggnader bedöms vara acceptabla ur stadbildssynpunkt. En ny byggnad på gården skulle påverka grannfastigheterna i öster och söder allt för mycket, samtidigt som den skulle ta stora delar av den friyta som finns tillgänglig inom fastigheten. Utöver tillkommande bostäder kan livsmedelsbutiken få mindre tillbyggnader för ny entré samt flyttad inlastning.

En utökad livsmedelsbutik innebär ett större behov av parkeringar i nära anslutning till butiken. För avstånd till bostädernas parkeringar kan man tillämpa synsättet i den fördjupade översiktsplanen, vilken anger ett normalt maximalt avstånd för bostäder på 300 meter. Sökanden har flera fastigheter inom närområdet som uppfyller avståndskravet och en av dessa, Skäran 10 (se bild nästa sida), har ett överskott på bilparkeringsplatser. Dessutom kan vara möjligt skapa ytterligare parkeringar där och ändå klara friytekraven för denna fastighet. Ska dessa parkeringar få skärmtak krävs dock sannolikt en detaljplaneändring. Cirka 25 bilparkeringar inom Skäran 10, skulle kunna nyttjas för bostäder inom Logen 11.



Förslag till nya bostäder ovan ICA i stället för på bef bostadshus inom planområdet. Nytt är illustrerat vitt.
Illustration: Detaljplan/LW



Möjlighet placera upp till 25 bilparkeringar inom Skäran 10 för bostäder inom Logen 11.

Skuggbildning

Den skissade nya bebyggelsen kommer att ge skugga på fastigheterna väster om Ängesvägen under förmiddagen främst den mörka halvåret. Dock blir skuggningen snabbt mindre påtaglig längre fram på dagen med högre stående sol samt att solen lyser mer från väster. I stället skuggas norra delen av programområdets gårdsrum. Skuggning för det skissade förslaget redovisas nedan.

Under sommaren blir dagtid skuggorna för korta för att påverka påtagligt. Kvällstid blir skuggning från befintliga byggnader och träd mer på påtaglig än den planerade nya bebyggelsen redan tidig kväll under den ljusaste årstiden.

En alternativ lösning med lägre lamellhus kring gaturummen, skulle ge mindre skuggning på andra sidan Ängesvägen. Samtidigt skulle nyexploateringens egna gårdar bli väsentligt mer skuggade med den önskade exploateringsgraden.



Skugga 21 juni kl 9



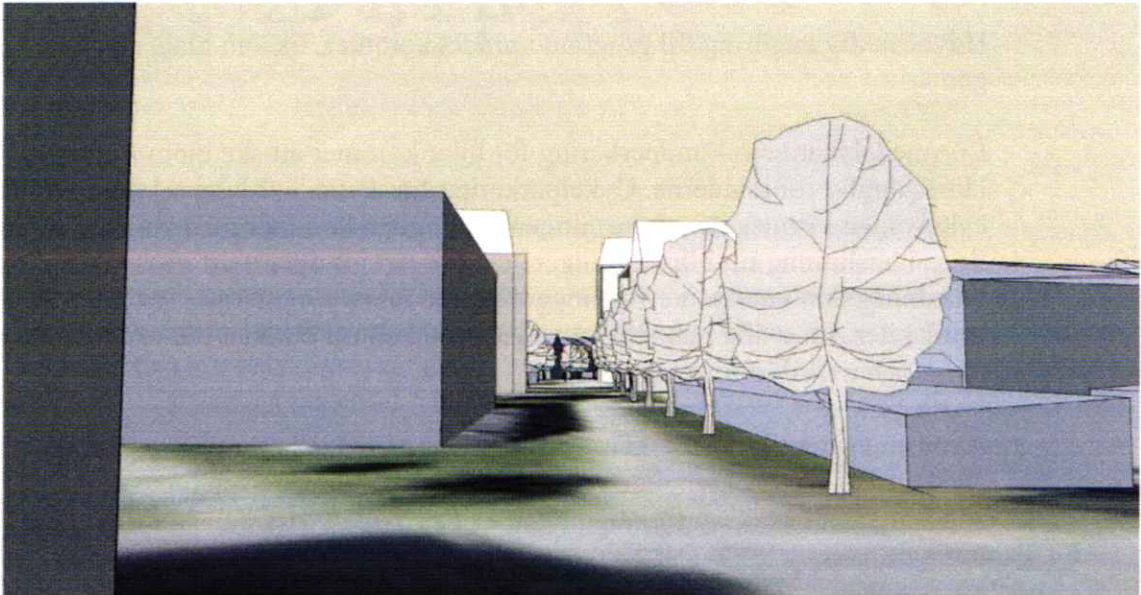
Skugga 21 juni kl 12.

*Skugga 21 juni kl 18.**Skugga 15 augusti kl 9.**Skugga 15 augusti kl 12.**Skugga 15 augusti kl 15.**Skugga 21 mars kl 9.**Skugga 21 mars kl 12.**Skugga 21 mars kl 15.**Skugga 15 februari kl 12.*

Trafik

Tidigare har påbörjats en process mellan Umeå kommun och tidigare ägarna avseende inlösen av en del av Umeå 5:5, för att anlägga en cykelväg tvärs igenom fastigheten.

I programarbetet har studerats möjligheten att öppna upp för biltrafik, vilket skulle underlätta såväl framkomligheten samt orienteringen inom området. Arbetet har dock visat att detta skulle öka biltrafiken inom närområdet på ett icke önskvärt sätt. Programarbetet har därför gått vidare med den ursprungliga tanken att sammanbindning av Östra och Västra Prinsgatan ska ske med en gång-och cykelförbindelse, en förbindelse som skulle bilda ett huvudstråk för GC-trafiken från centrum och vidare över Tvärån mot Sandåkern. Det stråk som på så sätt skapas bör utformas stadsmässigt, gärna med en björkallé som förstärker gatu- respektive kvarterskänslan.



Skiss GC-väg i Östra Prinsgatans förlängning sett mot väster. En trädallé skulle vara välgörande, likaså om en högre bebyggelse ersatte de trista skärmtaken. Högre byggnader i fonden markerar platsen vid livsmedelsbutiken.

En gång- och cykelled mellan Hedlundaparken ner till strandpromenaden är dock fullt möjlig. I stort finns redan denna förbindelse, den bit som saknas är Hedlundavägen. Arbetet har visat att det där är relativt enkelt anlägga en GC-led inom gatuområdet.



GC-väg mellan Hedlundaparken och älven.

Angöring och parkering

Huvudsaklig angöring till programområdet kommer, liksom idag, att ske mot Ängesvägen.

Livsmedelsbutikens kundparkering för bilar kommer att ske inom Logen 11, för att vara lättillgänglig för kunderna. Cykelparkering för denna bör läggas i nära anslutning till cykeltvägen i Prinsgatan. Inlastningen till butiken kommer med yttersta sannolikhet att ligga i anslutning till bilparkeringen. Då blir det viktigt att utforma platsen för såväl inlastning som kundparkering noggrant, inte minst för att klara säkerhet för oskyddade trafikanter. En tydlig och välkomnande entrézon till butiken bör skapas som uppfattas trygg och avskild från körytorna.

Även angöring till bostadskvarteret inom Kärven 7 och norra delen Umeå 5:5 kommer att ske från Ängesvägen. För sydvästra delen av bebyggelsen inom Umeå 5:5, kommer angöringen att ske från förlängningen av Prinsgatan. Här behöver den skiljas från GC-trafiken.

Planområdet ligger enligt den nyss antagna fördjupade översiktsplanen inom parkeringszon A.

För lägenheter upp till 2 RoK ska minst 0,6 bilplatser/lgh ordnas och 0,75 bilplatser/lgh för lägenheter större än 2 RoK. För handel gäller 22 bilplatser per 1 000 m² BTA, varav 4 platser för anställda. För övriga verksamheter gäller parkeringskrav enligt fördjupningen.

Cykelparkeringsnormen i den fördjupade översiktsplanen anger för studentbostäder 1,5 cykelplatser per lägenhet inom Umeå tätort. Detta kan även tillämpas i områden med små lägenheter. För övriga lägenheter inom flerbostadshus gäller ett behovstal på 2,5 cykelplatser per lägenhet. Plats för cyklar skall anordnas i bostadsentréns närområde. Dagligvarubutiker behöver 12 cykelparkeringar per 1 000 m² BTA. Behovstal för övriga verksamheter framgår av fördjupningen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Enligt den fördjupade översiktsplanen bör nya stadsdelar och kompletteringsbebyggelse utformas som kvartersstad. Stadens bebyggelse ska präglas av variation, blandning och mångfald för en ökad attraktivitet. I både nyexploaterings- och kompletteringsområden eftersträvas en funktionsblandning mellan bostäder och verksamheter.

Planområdet bör därför planeras enligt dessa riktlinjer. Detta skulle innebära att det planeras för möjlighet till lokaler för kontor, handel och småindustri även i nyexploateringen. Verksamheten får dock inte vara störande för omgivningen.

Inom planområdet finns i dag endast två företag; ICA-butiken samt en tandläkarmottagning, bägge inom Logen 11.

I närzonen inom 350 meter från programområdet, finns förskolorna Klumpen och Tellus samt grundskolan Hedlundaskolan med åk F-6. Inom en kilometer ligger gymnasieskolan Dragonskolan. Hedlundakyrkan ligger 150 meter bort.

Friytor

Den fördjupade översiktsplanen Centrala stan anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. För planområdet gäller därför att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m²BTA).

Lek och rekreation

Hedlundaparken ligger ett par hundra meter från planområdet. Umeälvens strand ligger inom 400 meter och Tvärån cirka 200 meter. Samtidigt är det nära till Noliaområdet med idrottsplatser och -hallar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns vid Ängsvägen något över 100 m bort.

Trafikbuller

Programområdet berörs av buller främst från Ängsvägens motorfordonstrafik samt från flyg.

Ekvivalent buller vid Ängsvägen uppgår till maximalt 55-60dBA. Maxnivån från flyget är som mest 70-75 dBA och är inom den del av Logen 11 där bef. flerbostadshus finns.



Ekvivalent vägtrafikbuller 2012.



Max flygbuller 2012.

Vatten och spillvatten

Området kommer att försörjas via ett konventionellt system för vatten och spillvatten. I första hand nyttjas befintliga ledningar. Sannolikt måste dessa dimensioneras upp, vilket utreds i det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Västra delarna av programområdet avvattnas mot Tvärån. Fördröjnings- och reningsåtgärder kan behövas.

Fjärrvärme och IT-försörjning

Området kommer att försörjas med fjärrvärme och fibernät från befintligt nät med anslutning till området. Det fortsatta planarbetet ska visa om nätet behöver dimensioneras upp.

EI

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät.

Återvinningsstation

Lämplig placering av eventuell återvinningsstation utreds i det fortsatta planarbetet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Organisatoriska frågor**

Planprogrammet ska ligga till grund för kommande planläggning. Initiativ till planläggning tas antingen av fastighetsägare eller kommunen. Här har två av exploatörerna sökt ny detaljplanläggning. Planläggning och genomförande av områdets utbyggnad kan förväntas ske under de närmaste 3-4 åren.

Umeå kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap enligt kommande detaljplaner medan den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. När nya detaljplaner antas ska mark som lagts ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap genom fastighetsreglering föras över till kommunens ägo.

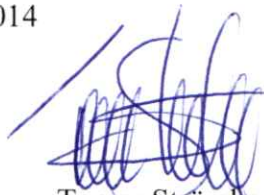
På kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas som behövs för att tillgodose flera fastigheters behov av exempelvis parkeringar, gator, grönytor samt teknisk försörjning.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2014

Reviderad i januari 2015



Lars Wendel
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Programsamrådsredogörelse



Diarienummer: BN-2014/00066

Datum: 2015-01-12

Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten Kärven 7 Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m.fl. inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till planprogram inom Hedlunda, Väst på stan har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2014. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att i ett planprogram samordna planen med intentionerna för närområdet samt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden **2014-10-28 – 2014-11-24**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att i ett program samordna planen med intentionerna för närområdet samt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

Allmänt

Länsstyrelsen anser att planprogrammet är väl utfört och genomarbetat. Programmet tar på ett förtjänstfullt sätt upp de olika frågeställningar som kan tänkas uppkomma för denna del av centrala stan och överväganden mellan olika förslag.

Synpunkter

Länsstyrelsen instämmer med vad planprogrammet nämner på sidan 14 angående Svekilag Fastighets AB:s exploatering. Ur stadsbildssynpunkt vore det lämpligt att det befintliga bostadshuset endast byggs på med två våningsplan och att exploateringen på gården utgår. En påbyggnad i detta läge utsätts för högt trafikbuller enligt programmet, vilket ska behandlas i kommande planhandlingar.

Planprogrammet nämner korta ordalag om eventuella åtgärder gällande dagvattnets avvattning mot Tvärån. Länsstyrelsen anser att kommande planhandlingar ska behandla frågan mer utförligare.

Kommentar

Kompletterande bullerstudier tas fram i det fortsatta planarbetet, för att utreda såväl kollektivtrafikens inverkan samt vilka bullernivåer som blir aktuella för våningsplanen i bullerutsatt läge. Om nivåerna överskrider gränsvärdena kommer detaljplanen att reglera vilka åtgärder som blir aktuella.

Beträffande dagvattenfrågan, kommer planarbetet att belysa framförallt hur det vatten som avleds mot Tvärån ska åtgärdas för att vara av god kvalitet.

SWEDAVIA

Planområdet ligger utanför flygplatsens inflygningsytor och man utgår vidare från att all byggnation inom planområdet understiger den maximala totalhöjden om 52,4 m öh.

De kvarvarande riskerna som måste omhändertas innan byggnaderna uppförs är bl.a. byggkranar/mobilkranar som kommer att användas under byggtiden. Användningen av dessa skall samordnas med flygplatsens flygtrafikledning, dessutom ska de vara hinderbelysta under hela byggtiden enligt gällande bestämmelser.

Mot bakgrund av detta ser flygplatsen inte något hinder för den föreslagna exploateringen inom planområdet.

Kommentar

Den föreslagna bebyggelsen har en marginal till flygets hinderyta på nästan 10 meter. Byggnadernas totalhöjd säkerställs i kommande plan.

I de kommande detaljplanehandlingarna avses även införas att höga anordningar som används vid exploateringen, som t ex. byggkranar, skall samordnas med flygplatsens flygtrafikledning. Dessutom anges att de ska vara hinderbelysta under hela byggtiden enligt gällande bestämmelser.

SKANOVA

Inget att erinra.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Kommunen har undertecknat Aalborgstagan där en av punkterna lyder:
Se till att det urbana kulturarvet bevaras, upprustas och används/återanvänds på lämpligt sätt.

Umeå 5:5 är en sista rest av jordbruket inom Ytterhiske by. Från denna by avstyckades mark (Sandahemmanet) till Umeå stads grundande 1632. Vi menar att det är viktigt att denna historia synliggörs i bebyggelsen.

Den gamla gården på 5:5 (Logen 16 och Kärven 7) ligger ännu kvar även om underhållet är eftersatt och rivningslov har getts för alla byggnader på fastigheten (vilket inte har remissats till museet). Avsikten är att de ska rivas.

Man menar att en högre exploatering skulle kunna medges i den norra delen av planområdet – men att i gengäld den gamla manbyggnaden på Umeå 5:5 kunde bevaras. Ett sådant skissförslag vore värt att prövas.

I planprogrammet är uppfattningen att programområdet kan vara en sådan plats där en högre exploateringsgrad och skala kan passa även om det ”inte är självklart att all bebyggelse ska vara hög”. Här kan man fundera på om det är bättre att hela området får en jämn höjd och silhuett med 3-4 våningar höga byggnader eller om några kan tillåtas sticka upp?

Kommentar

Alla gamla hus inom Umeå 5:5 är nu rivna.

Som programmet anger, bör det kommande planarbetet även att möjliggöra en mer traditionell kvartersstadsbebyggelse på generellt fyra våningar. Se även kommentarer till NP:s yttrande.

KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGSLIVS- OCH PLANERINGSKUTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planprogrammet förs vidare i planprocessen med beaktande av yttrandet med tillägget att båda de föreslagna bebyggelsealternativen är möjliga, men utskottet förordar det alternativ som kan klara högst exploatering.

Programmet berör ett stadsnära område på Hedlunda, beläget inom femkilometersstaden och längs stomlinje för kollektivtrafiken. Översiktsplanen understryker byggande av blandstad av kvartersstadskaraktär och förhoppningen är att efterföljande planering konkretiserar detta. En hög exploatering med värnande av friytor och det centrala läget borde motivera att parkering under mark prövas.

När det gäller trafik ingår Ängesvägen i programområdet. Ett antal viktiga korsningspunkter längs gatan bör också uppmärksammas och som har strategisk betydelse för gång- och cykeltrafikens samt kollektivtrafikens framkomlighet. Dessa är vid Storgatan, Skolgatan och Prinsgatan. Angående den sistnämnda bör man hitta en lösning där de hållbara transportsätten kan samverka då huvudstråken för gång- och cykel respektive kollektivtrafik korsar varandra.

Utifrån syftet att samordna intentioner för närområdet och översiktsplaneringen bör även grönstrukturen lyftas. Hur befintliga grönområden kan tas tillvara på bästa sätt eller behov av utveckling bör beskrivas. Exempelvis alléträd längs Prinsgatan och på annan allmän plats samt gröna gårdsmiljöer.

Planprogrammet skulle vinna på att kompletteras med beskrivning av hur allmän plats bör utformas. Om den fortsatta planeringen visar att exploateringen leder till särskilda krav på utformningen av allmän plats kan exploateringsavtal bli nödvändigt.

Kommentar

De bebyggelsealternativ som anges i programmet ger alla i stort samma exploateringsgrad. Det kommande planarbetet kommer att syfta till att möjliggöra att exploatera tämligen fritt mellan alternativen, dock med en exploateringsgrad som tar hänsyn till stadsbild och friytor samt under förutsättning att en kvartersstadskaraktär erhålls.

Som anges nedan, i kommentarer till yttrande Miljö- och hälsoskydd, kommer i det kommande detaljplanarbetet trafiksituationen att studeras vidare. Även grönstrukturen för allmän plats att kommer då att belysas.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd anser att syftet bör kompletteras med att skapa förutsättningar för ett sammanhängande gent huvudstråk för gång och cykel mellan Sandåkernområdet och centrum via Östra och västra Prinsgatan. Det kan också vara lämpligt att komplettera

syftet med att skapa förutsättningar för en möjlig framtida gång- och cykellänk från Hedlundsparken till Strandpromenaden, vilket också har stöd i översiktsplaneringen.

Man bedömer att det behövs en sammanhållen utredning av trafiksituation kring fastigheten Logen 11 och det föreslagna GC-stråket. Kring korsningen Prinsgatan – Ängesvägen och inne på fastigheten verkar det svårt att få till en lösning som ger tillfredsställande förutsättningar för alla aspekter. Om bostadsparkering på Skäran 11 skulle bli aktuell bör konsekvenserna för friyta för berörda bostäder där också beaktas.

Bostäder mot Ängesvägen kan beroende på placering behöva byggas med tyst sida. Buller från varutransporter behöver beaktas särskilt om bostäder görs möjliga i samma hus som livsmedelsbutiken, liksom buller från fläktar m.m.

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker ambitionen med träd längs det föreslagna östvästliga GC-stråket. Vid detaljplaneringen bör det utredas om större träd och andra spår av trädgården vid den gamla bondgården kan bevaras som ett värde för de boende, som också ger en historisk koppling till platsens användning.

Kommentar

Syftet ses över i det fortsatta detaljplanearbetet.

I det kommande planarbetet studeras trafiksituationen djupare. Detta gäller såväl korsningen Ängesvägen – Prinsgatan som inlastning livsmedelbutiken. Även angöring till bostadsparkeringar inom planområdet kommer att belysas ytterligare.

I det fortsatta detaljplanearbetet kommer parkeringssituationen för hela området studeras vidare och alternativa och ev. gemensamma lösningar kommer att sökas. Kompletterande parkeringsplatser kan bli aktuella belägna inom även andra närbelägna fastigheter än den som anges i programmet. Se även kommentar yttrande HSB brf Logen. För samtliga berörda fastigheter kommer behovet av god friyta att studeras.

De bullerstudier som utförs (se kommentar yttrande Länsstyrelsen) kommer att ta hänsyn till inlastning m.m. för livsmedelsbutiken.

Tyvär är befintliga rester av trädgård inom den gamla bongården ganska vildvuxen, överhuvudtaget finns lite kvar av den. Endast något större träd finns, trädvolymerna skapas i stället av slyartad växtlighet. Kontoret bedömer att det i detta fall inte är lämpligt reglera den historiska kopplingen i planhandlingarna.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Vid utformning av byggnaderna måste utrymningsförutsättningarna beaktas utifrån den byggnadshöjd som blir aktuell.

Räddningstjänsten kan assistera vid utrymning med hjälp av utskjutsstegar upp till 11 meter. Vid högre byggnation behöver räddningsvägar och uppställningsplatser anordnas på innergården för att tillgodose alternativ utrymningsväg. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Alternativet till räddningsväg och uppställningsplats är att samtliga byggnader som kommer att överstiga 4 plan förses med Tr2-trapphus. Dessa behöver utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

Brandposter finns inom området.

Kommentar

I de kommande planhandlingarna förs riktlinjer in hur räddningsvägar och uppställningsplatser ska utföras. Dessutom anges att byggnader högre än fyra plan alternativt kan utföras med Tr2-trapphus.

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

Gång-och cykeltrafik

Precis som det beskrivs i planprogrammet, är en gång-och cykelväg igenom planområdet i Östra och Västra Prinsgatans förlängning önskvärd för att binda samman centrum med det nya bostadsområdet, Sandåkern och de övriga stadsdelarna längre västerut.

Stråket längs Hedlundavägen blir en bra koppling mot Hedlundaparken, men även mot älven.

Planprogrammet tar upp att om byggnaderna kring Östra Prinsgatan placeras något in-draget och vinkelförskjutet får man en känsla av mindre torgbildning vid livsmedelsbutiken och det är bra ur stadsbildsynpunkt, men det är viktigt att utformningen görs så att en genomgående gång-och cykelväg tydligt prioriteras samt var fastighetsgränserna går. Man bör därför utreda om ytorna bör omdisponeras för att underlätta för social samvaro och barns lek och minska barriärer för detta.

Biltrafik

Genom att ha nedanstående uppdelning av angöringen till de olika fastigheterna skapas en bra och godtagbar trafiksituation:

- Angöringen till Logen 11 ska ske från Ängesvägen, i en samlad in-och utfart för kunder till livsmedelsbutiken, boende samt leverensfordon.
- Biltrafik som ska angöra den sydvästra delen av Umeå 5:5 ska skilt från g- trafik använda den in-och utfart som idag ligger norr om livsmedelsbutiken. Utformningen och bredden är viktig att utreda vidare så det tydligt framför var de olika trafiklagen ska vara samt vad som är allmän- och fastighetsmark.
- Norra delen inom Umeå 5:5 samt Kärven 7 angör bostadskvarteret från Ängesvägen.

Korsningspunkten Ängesvägen/Prinsgatan

Korsningspunkten vid Ängesvägen och förlängningen av Prinsgatan där både in-och utfart, till den sydvästra delen av fastigheten Umeå 5:5 samt gång-och cykelstråket kommer måste studeras vidare i planarbetet. För att rymma de båda trafiklagen krävs en bredare yta för in-och utfart samt gång-och cykelväg. Lämpligen kan stråket planteras med träd, så som illustrerats i planförslaget, för att tydliggöra gång-och cykelstråket. Sammantaget måste bredden på gaturummet mellan ICA och närmsta bostadshus i kv. Kärven studeras vidare.

Kommentar

Se kommentar yttrande Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringskutschott.

UMEÅ ENERGI

För att upprätthålla en god kvalitet och tillgänglighet kommer det att eventuellt att krävas en ytterligare transformatorstation. Ett definitivt ställningstagande kan ske i samband med samrådet för detaljplanen.

Genom planområdet löper i öst-västlig riktning en huvudledning för fjärrvärme, denna sträckning behöver säkerställas med ett U-område. Om sträckningen sammanfaller med GC-stråk eller liknande som blir kommunal platsmark behövs inte U-område. Om kommande bebyggelse inom planområdet ansluts till fjärrvärme, behöver ledningen sannolikt förnyas av tekniska och dimensionsmässiga skäl.

I övrigt finns inget att invända mot planförslaget

Kommentar

Läge ev. tillkommande transformatorstation kan lösas i de kommande detaljplanen.

Ledningar i öst-västlig riktning sammanfaller sannolikt med det blivande GC-stråket och skulle därmed ligga i allmänplatsmark. I det kommande detaljplanarbetet utreds detta vidare. Samtidigt studeras om det breda u-området enligt nu gällande plan (ligger i norra delen) kan göras smalare.

UMEVA

Vatten och avlopp

U-områden och ledningsrätt ska bibehållas och skapas, där så saknas, för befintliga allmänna va-ledningar inom planområdet. Flytt av ledningar bedöms inte vara möjligt på grund av dåliga lutningar. Dagvattenhanteringen ska utredas så att det i kommande planbestämmelser kan styra upp var och i vilken omfattning hållbar dagvattenhantering ska tillämpas, främst genom höjdsättning av mark och byggnader. Vattnets väg på ytan vid extrema nederbördstillfällen bör studeras med hjälp av GIS-analyser och vid behov hanteras i planen.

Avfall och återvinning

En butik i området ger upphov till tomma förpackningar som ska lämnas in enligt förordningen producentansvar. Det är mycket viktigt att detta beaktas i planarbetet gällande ytor för återvinningsstation.

Kommentar

Beträffande yttrande dagvatten, se kommentar yttrande Länsstyrelsen.

Beträffande U-områden och ledningsrätt, se kommentar yttrande Umeå Energi.

Det kommande planarbetet får utreda avfalls- och återvinningsfrågan vidare.

Vad gäller höjdsättning av mark och byggnader, får frågan beaktas i det fortsatta arbetet.

SAKÄGARE

HSB BRF LOGEN

Man anser att planprogrammet är genomtänkt och att det visar områdets möjlighet att knyta ihop Väst på stan med centrum. Det som berör HSB brf Logen är följande:

- Man förordar Lerstenens förslag men den optimala lösningen är kommunens förslag för den norra delen av Östra Prinsgatan och Lerstenens för den södra delen.
- En gång och cykelled mellan Hedlundaparken till strandpromenaden är ett mycket bra förslag.
- Att sammanlänka Västra och Östra Prinsgatan är också ett bra förslag. Det stimulerar gång och cykeltrafiken vilket gagnar miljön. I samband med att karaktären på leden förstärks ser man gärna att utfarterna från sin innergård ses över.

Eftersom förtätning är en förutsättning för Umeås tillväxt föreslår man att kommunen utökar planområdet att även gälla för fastigheten Kärven 9. Detta skulle kunna ge:

- Möjlighet att tillskapa ytterligare ca 26 st. mindre lägenheter.
- Östra Prinsgatan skulle kunna hanteras på ett bättre sätt i sin förlängning med byggnader på ömse sidor. Stadsmässighet och kvartersstruktur skulle underlättas.
- Parkeringsfrågan för hela detaljplaneområdet inkl. Kärven 9 och Logen 15 skulle kunna lösas på ett bra sätt genom att ett parkeringsgarage i 2 våningar byggs, med ovanpåliggande bostäder.
- Detta skulle eventuellt kunna möjliggöra ytterligare exploatering inom hela området.

Kommentar

Idén att exploatera Kärven 9 med parkeringsanläggning samt ovanpåliggande bostäder sammanfaller med planprogrammets tankar. Där nämns det att en högre bebyggelse, som ersätter de trista skärmtaken vid Östra Prinsgatans förlängning, skulle vara välgörande.

Dessutom skulle en gemensam parkeringsanläggning i området ge möjligheter till en högre exploatering av respektive fastighet och ändå klara friytekraven. Under planarbetet för Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m.fl. kommer parkeringssituationen för hela området studeras vidare.

Att utöka detaljplaneområdet med Kärven 9 kan riskera förlänga planprocessen för Kärven 7, Umeå 5:5 samt Logen 11 och 18 m.fl. Bostadsrättsföreningen har efter sitt yttrande lämnat in ansökan om planbesked för detaljplan gällande Kärven 9.

GÖRAN HOLMGREN

Som ägare till fastighet Skäran 12 önskar han, att de byggnader som kommer att uppföras mot Ängesvägen mitt emot sin fastighet, ska byggas så låga som möjligt med tanke på den skuggbildning som uppkommer.

Kommentar

I det fortsatta planarbetet kommer möjligheten till ett högre hus (upp till 8 våningar) vid korsningen Ängesvägen - Prinsgatan att studeras. Detta kan behöva förläggas något längre österut från Ängesvägen än Lerstenens ursprungsförslag, för att klara rimlig skuggbildning på fastigheterna väster om Ängesvägen. Skuggningen från övrig tillkommande bebyggelse längs Ängesvägen kommer sannolikt påverka befintlig bebyggelse högst marginellt. Skuggstudierna utförda under programarbetet kommer att utökas under detaljplanarbetet, för att säkerställa att skuggbildningen inte blir betydande.

GÖRAN OCH INGRID WENCKERT ANDERSSON

Man bedömer planprogrammet som väl genomarbetat. Det belyser på ett begripligt sätt hur de som bor i omgivningen kan påverkas av de olika alternativen.

De äger fastigheten Logen17 och bor i den c:a 200 år gamla q-märkta Västerbottensgården på denna fastighet och anser sig att beröras i högsta grad av ytterligare exploatering av framförallt Logen 11. Inför det fortsatta arbetet med planering av Logen 11, förutsätter man att stor hänsyn tas till den gemensamhetsanläggning, som finns mellan fastigheterna Logen 17 och Logen 11. Gemensamhetsanläggningen är registrerad 1980-08-22. Anr. 96/80,Dnr.79/77.

De sammantagna önskemål om exploateringen av Logen 11, som Prinslogen/Svekilag Fastigheter AB har, anser man vara helt orimliga med hänsyn till omgivande bebyggelse. En nybyggnad av ett fyra våningar högt gårdshus skulle ha en förödande inverkan på såväl deras hus som utemiljön. En påbyggnad av i första hand affärslokalen med två våningar eller i andra hand det stora huset också det med två våningar, anser man skulle vara acceptabelt. En påbyggnad av det stora huset medför dock att deras hus väsentligen "krymper". Utöver detta anser man att det framlagda förslaget beträffande Logen 11 tar mycket lite hänsyn till den omgivande bebyggelsen på andra sidan Storgatan/Ängesvägen och bebyggelsen på Logen 12.

Vad gäller Kärven 7 samt Umeå 5:5 och förslag till exploatering av dessa fastigheter så känner man sig inte lika berörda, men ser ändå med tillfredsställelse att husen i den södra delen av fastigheten planeras bli högst fyra våningar.

Kommentar

Vid detaljplanearbetet tas hänsyn till gemensamhetsanläggningen. Den ger Logen 17 garageplats, rätt att nyttja gården, ledningar etc. inom Logen 11.

Som framgår av planprogrammet anser detaljplanering, att exploateringsnivån i det av Prinslogen/Svekilag Fastigheter AB:s redovisade förslaget ligger långt över vad som är rimligt med hänsyn till stadsbild samt vilka friytor och parkeringsmöjligheter som kan skapas enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen.

I planprogrammet har felaktigt angivits att exploateringsförslaget från Lerstenen Förvaltning AB omfattar två hus med 4 våningar. Detta skall vara tre hus med fem våningar, vilket också framgår av illustrationerna i programmet. Om detta förslag genomförs blir husen närmast Wenckert Anderssons fastighet 5 våningar. Planprogrammet revideras på denna punkt.

ELISABETH ADÉN

Åhdén som är boende inom Logen 11, anser inte att hyresvärden ska få bygga ut eftersom skötsel på det befintliga huset och gården är dålig.

Kommentar

Skötseln är ingen detaljplaneplanfråga.

Ändringar efter programsamrådet

Planprogrammet revideras på sidan 10 under Ny bebyggelse. Exploateringen enligt Lersteden Förvaltning AB:s skissidé omfattas av tre hus med fem våningar, ett med 6 våningar samt ett med 7 våningar.

Inkomna synpunkter beaktas i det kommande detaljplanarbetet.

Detaljplan, Umeå kommun januari 2015



Lars Wendel
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Befattning chef