

Översiktskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 400 Största bruttoarea i m² ovan mark

MARKENS ANORDNANDE

parkering Parkeringsplats skall finnas

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
 - II Högsta antal våningar
 - v₁ Vind får inte inredas
 - v₂ Gårdsbyggnad får inte ha fönster i fasad mot fastighetsgräns
- Placering
- p Högsta tillåtna djup är 7 meter för gårdsbyggnader
- Byggnadsteknik
- b Gårdsbyggnader skall uppföras med brandavskiljande vägg i lägst klass EI60 mot fastighetsgräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

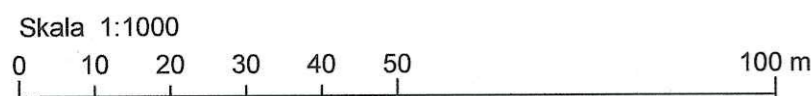
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2015-03-25
 Laga kraft 2015-04-28
 Vidimeras *FB*



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-02-11 BN-2013/00160
 Reviderad 2014-01-29

Aune Halonen
 Lantmätare

Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

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



Illustration

Detaljplan för fastigheten

Hackan 4 inom

Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, februari 2014

reviderad mars 2015

Tomás Strömberg
 Planchef

Pernilla Olofsson
 Arkitekt MSA, Tyréns AB



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2012/00107

Datum: 2015-04-28

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten Hackan 4 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-03-25, § 75. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-04-28.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, april 2015

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/7

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



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum

2015-04-01

Ärendebeteckning

404-2771-2015

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten HACKAN 4 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 2015-03-25 § 75 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut. Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

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

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-03-25

Byggnadsnämnden

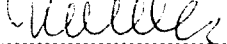
Tid: Onsdagen den 25 mars 2015 kl. 13:00-15:25

Plats: Lektionssalen, Brandförsvaret

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Gabriel Farrysson (MP), tjug. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Igor Jonsson (M), tjug. ersättare för Anders Sellström (KD)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V), tjug. ersättare för Emmelie Renlund (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

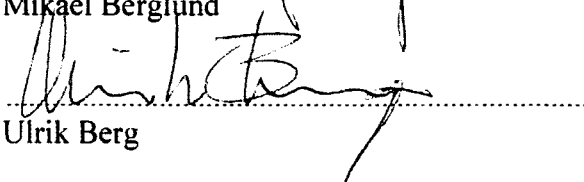
Sekreterare:  §§ 71-93

Hannele Häkkinen

Ordförande:


 Mikael Berglund

Justerare:



 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2015-03-25
 Anslaget har satts upp: 2015-04-01
 Anslaget tas ner: 2015-04-28
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Emma Nilsson (S)

Stefan Hagström (S)

Maria Vängbo (S)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (FP)

Lennart Persson (C)

Tjänstemän

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 73

Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 74–82

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 83–89

Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 91–92

Ann Vidmark, kommunikatör

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Monica Börlin, praktikant

§ 75

Hackan 4

Diariernr: BN-2012/00107

Detaljplan för Hackan 4 – gårdshus

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Hackan 4 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett gårdshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2014 och handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att ägaren till fastigheten Hackan 8 motsätter sig ett gårdshus i fastighetsgräns.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

- Fastighetsägaren Hackan 8

Övriga berörda (underrättelse)

- Västerbottens museum

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-03-11

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat mars 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2014, reviderad mars 2015
- Planbeskrivning daterad februari 2014, reviderad mars 2015.

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

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





Tjänsteskrivelse

2015-03-11

Byggnadsnämnden

HACKAN 4

Diariernr: BN-2012/00107

Detaljplan för Hackan 4 - gårdshus

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett gårdshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2014 och handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ägaren till fastigheten Hackan 8 motsätter sig ett gårdshus i fastighetsgräns.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
 - Fastighetsägaren Hackan 8
- Övriga berörda (underrättelse):
 - Västerbottens museum

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-03-11.

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterat mars 2015

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2012/00107


- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2014, reviderad mars 2015
- Planbeskrivning daterad februari 2014, reviderad mars 2015

Beredningsansvariga


Patrik Forsberg och Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande
Antagandehandling

1 (4)

Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-11
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten Hackan 4 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Hackan 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under februari 2014. Preliminärt syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett gårdshus med åtta lägenheter inom fastigheten Hackan 4.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd under tiden **2014-02-20 – 2014-03-07**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett gårdshus.

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen rekommenderar att det i genomförandebeskrivningen klargörs vem som ska ansvara för kostnader för åtgärder för återställande och annat som uppstår när den tänkta byggnaden byggs ihop med de befintliga, om det är olika ägare till fastigheterna. Det kan även då behövas ett servitut på intilliggande fastighet för att säkerställa åtkomst av den nya byggnaden vid underhåll och renovering.”

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras angående kostnader och servitut.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Inga synpunkter på förslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd bedömer planförslaget som acceptabelt.

TILLVÄXT OCH VÄLFÄRD VUXNA, UMEÅ KOMMUN

Inget att erinra.

Utlåtande
Antagandehandling

2 (4)
Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-11

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

Inga synpunkter.

SKANOVA

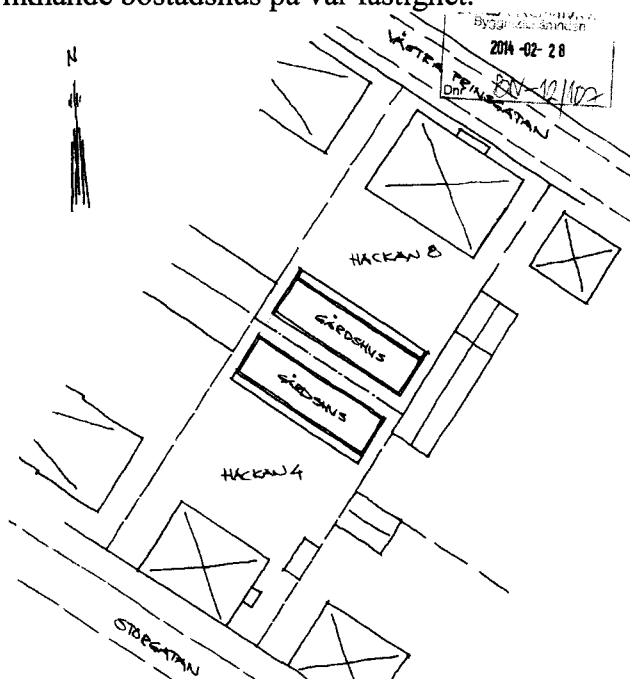
Skanova har inget att erinra mot planförslaget.

LAGE JOHANSSON, SVEKILAG FASTIGHETER AB

”Undertecknad fastighetsägare, till fastigheten Hackan 8, vill framföra följande synpunkter angående den föreslagna detaljplanen för grannfastigheten Hackan 4.

Vi motsätter oss att det planerade bostadshuset placeras i tomtgräns mot vår fastighet. Vi vill gå på den linje som Umeå Kommuns bygglov förespråkar, det vill säga att en fastighetsägare skall kunna sköta underhållet av sina fasader från sin egen fastighet. I detta fall så måste fastighetsägaren till Hackan 4 stå på vårt garagetak för att t ex måla sin fastighet.

Bifogar en skiss som redovisar hur vi önskar att fastigheten placeras, det vill säga 2 m från vår fastighetsgräns, tycker även att detta avstånd skall gälla mot alla tomtgränser. Med denna lösning så kan fasaden underhållas från den egna fastigheten. Dessutom ges en möjlighet för oss att kunna bygga ett liknande bostadshus på vår fastighet.”



Beskuren version av Svekilag Fastigheter ABs bifogade skiss

Kommentar

Att ett gårdshus står närmre än två meter från fastighetsgräns är inte ovanligt och bedöms kunna accepteras i denna situation.

Utlåtande enkelt planförfarande Hackan 4

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-11

Efter samrådstiden har samtal förts mellan Detaljplanering, sökande och fastighetsägaren Hackan 8. Samtalen har inte utmynnat i något genomförbart alternativt förslag av placering av gårdshuset. Detta innebär att detaljplanen inte kan ta hänsyn till eventuella framtida bostadshus inom fastigheten Hackan 8.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

”Förtätning av småskaliga bostadskvarter genom nybyggnader inne på gårdarna är en av riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Umeå. Den utvecklingen pågår nu i flera stadsdelar - Väst på Stan, Öst på Stan, Teg och Haga-Sandbacka. Samtidigt som vi förstår denna strävan att förtäta så kan det också medföra att viktiga miljövärden och strukturer går förlorade. De låga uthusen inne på gårdarna ger ljusa och luftiga miljöer som ofta präglar bebyggelsen i dessa stadsdelar.

I kvarteret Hackan har garagelängor på fyra fastigheter motbyggts längs fastighetsgräns i kvarterets mitt. Att ersätta det låga garaget på Hackan 4 med ett bostadshus i två våningar skulle bli först med att bryta det befintliga mönstret. En fråga är därför - hur påverkar det kvarteret som helhet? Vi har från museets sida många gånger påpekat det olämpliga i att upprätta enstaka ”frimärksplaner” utan att konsekvenserna för omgivningen och helheten utreds. Frågor som kan behöva belysas är t ex:

- Kommer även de övriga 3 garagelängorna på sikt att ersättas med 2-vånings bostadshus och vad skulle det få för konsekvenser för helhetsmiljön?
- Hur påverkas den i byggnadsordningen utvalda miljön (nr11) där Hackan 4 delvis ingår?

Vi menar att förändringar som påverkar kvarterets struktur och helhetsmiljö med nödvändighet måste föregås av någon form av kvartersstudie och att planförslaget dessförinnan inte kan genomföras.”

Kommentar

Kvarteret Hackan kan delas in i två områden utifrån när det byggts. Fastigheten Hackan 4 ingår i den sydöstra delen tillsammans med Hackan 5, 6, 15 och 8. Denna del är lite äldre och småskalig med mindre separata gårdar där byggnaderna ligger tätt med komplementbyggnader i fastighetsgräns. Att göra en kvartersutredning här har inte varit aktuellt då övriga fastighetsägare förutom Hackan 8 inte har för avsikt att utöka sin byggrätt. Efter samrådstiden har samtal förts med fastighetsägaren till Hackan 8, se svar ovan.

Den nordvästra delen (fastigheten Hackan 12 m fl) som byggdes senare har en annan skala där innergården är luftigare och kvartersdelen har en gemensam gårdsmiljö med garagelängorna i mitten. Vid förtätning i den nordvästra gårdsmiljön kommer andra frågeställningar vara aktuella vid detaljpaneläggning som inte rör denna detaljplan.

Utlåtande enkelt planförfarande Hackan 4

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling

4 (4)
Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-11

UMEVA

"Vatten och avlopp

Bra skrivning om dagvatten. Inga övriga synpunkter.

Avfall och återvinning

Förtätning kräver alltid en god planering för att avfall och återvinning ska fungera inom fastigheten. Storgatan är livligt trafikerad vilket är ett trafiksäkerhetsproblem vid sophämtning. Backning med sopbil in på fastighet och inne på fastighet måste undvikas."

Kommentar

Avfallskärl kommer sannolikt att ställas vid fastighetsgräns mot Storgatan på sophämtningsdag för att undvika backningsrörelser för sopbil.

UMEÅ ENERGI

"Gårdshus avsedda för bostadsändamål ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnät AB:s distributionsnät. I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget."

Kommentar

Fastighetsägaren informeras angående separat serviskabel.

SAMMANFATTNING

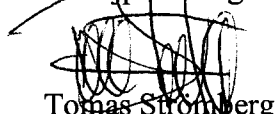
Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden beslutar anta den reviderade detaljplanen.


Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
Lage Johansson, Agnäs 99, 916 91 Bjurholm
- Övriga berörda (underrättelse):
Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

UMEÅ KOMMUN mars 2015

Detaljplanering


Tomas Sjöberg
Planchef


Patrik Forsberg
Planarkitekt



Planbeskrivning
Antagandehandling

1 (7)

Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-12
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten Hackan 4 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett gårdshus med cirka åtta lägenheter inom fastigheten Hackan 4.

PLANDATA

Planområdet är beläget Väst på stan, 1,5 km från Umeå Centrum, inom kvarteret Hackan. Kvarteret Hackan omgärdas av Storgatan, Ängesvägen och Västra Prinsgatan. I nordväst gränsar kvarteret till Tväråstråkets grönområde. Planområdet har en area av ca 1200 m². Fastigheten är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 20 mars 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 22 mars 2013 till och med 12 april 2013.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fastighetsindelningsbestämmelse, tidigare kallad tomtindelning (2480K-20/1941).

Detaljplan för kvarteret Hackan m.fl. (2480K-P106/1958).

Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011.

Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20 § 280.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-12

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

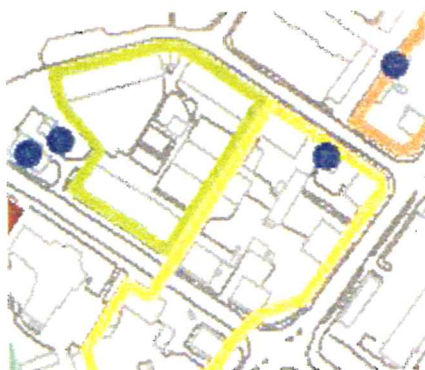
Mark och vegetation

Planområdet är bebyggt med bostadshus och garagelänga. Markytan består av grusplan och gräsmatta med några träd.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Sydöstra delen av kvarteret Hackan är bebyggt under 1940-talet medan den nordvästra delen bebyggdes i slutet av 1950-talet. Den sydvästra delen består av friliggande större villor medan den nordvästra delen består av flerbostadshus. I detaljplanen från 1958 tillåts huvudbyggnader utefter gatorna och garage mot fastighetsgräns i kvarterets mitt. På fastigheterna Hackan 4 och 8 fanns redan 1958 två garagebyggnader i fastighetsgräns med gemensam långsida.



Kvarteret Hackan i mitten av kartan, grön del från 1950-talet och gul del från 1940-talet. Blå prick står för värdefull enskilda byggnad. Fastigheten Hackan 4 ligger i den gula delen. Utsnitt från Kulturmiljökartan, bilaga till översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna.

En riktlinje i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* är att Väst på stan förtäta de småskaliga kvarteren med lämplig gårdsbebyggelse.

Bostäder

Huvudbyggnaden på fastigheten Hackan 4, som ligger utefter Storgatan, uppfördes under mitten av 1940-talet. Byggnaden har behållit sin ursprungliga utformning förutom att en extra ingång byggts på den sydöstra gaveln under 1990-talet. Byggnaden har stående lockpanel i trä och tegelplattor på taket.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2012/107

Datum: 2015-03-12



Befintlig huvudbyggnad på Hackan 4. Fasad mot gården och mot Storgatan.

Inom fastigheten Hackan 4, mot gränsen till fastigheten Hackan 8, ligger en garagelänga med fem garage. Utefter samma fastighetsgräns planeras ett gårdshus i två våningar. För att få god disposition inom planområdet tillåts ett gårdshus i fastighetsgräns.

Gårdshuset får uppföras i två våningar [II] med högsta byggnadshöjd 6,0 meter. Gårdshuset ska ha brandavskiljande vägg i fastighetsgräns [b] och får, för att inte störa grannfastigheterna, inte ha fönster i fasaderna mot fastighetsgräns [v₂]. Detta medför att dagsljus kommer från en sida i lägenheterna och därför är högsta tillåtna djup 7 meter för gårdshus [p]. I gårdsbyggnaden får inte vind inredas [v₁].

Offentlig service

Inom stadsdelen finns offentlig service, t ex skola och vårdinrättningar, utbyggd.

Kommersiell service

Dagligvaruhandel finns i kvarteret intill och övrig kommersiell service finns i Umeås centrum på en och en halv kilometers avstånd.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse skall utformas så att den uppfyller gällande regelverk för god tillgänglighet.

Friytor

Friyta (utemiljön närmast bostaden)

Enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen över Umeås centrala stadsdelar skall friytan Väst på stan vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (bruttoarean). Det innebär att inom planområdet skall det finnas ca 300 m² markyta som skall ge en god rumsverkan, innehålla buskar och träd samt beakta barns behov. Friytan skall även ha skyddat läge för buller och avgaser.

För att säkerställa tillgång till friyta får mittersta delen av planområdet, liksom marken sydöst om det befintliga bostadshuset, inte bebyggas [prickmark]. Den sydöstra delen är enligt Umeå kommuns bullerkartläggning utsatt för buller från Storgatan och räknas därför inte som friyta. Det innebär att riktlinjerna för friyta inte uppfylls inom planområdet; friytan blir bara

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-12

drygt 200 m². Med närhet till rekreationsområdena Tväråstråket och Hedlundadungen bedöms dock den reducerade friytan som acceptabel.

Lek och rekreation

Närmsta rekreationsområde är grönstråket utefter Tvärån som ligger ca 100 meter från planområdet. Där finns ett gång- och cykelstråk på vilket man kan ta sig ända in till Umeås centrum eller ut till Rödängs motionsspår med elljusslinga.

Förutom Tväråstråket är det nära till Hedlundadungen, ca 300 meter nordöst om planområdet. Det är ett skogsparkområde med bl a lekplats för barn och minigolfbanor under sommarhalvåret. Upprustning av Hedlundadungen planeras av Umeå kommun.

Gator och trafik

Gatunät och utfarter

Planområdet ligger utefter Storgatan och de boende har sin utfart där. Storgatan trafikeras bland annat av stombussarna som ingår i Umeås lokaltrafik. Planförslaget innebär en möjlig ökning av antalet bilar som kör ut från planområdet. Vid utfart kör bilarna från planområdet över trottoaren ut på gatan. Cykelbanan ligger på andra sidan Storgatan och planförslaget berörs därför inte av cykelstråkstrafik.

Kollektivtrafik

En busshållplats som ingår i lokaltrafikens stomlinjenät ligger vid Ängesvägen norr om planområdet.

Parkering för bil och cykel

Enligt gällande parkeringsnorm för bil skall det finnas 0,6 parkeringsplats per mindre lägenhet (1-2 rum) och 0,75 parkeringsplats per större lägenhet (3 rum och fler). I befintligt hus finns tre större lägenheter, tre mindre lägenheter och två mindre vindslägenheter. I det nya gårdshuset planeras åtta mindre lägenheter. Det innebär att det totalt skall finnas 10 parkeringsplatser för bil inom planområdet.

För cykelparkering gäller 2,5 cyklar/lägenhet med möjlighet att räkna lägre för mindre lägenheter. För planområdet innebär det ca 30 cykelparkeringsplatser.



Situationsplan över fastigheten Hackan 4 med cykel- och bilparkeringsplatser.
Ritningsförslag från CS IDÉ & Byggconsult.

Teknisk försörjning

Dag- och spillvatten

Planområdet ligger 150 meter från Tvärån och med den planerade exploateringen hårdgörs en stor del av markytan vilket medför risk att Tvärån förorenas. Enligt vattendirektivet får Tvärån inte förorenas och därför skall åtgärder redovisas i bygglovskedet. För omhändertagande av dagvatten vid parkeringsplatser kan oljeavskiljare bli aktuella.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Av trafiksäkerhetsskäl bör hämtning av sopor inte ske med backningsrörelser från Storgatan. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

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

Värme

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

Byggteknik

Då buller från helikoptrar över planområdet ger maxvärden om 65-70 dB skall fasadisolering dimensioneras enligt gällande BBR.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-12

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

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Konsekvenser av planens genomförande

Kvartersstruktur

Kvartersstrukturen ändras från dagens låga garagebyggnader i kvarterets mitt till en tvåvånings bostadsbyggnad centralt i kvarteret. Det rumsliga sambandet med dagens överblick från bostäderna in mot kvarteret minskar i och med tvåvåningsbebyggelsen.

Skuggning

Gårdsbebyggelsen medför ökad skuggning av friytan på grannfastigheterna Hackan 6 och Hackan 8.

Trafik

Ökad bostadsarea inom planområdet medför möjlighet till fler bilrörelser per dygn vid utfarten mot Storgatan. Då den planerade bebyggelsen består av små lägenheter och planområdet ligger relativt centralt i Umeå med goda kollektivanslutningar är det dock inte säkert att bilantalet ökar nämnvärt inom planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid utgår fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planen omfattar endast fastigheten Hackan 4. Den medför inga behov av ändrad fastighetsindelning. Ytterligare uppdelning är ej heller lämplig. Om byggnad uppförs i fastighetsgräns bör en rättighet bildas för att möjliggöra underhåll av fasad. Detta kan lösas med ett avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare.

Planekonomiska frågor

Ägaren till Hackan 4 svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planbeskrivning
Antagandehandling

7 (7)
Diarienummer: BN-2012/107
Datum: 2015-03-12


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med kommunens tjänstemän. För genomförandefrågorna har Kajsa Dahlberg, Kommunala Lantmäterimyndigheten, svarat. Plankartan har i slutskedet bearbetats av Barbro Holmgren och Sandra Thomée.

UMEÅ KOMMUN februari 2014, reviderad mars 2015

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Pernilla Olofsson
Arkitekt MSA, Tyréns AB