

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2015-05-18  
 Reviderad 2015-12-18  
*Anna Helmer*  
 Lantmätare

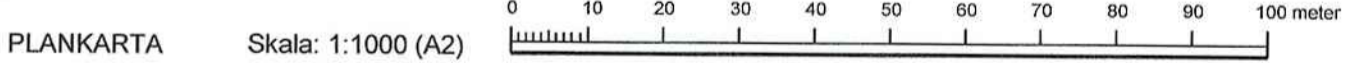
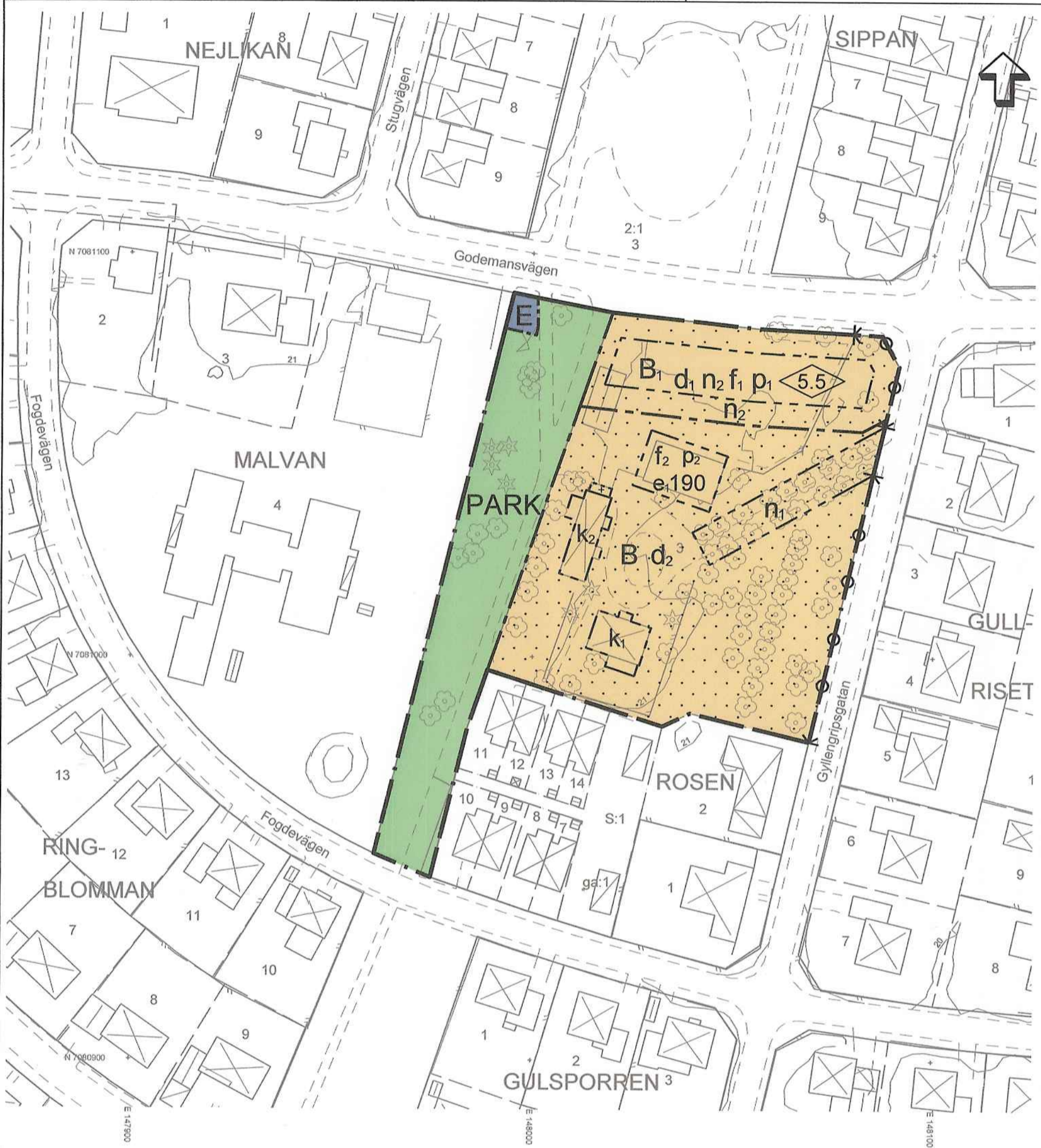
Mätning: MU  
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller terrester inmätning (innerstan)  
 - Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjddata med 1 meters ekvidistans  
 Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsätt: Umeå kommun  
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



ÖVERSIKTSKARTA

**UPPLYSNING**  
 Allén inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § och i förordning (1998:1252) om områdesskydd. Om ingrepp ska göras i allén krävs dispens från biotopskyddet. Dispens söks hos Länsstyrelsen och medges endast om det finns särskilda skäl.

I bygglovskedet ska särskild hänsyn tas till husens höjdläge i förhållande till gatans så att översvämning motverkas.



ILLUSTRATIONSKARTA

**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**

- PARK** Anlagd park
- Kvartersmark**
- B Bostäder
  - B<sub>1</sub> Bostäder, friliggande eller sammankopplade hus.
  - E Tekniska anläggningar

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte förses med byggnad.
  - Marken får endast bebyggas med förråd.
- UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**
- a<sub>1</sub>190 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup>, utöver detta får farstrapp anordnas.
  - d Minsta fastighetstörlek är 400 m<sup>2</sup>.
  - d<sub>1</sub> Minsta fastighetstörlek är 5800 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen avgränsas av plangräns och användningsgräns.

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

- Mark och vegetation**
- n<sub>1</sub> Planterade träd i två rader.
  - n<sub>2</sub> Marken ska ligga på en högre nivå än marken utanför markanvändning B, lutningen av marken ska ske ner mot Godemansvägen.

**Utfart, stängsel**

- Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
**Utformning**

- Högsta byggnadshöjd i meter.
- p<sub>1</sub> Entréer ska placeras mot Godemansvägen.
- p<sub>2</sub> Entréer får inte placeras mot öster.

**Utseende**

- f<sub>1</sub> Ny bebyggelse ska utformas med stående träpanelfasad och sadeltak med en taklutning på max 30 grader. Vind får inredas. Komplementbyggnaders högsta byggnadshöjd är 3,5 m.
- f<sub>2</sub> Bebyggelsen ska anpassas efter den befintliga gällande takutföring, skala, proportion, fasadmaterial och fasadfärg.

**Varsamhet (befintlig bebyggelse)**

- k<sub>1</sub> Byggnaden ska till volym, proportion och takutföring vara lika ursprungliga. Byggnaden ska ha stående rödmålad träpanelfasad med vita detaljer. Byggnadens utvändiga snickerier (förstuckvist, takfot, foder, fönster och knutplastrar) ska till form, indelning och material vara lika nu befintliga byggnadsdelar.
- k<sub>2</sub> Byggnaden ska till volym, proportion, takutföring och indelning vara lika ursprungliga. Byggnaden ska ha stående rödmålad träpanelfasad med vita detaljer. Tak ska täckas med rött lertegel. Byggnadens utvändiga snickerier (förstuckvist, foder och fönster) ska till form, indelning och material vara lika nu befintliga byggnadsdelar.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandetid**

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Ändrad lovplikt, lov med villkor**  
 Bygglov krävs för utbyggnad, komplementbyggnad och takkupa.
- Huvudmannaskap**  
 Kommunen är huvudman för allmän platsmark (PARK).
- Upphävande**  
 Tomtindelning upphör i sin helhet.  
 Gällande detaljplan A3/114 fastställd 1976-10-22, upphävs inom aktuellt planområde.

**ANTAGANDEHANDLING** **BESLUT**

- Till planen hör:  
 - plankarta med bestämmelser och illustration  
 - planbeskrivning/genomförandebeskrivning  
 - samrådsredogörelse  
 - granskningsutlåtande
- Antagen BN 2016-01-20  
 Laga kraft 2016-02-19  
 Vidimeras

**Detaljplan för fastigheten ROSEN 3 m.m. inom Grisbacka i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län**

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering, november 2015  
 Reviderad, januari 2016

*Tomas Strömberg*  
 Tomas Strömberg  
 Planchef

*Marie Arkebäck*  
 Marie Arkebäck  
 Planeringsarkitekt  
 Sweco Architects AB  
 2480K-P16/10



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/01399

Datum: 2016-02-19

Handläggare: Tomas Strömberg

### Detaljplan för fastigheten Rosen 3 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-01-20, § 8.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.


Länsstyrelsen beslutade 2016-02-02- att inte pröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-02-19.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, februari 2016

  
Fredrik Björkman  
kartingenjör

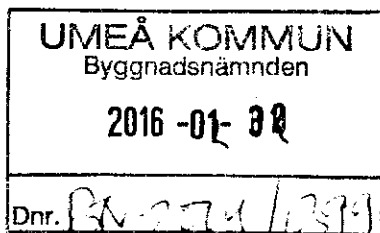
2480K-P16/10

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)



Länsstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum

2016-02-02

Ärendebeteckning

404-788-2016

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten ROSEN 3 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2014/01399)**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2016-01-20, § 8 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

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

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt

## § 8

### Rosen 3

Diarienum: BN-2014/01399

## Detaljplan för Rosen 3 – avstyckning bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Rosen 3 och antar den reviderade detaljplanen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att bevara och säkerställa de kulturhistoriska värdena hos byggnader, gårdsmiljö och allé samt skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheten för bostadsbebyggelse. Ytterligare syfte är att bevara pågående markanvändning för bostäder samt säkerställa parkmark.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2015 och reviderades januari 2016.

### Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att planbeskrivningen kompletteras med information angående huvudledning för vatten och avlopp samt behovet av ledningsrätt eller servitut.

Under granskningstiden uppdagades även att en gång- och cykelväg saknades på grundkartan. Denna har nu mätts in och grundkartan reviderats. Revideringen har inneburit att området för tekniska anläggningar (E) har korrigerats utifrån den befintliga gång- och cykelvägen. Ändringen har meddelats Umeå Energi som i sin tur har godkänt ändringen.

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

### Kvarstående synpunkter

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad januari 2016.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat januari 2016.
- Plankarta med planbestämmelser daterad november 2015, reviderad januari 2016.
- Planbeskrivning daterad november 2015, reviderad januari 2016.
- Samrådsredogörelse daterad november 2015.

### Beredningsansvarig

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

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

**Byggnadsnämnden**

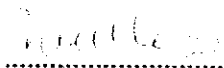
**Tid:** Onsdagen den 20 januari 2016 kl. 10:00-14:40  
Ajournering kl. 11:55-13:00

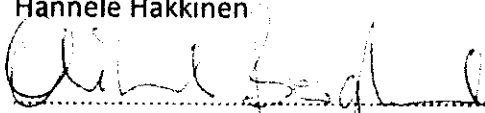
**Plats:** Saluten, Stadshuset

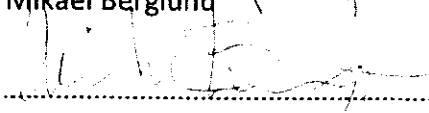
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Ola Borgström (S), ersättare för Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Lennart Persson (C), ersättare för Eric Bergner (C)  
Igor Jonsson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 1-31  
Hannele Häkkinen

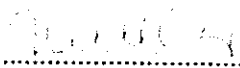
**Ordförande:**  .....  
Mikael Berglund

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

**BEVIS**
**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2016-01-20  
Anslaget har satts upp: 2016-01-27  
Anslaget tas ner: 2016-02-18  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

 .....  
Hannele Häkkinen

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S)

Stefan Hagström (S) §§ 1-29

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

#### Tjänstemän

Pernilla Helmersson, samhällsplanerare, adjungerad § 2

Anders Aubry, planarkitekt, §§ 2-3

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 4, 13-27, 30-31

Tomas Strömberg, planchef/stadsarkitekt, §§ 5-12

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Niklas Forsgren, kommunikatör

**ROSEN 3**

Diarienumr: BN-2014/01399

**Detaljplan för Rosen 3, avstyckning bostäder****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att bevara och säkerställa de kulturhistoriska värdena hos byggnader, gårdsmiljö och allé samt skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheten för bostadsbebyggelse. Ytterligare syfte är att bevara pågående markanvändning för bostäder samt säkerställa parkmark.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2015 och reviderades januari 2016.

**Samråd/Utställning**

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen kompletteras med information angående huvudledning för vatten och avlopp samt behovet av ledningsrätt eller servitut.

Under granskningstiden uppdagades även att en gång- och cykelväg saknades på grundkartan. Denna har nu mätts in och grundkartan reviderats. Revideringen har inneburit att området för tekniska anläggningar (E) har korrigerats utifrån den befintliga gång- och cykelvägen. Ändringen har meddelats Umeå Energi som i sin tur har godkänt ändringen.

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

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/01399

### Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda, (underrättelse):
  - Västerbottens museum

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad januari 2016

#### Antagandehandlingar

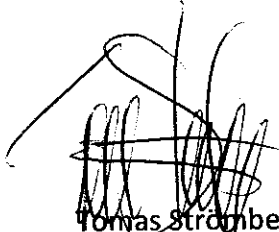
- Utlåtande daterad januari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad november 2015, reviderad januari 2016
- Planbeskrivning daterad november 2015, reviderad januari 2016
- Samrådsredogörelse daterad november 2015

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg  
Planchef

Detaljplan för fastigheten Rosen 3 m.m.  
inom Grisbacka,  
Umeå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling, januari 2016



**Innehåll**

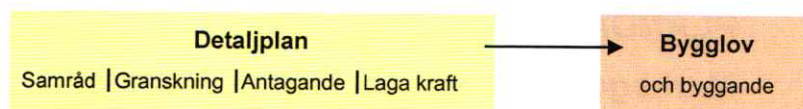
INLEDNING.....	3
Planprocessens delmoment. ....	3
PLANHANDLINGAR.....	3
PLANENS SYFTE .....	3
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN .....	3
3 och 4 kap. Miljöbalken.....	3
5 kap. Miljöbalken .....	4
PLANDATA .....	4
Markägförhållanden, läge och areal .....	4
BEHOVSBEDÖMNING .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktsplan .....	5
Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde.....	5
Detaljplan .....	6
Riksintresse och kulturmiljövård .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Natur.....	7
Miljöförhållanden, radon och störningar .....	7
Bebyggelse och markanvändning .....	10
Rekreation och friytor .....	23
Gator och trafik .....	24
Teknisk försörjning .....	25
Sociala frågor .....	26
Administrativa bestämmelser.....	26
GENOMFÖRANDE .....	26
Organisatoriska frågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	27
Ekonomiska frågor.....	28
Tekniska frågor .....	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	29
Allmän platsmark.....	29
Kvartersmark.....	29
Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning.....	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	31

*Om inte annat anges är foton i planbeskrivningen tagna av Sweco Architects AB.*

## Detaljplan för fastigheten Rosen 3 inom Grisbacka Umeå kommun, Västerbottens län

### INLEDNING

Detaljplanen för fastigheten Rosen 3 och del av fastigheten Backen 2:1 handläggs med normalt planförfarande (enligt PBL 2010:900, enligt planprocessen innan januari 2015) Det innebär att planförslaget offentliggörs två gånger, genom samrådet och granskningen innan planförslaget antas av byggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan.



Planprocessens delmoment.

I planbeskrivningen kommer begreppen *gällande plan* och *aktuell plan* att användas. Med *gällande plan* avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med *aktuell plan* avses den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver.

### PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning

Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning och grundkarta.

Rapporten *Antikvarisk bedömning av fastigheten Rosen 3*, 2015-05-26, har legat som grund för detaljplanen.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att bevara och säkerställa de kulturhistoriska värdena hos byggnader, gårdsmiljö och allé samt skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheten för bostadsbebyggelse. Ytterligare syfte är att bevara pågående markanvändning för bostäder samt säkerställa parkmark.

### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

#### 3 och 4 kap. Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmel-

16

serna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1§. Planområdet berörs inte av riksintresse 3 kap 2§-10§. Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

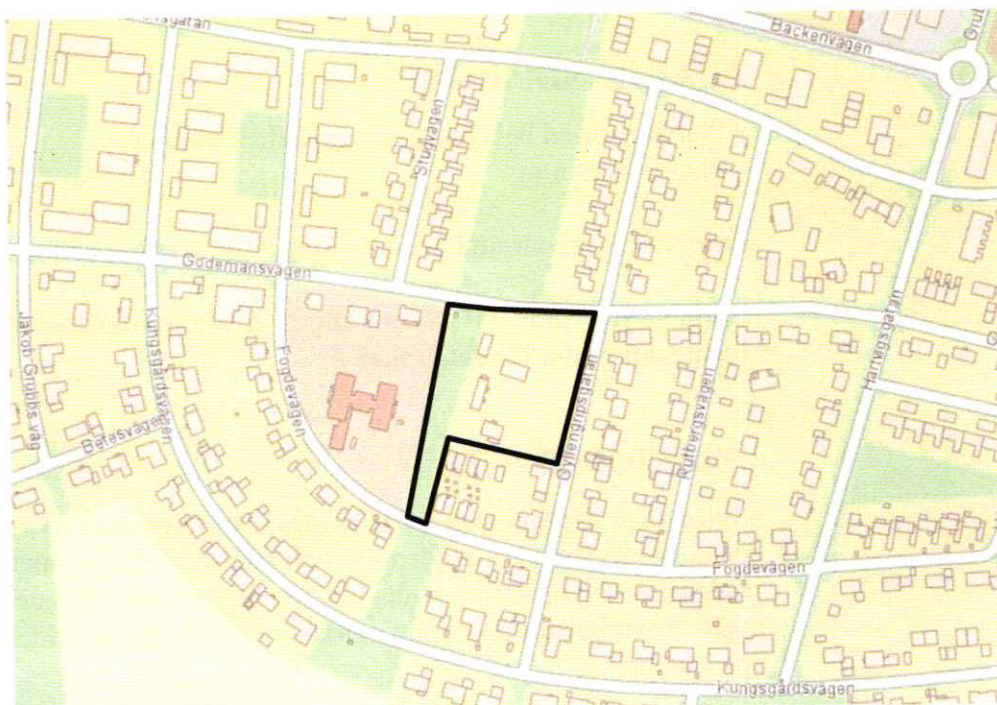
## 5 kap. Miljöbalken

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Umeå kommun gör kontinuerliga mätningar luftkvaliteten i tätorten. De värden som beräknats för planområdet ligger klart under miljö kvalitetsnormerna. Planen innebär en begränsad utökning av byggrätt för bostäder. Planen medför ingen nämnvärd ökning av trafiken i området och någon risk för att överskrida miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB föreligger därför inte.

## PLANDATA

### Markägoförhållanden, läge och areal

Detaljplanen omfattar fastigheten Rosen 3 och del av fastigheten Backen 2:1 som ligger i den västra delen av stadsdelen Grisbacka. Planområdet ligger ca 3 km väster om centrum och angränsar i norr till Godemansvägen, i öster till Gyllengripsgatan, i söder till befintlig bebyggelse och i väster av en förskola. Planområdet är ca 6860 m<sup>2</sup>, fastigheten Rosen 3 har privat ägare och Backen 2:1 är i kommunal ägo.



Planområdet (markerat med heldragen svart linje) och den närmaste omgivningen.

## BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 9 september tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens beslut gällande behovsbedömningen offentliggjordes på kommunens anslagstavla mellan den 10 september och den 1 oktober 2015.

Behovsbedömningen lyfter fram det positiva med bostadsförtätning i befintliga kvarter med närhet till busstråk och goda cykelförbindelser. Att ersätta den befintliga verksamheten med bostäder är positivt ur störningssynpunkt.

Det som bör utredas under planprocessen är flygbullrets nivåer och fastighetens kulturvärden.

De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas längre fram i denna planbeskrivning.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

För planområdet gäller *Översiktsplan Umeå kommun ÖPL 98*, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Den anger att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan bl.a. Backen kompletteras varsamst med nybyggda bostäder. Den anger även att det är kommunens målsättning att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt att hävda kulturmiljövärden i samhällsplaneringen.

Sammantaget bedöms planförslaget inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

### Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde

För planområdet gäller *Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde*, antagen av kommunfullmäktige 2011-08-29, den anger att tät bebyggelse inom femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet ska prioriteras för att en hållbar stadsutveckling ska skapas. Planområdet berörs av restriktionsområde för Umeå Airport. Det vill säga område inom bullerkurva för maximalbuller över 70 dBA fler än tre gånger under dag och kväll.

Sammantaget bedöms planförslaget inte strida mot intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen.

## Detaljplan

Inom planområdet gäller *Stadsplan för kvarteret Rosen inom Backen, 2480K-P204/1976* fastställd 1976-10-22 av länsstyrelsen i Västerbottens län. Västra delen av planområdet är planerat som parkområdet.

I norra delen längs Godemansvägen är det planlagt för fristående eller sammanbyggda bostadshus i en våning med en minsta tomtstorlek på 450 m<sup>2</sup> och en högsta bruttoarea på 180 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd 4 m och högsta takvinkel 38 grader. Huvudbyggnad får endast inrymma en bostadslägenhet. Vind får inredas.

Södra och mellersta delen av planområdet består av en gård från 1700-talet. Gården är planlagd som reservat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bostadsbebyggelse, utöver befintliga byggnader får marken inte bebyggas.

## Riksintresse och kulturmiljövård

Planområdet berörs inte av riksintresse eller fornlämning.

Den bebyggelse som finns inom planområdet består av en äldre gårdsgrupp i traditionell västerbottensstil från slutet av 1700-talet. Bebyggelsen är angiven i *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe- Västerhiske, ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*, godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20. Syftet med byggnadsordningen är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tas tillvara i stadsdelens fortsatta utveckling. Några av de gemensamma utgångspunkter för utvecklingen av Grisbacka-Grubbe-Västerhiske är att:

- stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering
- karaktärsskapande bebyggelse bevaras och vårdas med hänsyn till ursprunglig karaktär
- ny bebyggelse ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet

I byggnadsordningen är gårdsguppen utpekad att ha stort/högt kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller miljömässigt värde. Byggnadsordningen anger att karaktären på dessa hus får, i enlighet med plan- och bygglagen, 8 kap 13 § inte förvanskas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är flack. Västra delen av planområdet går in i ett parkståk bestående av gräsmatta och träd. Den del av planområdet som består av parkmark säkerställs genom planbestämmelsen [PARK].

Inom fastigheten Rosen 3 finns trädgård samt park tillhörande gården med bl.a. björk, gran och rönn. En björkallé sträcker sig från Gyllengripsgatan fram till gårdsplanen. Allén omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § och i förordning (1998:1252) om områdesskydd. Om ingrepp ska göras i allén krävs dispens från biotopskyddet. Dispens söks hos Länsstyrelsen och medges endast om det finns särskilda skäl. Allén regleras genom planbestämmelsen [n<sub>1</sub>] *planterade träd i två rader*. Marken norr om ekonomibyggnaden (f d ladugården) är asfalterad.

#### Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte tagits fram för denna detaljplan. Innan byggnation bör markens geotekniska förhållanden utredas.

### Miljöförhållanden, radon och störningar

#### Radon

Mätning av radon har inte utförts inom planområdet, marken anses vara normalradonmark. Detta innebär att byggnader ska utföras radonskyddade.

#### Buller

Umeå kommun har gjort en kartläggning av bullernivåer från väg-, tåg- och flygtrafiken i kommunen. Bullerkartorna nedan visar den beräknade situationen för omgivningsbuller år 2011. Kommunala och statliga bullerskydd som bullervallar och bullerplank har tagits med i beräkningarna medan enskilda fastigheters bullerplank eller murar inte är med i beräkningen. Detta gör att den enskilda fastigheten kan ha en lägre bullernivå än den som visas i kartan.

Gällande riktvärden för vägtrafikbuller (antogs av regeringen 1997) bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

*30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus*

*45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid*

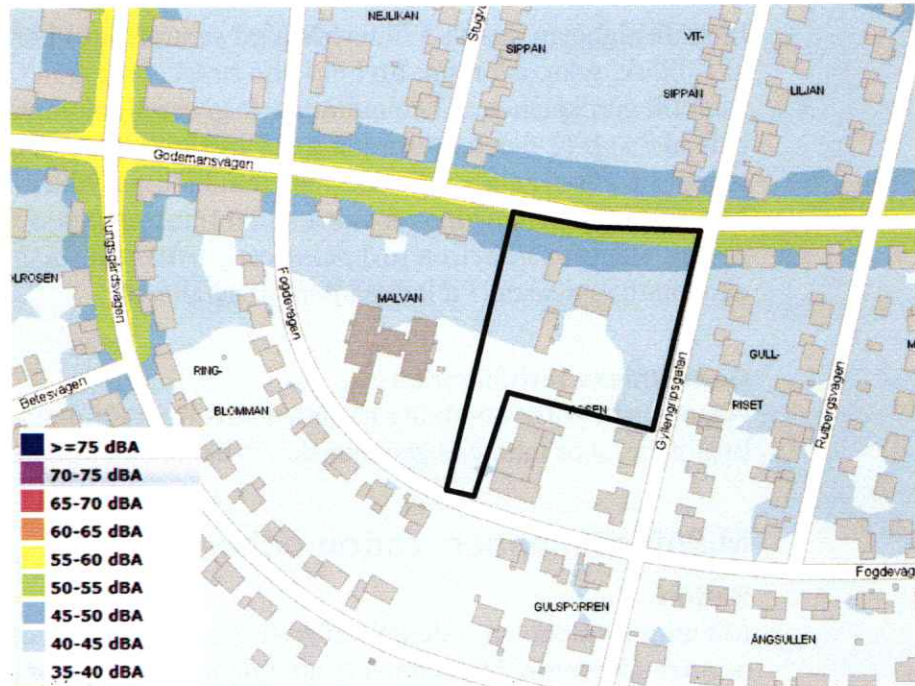
*55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)*

*70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad*

Enligt beräkningarna har planområdet en bullernivå mellan 35 – 55 dB(A) (se karta nästa sida). De högre bullernivåerna 50-55 dB(A) uppstår närmast Godemansvägen. Aktuell detaljplan reglerar att nya byggnader inte får för-

läggas närmare än sex meter från Godemansvägen. Detta innebär att nya byggnader beräknas få en lägre ekvivalent ljudnivå än 55 dB(A) vid samtliga fasader.

De maximala ljudnivåerna uppgår som högst till 70 dB(A) för fasader som vetter mot Godemansvägen. Riktvärdet på 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats klaras därmed. Alla boende ska ha tillgång till gemensam eller egen tyst uteplats.

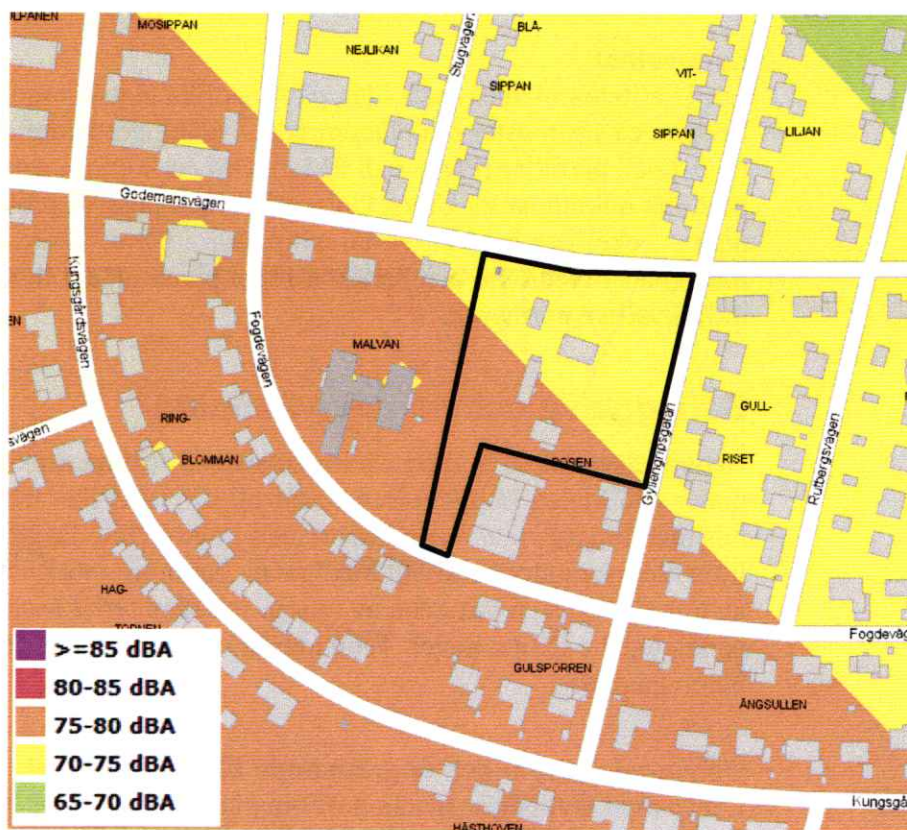


Daygnsmedelvärden vägbuller 2011 planområdet är markerat med svart figur.



Maxvärden vägbuller 2011, planområdet är markerat med svart figur.

Planområdet ligger inom Umeå Airports påverkningsområde gällande maximalnivån för flygbuller. Den ekvivalenta flygbullernivån 55 dBA klaras. Planområdet ligger inom 70-80 dBA maximalnivå. Enligt Boverkets allmänna råd 2009:1 angående flygbuller i planeringen ska ny bostadsbebyggelse inte förläggas där flygbullret överstiger maximalnivån 70 dBA utomhus vid byggnadens fasad mer än tre gånger per årsmedelnatt. Umeå kommuns strategi att förtäta i centrum och inom femkilometersstaden, för att kunna uppnå ett hållbart samhälle, innebär att i vissa delar av staden sker förtätning i konflikt med de allmänna råden för acceptabla bullernivåer. Om förtätning föreslås inom områden som överstiger riktlinjerna så ska tydliga skäl framläggas varför avsteg kan göras.



Maxvärden flygbuller 2011, planområdet är markerat med svart figur.

De allmänna råden säger även att flygrörelse och flygtider redan måste ta hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen, varav en del är berörda av flygbuller. Om förtätning sker inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelsestruktur påverkas inte flygets verksamhet nämnvärt. Föreslagen bebyggelses tillåtna högsta höjd har god marginal till flygets hinderyta för området. Kraven på att minimera bullerstörningar finns redan inom dessa områden.

Skälen för avsteg gällande komplettering av bostäder inom Rosen 3 motiveras genom att;

- det ligger inom femkilometersstaden och en förtätning inom fastigheten går i linje med en hållbar stadsutveckling.

- det är en komplettering inom befintligt, sammanhållet och planlagt bostadsområde.
- avståndet till service (b.la. skola/förskola/livsmedel) är ca 50–500 m.
- avståndet till stomlinjerna för buss är ca 400 m.
- avståndet till Backenområdet med rikt kulturlandskap är ca 400 m.
- planområdet klarar riktvärdena för vägbuller.

De positiva fördelarna med en förtätning anses väga upp att riktlinjerna för flygbuller överskrids. Krav på bullerdämpande åtgärder och att Boverkets byggregler gällande ljudnivåer inomhus följs behandlas under bygglovsskedet. Kraven bör utgå från de på sikt väntade bullernivåerna.

### Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Umeå mäts idag på fyra olika platser varav den närmsta är belägen ca 1 km öster om planområdet. Mätningarna omfattar kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>2,5</sub> och PM<sub>10</sub>). Utöver kommunens mätningar genomförs mätningar av Umeå Universitet med passiva provtagare under några veckor per år på ett 30-tal mätplatser i Umeå tätort. Dessa visar att nivåerna kvävedioxid och partiklar inom planområdet ligger långt under miljökvalitetsnormerna.

### Bebyggelse och markanvändning

Bebyggelsestrukturen inom södra Grisbacka är huvudsakligen uppförda under 1960-talet. Bebyggelsen består till största del av fristående enbostadshus med inredd källare och ibland med inredd vind. Byggnaderna ligger i linje med varandra parallellt med gatan, har entré mot gatan och större delen av tomten finns på baksidan av husen. Fasadmaterial består bl.a. av lockpanel, tegel och mexitegel. Takmaterial består mestadels av lertegel och betongpannor.

### Bebyggelse inom och angränsande till planområdet

Längs med Gyllengripsgatan norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av kedjehus i en våning med inredd vind och stående röd träpanelsfasad. Längs med Gyllengripsgatan öster om planområdet består bostadsbebyggelsen av fristående villor i en våning med tegelfasad.



*Kedjehus och friliggande villor längs med Gyllengripsgatan.*

Inom kvarteret, söder om planområdet, finns två enplansvillor varav en med stående röd träpanelsfasad och en med tegelfasad. Det finns även nybyggda radhus (2010-talet) i två våningar med stående träpanel i färgerna vit, grön, svart och röd.



*Friliggande villa längs Gyllengripsgatan och radhusbebyggelse längs Fogdevägen.*

Väster om planområdet inom kvarteret Malvan finns en friliggande förskola i en våning med stående gul träpanel och sadeltak.



*Förskola inom kvarteret Malvan.*

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en äldre gårdsgrupp från slutet av 1790-talet. En antikvarisk bedömning är genomförd av Västerbotens museum, 2015-05-26 för att klargöra fastighetens kulturvärden.

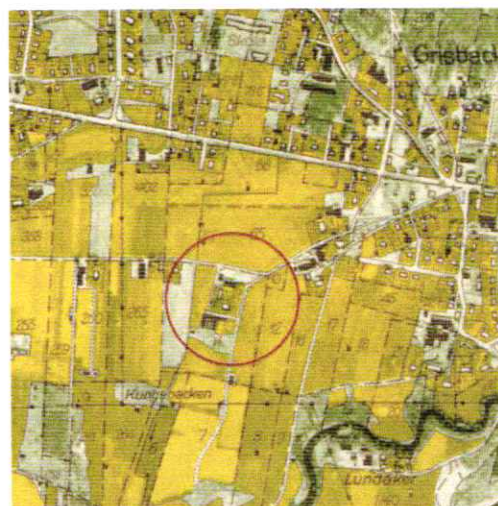
Bedömningen anger att gårdsgruppen inom Rosen 3 ursprungligen är en jordbruksgård med mansgårdsbyggnad, bagarstugulänga, ekonomibyggnad (f d ladugård) och uthus.



*Gårdsgrupp inom Rosen 3 med huvudbyggnad, bagarstugulänga och ekonomibyggnad sett från öster.*

Den äldsta jordabok där byn Grisbacka finns omnämnd är från 1543. Fastigheten Rosen 3 har sitt ursprung i hemman nummer 2, ett av de äldsta hemmanen, i Grisbacka by. På fastigheten bedrevs jordbruk fram till mitten av 1900-talet. Från 1930-talet bedrevs en handelsträdgård vid sidan av jordbruket. I ett brandförsäkringsbrev daterat 12 december 1863 anges gårdens byggnader vara boningshus, flygelbyggnad och ladugård. Det fanns också en dubbelhässa (storchhässa). Boningshus och flygelbyggnad torde vara samma byggnader som finns kvar idag, medan ladugården ersattes av en nyare i slutet av 1800-talet vilken i sin tur ersattes av nuvarande byggnad på 1970-talet.

Ekonomiska kartan från 1959 visar att gården fortfarande var omgärdad av ett odlingslandskap. Marken närmast norr och söder om gårdsgruppen utgjordes inte längre av åkermark men på östra sidan anslöt åkermarken fortfarande direkt mot gårdstunet. Gränsen mot åkern i öster markerades av den rad med rännar som enligt uppgift från fastighetsägaren planterades på 1920-talet och som fortfarande finns kvar. Även björkallén vid infarten till gården i nordost är markerad på kartan.



Utsnitt ur ekonomiska kartan, kartblad 20K 7d UMEÅ, 1959.

Nedan följer en beskrivning av gårdens olika delar och en bedömning av gårdens värdebärare, godtagbara alternativt rekommenderade förändringar, lämpliga användningsområden med hänsyn till byggnadens kulturvärden och vad aktuell detaljplan reglerar genom planbestämmelser.

#### Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnaden är uppförd någon gång mellan 1794 och 1801. Det är en salsbyggnad med sexdelad plan, i en våning med inredd vindsvåning. Stomme av liggtimmer på naturstensgrund. Sadeltak täckt med eternitpannor, tidigare troligen med lertegelpannor. Av äldre brandförsäkringshandlingar framgår att taket från mitten av 1800-talet och ända fram till 1920-talet var täckt med spån; 1863 var huset "utvändigt brädfordradt samt Rödfärgat, försedt med spåntak. Godt stånd." Fasad klädd med stående rödmålad locklistpanel med vita detaljer. Dekorativt utformade knutpilastrar och taktassar. Sexrutors tvåluftsfönster med bearbetade överstycken. Kraftfull och färgstark förstukvist/veranda i vad som i byggnadsordningen beskrivs som Hälsingestil, ovanlig i Västerbotten. Utvändiga ändringar utförda på senare tid är bl. a. två takkupor, ny ytterdörr, balkong på östra gaveln och inglasat uterum mot söder.

Värdebärare;

- Byggnadens ursprungliga stomme och volym är bevarad
- Utvändiga snickerier i äldre utförande (förstukvist, takfot, foder, fönster, knutpilastrar)
- Den sexdelade planen är till största delen bevarad



*Mangårdsbyggnaden inom Rosen 3 sett från norr.*



*Kraftfull och färgstark förstukvist/ veranda i vad som i byggnadsordningen beskrivs som Hälsingestil. Bearbetat dörrfoder. Fotografi; Västerbottens museum.*



*Sexrutors tvåluftsfönster med bearbetade överstycken och foder. Fotografi; Västerbottens museum.*



*Dekorativt utformade knutpilastrar, takfot och taktassar. Fotografi; Västerbottens museum.*



*Tillbyggd balkong och inglasat uterum. Sett från öster. Fotografi; Västerbottens museum.*



Södra fasaden med tillbyggt inglasat uterum och takkupa.

Godtagbara alt. rekommenderade förändringar;

- Återställande av ytterdörr till mer tidstypiskt utförande
- Byte av takmaterial till lertegelpannor
- Fasaden målas med faluröd slamfärg

Lämpligt användningsområde med hänsyn till byggnadens kulturvärden;

- Bostad

Aktuell detaljplan reglerar markanvändningen bostäder [B]. Byggnadens gestaltning och varsamhet gällande kulturvärdena regleras genom planbestämmelsen; *Byggnaden ska till volym, proportion och takutformning vara lika ursprungliga. Byggnaden ska ha stående rödmålad träpanelsfasad med vita detaljer. Byggnadens utvändiga snickerier (förstukvist, takfot, foder, fönster och knutpilastrar) ska till form, indelning och material vara lika nu befintliga byggnadsdelar [k<sub>1</sub>].* Byggnadens ursprungliga volym, proportion och takutformning omfattar inte takkuporna, balkong på östra gaveln och inglasat uterum mot söder. Bestämmelsens första mening syftar till att byggnaden inte får göras högre, byggas på med t.ex. burspråk, att sadeltaket byts ut till pulpettak m.m. Däremot får t.ex. befintliga takkupor och uterum som tillkommit med fördel tas bort. De övriga meningarna anger vilka karaktärsdrag och värden som ska beaktas och säkerställas vid eventuell framtida renovering. För att tydliggöra de befintliga snickerierna se fotografier på sidan 13, 14 och 15. Detaljplanen reglerar även att marken runt befintlig byggnad inte får förses med byggnad. Inga ytterligare utbyggnader är därmed tillåtna.

Aktuell detaljplan reglerar även att bygglov krävs för utbyggnad, komplementbyggnad och takkupa, det vill säga åtgärder som annars inte kräver bygglov enligt 9 kap. Plan- och bygglagen.

**Bagarstugulänga**

Bagarstugulängan består av en långsträckt byggnad vid gårdens västra sida, som tidigare inrymt bagarstuga och vedbod, matbodar och iskällare. Uppförd i mitten av 1800-talet. Idag är huset inrett med två bostadslägenheter. Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel. Stående locklistpanel målad i blank faluröd färg. Sexrutors tvåluftsfönster. I brandförsäkringshandling från 1863 beskrivs den som "... af timmer, 70 fot lång, 20 fot bred och 13 fot hög på väggbandet, afdeladt till 5 rum och förstuga, under spåntak, brädfordrad, rödmålad, ny och i godt stånd". Några ändringar har utförts på senare tid, såsom nya ytterdörrar och inglasat uterum mot väster.



*Bagarstugulängan inom Rosen 3 sett från öster. På norra gaveln finns väderskydd för sop-tunnor och brevlåda.*

**Värdebärare;**

- Byggnadens ursprungliga stomme och volym är bevarad
- Utvändiga snickerier i äldre utförande (förstukvist, foder, fönster)
- Taktäckning av lertegelpannor

**Godtagbara alt. Rekommenderade förändringar;**

- Återställande av ytterdörr till mer tidstypiskt utförande
- Fasaden målas med faluröd slamfärg

**Lämpligt användningsområde med hänsyn till byggnadens kulturvärden;**

- Bostad
- Bagarstuga
- Förrådsutrymmen



*Tillbyggt uterum. Sett från söder.*



*Sexrutors tvåluftsfönster med foder och förstukvist i äldre utförande. Fotografier; Västerbottens museum.*

Aktuell detaljplan reglerar markanvändningen bostäder [B] (vilket förutom bostad även omfattar bostadskomplement så som tvättstuga, förråd, garage m.m.) Byggnadens gestaltning och varsamhet gällande kulturvärdena regleras genom planbestämmelsen; *Byggnaden ska till volym, proportion, takutformning och indelning vara lika ursprungliga. Byggnaden ska ha stående rödmålad träpanelsfasad med vita detaljer. Tak ska täckas med rött lertegel. Byggnadens utvändiga snickerier (förestukvist, foder och fönster) ska till form, indelning och material vara lika nu befintliga byggnadsdelar [k<sub>2</sub>].* Byggnadens ursprungliga volym, proportion och takutformning omfattar inte inglasat uterum mot väster. Bestämmelsens första mening syftar till att

att byggnaden inte får göras högre, byggas på med t.ex. burspråk, att sadeltaket byts ut till pulpettak m.m. Däremot får t.ex. befintligt uterum som tillkommit med fördel tas bort. De övriga meningarna anger vilka karaktärsdrag och värden som ska beaktas och säkerställas vid eventuell framtida renovering. För att tydliggöra de befintliga snickerierna se fotografier på sidan 16 och 17. På norra gaveln möjliggörs att marken endast får bebyggas med förråd. I övrigt får marken runt befintlig byggnad inte förses med byggnad. Inga ytterligare utbyggnader är därmed tillåtna.

Aktuell detaljplan reglerar även att bygglov krävs för utbyggnad, kompletteringsbyggnad och takkupa; det vill säga åtgärder som annars inte kräver bygglov enligt 9 kap. Plan- och bygglagen.

#### Ekonomibyggnad

Ekonomibyggnaden är uppförd på 1970-talet som ersättningsbyggnad för den ladugård som då brann ned och inrymmer garage och verkstadslokaler. Stående locklistpanel målad med blank faluröd färg. Fyra- och tvårutors fönster med foder korslagda i hörn. Lunettfönster i gavelspetsen. Sadeltak täckt med betongpannor. Stora garageportar mot norr och väster, ingång med förstukvist på norra långsidan.



*Ekonomibyggnad inom Rosen 3 sett från norr.*

#### Värdebärare;

- Byggnaden har med sin volym och utformning ett miljöskapande värde för gårdsgruppen
- Utvändiga material och kulörer är anpassade till gårdens övriga byggnader



*Ekonomibyggnad inom Rosen 3 sett från söder.*



*Ekonomibyggnad inom Rosen 3 sett från öster.*

Godtagbara alt. Rekommenderade förändringar;

- Igensättning av befintliga garageportar
- Borttagande av förstukvist mot norr
- Nya entrédörrar mot söder, norr eller väster, i utförande anpassat till byggnaden och gårdsgruppen. Förslagsvis enkla eller dubbla dörrar med överljus, eventuellt med enkla skärmtak
- Nya garagedörrar mot norr och/eller väster, i storlek för personbil och i utförande anpassat efter byggnaden i övrigt
- Nya fönster, i samma stil som befintliga fönster och med placering anpassad efter byggnadens karaktär
- Fasaden målas med faluröd slamfärg

Lämpligt användningsområde med hänsyn till byggnadens kulturvärden;

- Garage
- Förrådsutrymmen och övriga ekonomiutrymmen
- Bostad, förutsatt att utvändiga ändringar utförs varsamt och med hänsyn till byggnadens och gårdsmiljöns karaktär

Aktuell detaljplan reglerar markanvändningen bostäder [B] (vilket förutom bostad även omfattar bostadskomplement så som tvättstuga, förråd, garage m.m.) Då det är byggnadens volym, placering och gestaltning som är av betydelse för gårdsgruppens helhet reglerar aktuell detaljplan att bebyggelsen inom byggrätten ska anpassas efter den befintliga gällande takutformning, skala, proportion, fasadmaterial och fasadfärg [f<sub>2</sub>]. Fotografier på sidan 18 och 19 anger vad som nu är befintligt. Största byggnadsarean regleras till 190 m<sup>2</sup>, utöver detta får farstutrapp anordnas [e<sub>1</sub>190]. Ytan för byggrätten i aktuell detaljplan är större än befintlig byggnad. Detta för att möjliggöra anläggandet av farstutrapp. Största byggnadsarean är satt till befintlig byggnads byggnadsarea. För att hålla respektavstånd till den befintliga allén samt för att inte frångå var tidigare entréer har placerats får inte entréer placeras mot öster [p<sub>2</sub>].

Aktuell detaljplan reglerar även att bygglov krävs för utbyggnad, komplementbyggnad och takkupa, det vill säga åtgärder som annars inte kräver bygglov enligt 9 kap. Plan- och bygglagen.

#### Uthusbyggnad

Uthusbyggnaden är uppförd i början av 1900-talet. Regelstomme med stående rödfärgad locklistpanel. Sadeltak med svart pannplåt. Äldre dörrar på långsidorna, nyare stora portar på norra gaveln samt ny farstukvist på östra sidan.



*Uthusbyggnad inom Rosen 3 sett från norr.*

Värdebärare;

- Kompletterar i viss mån gårdsgruppen, är dock mer sentida än bostadshusen. Inga omistliga värden.

Godtagbara alt. Rekommenderade förändringar;

- Igensättning av befintliga garageportar
- Borttagning av förstukvist mot öster
- Rivning

Lämpligt användningsområde med hänsyn till byggnadens kulturvärden;

- Förrådsutrymmen

Aktuell detaljplan möjliggör en byggrätt för bostadshus som delvis täcker in marken där uthusbyggnaden är placerad. En eventuell exploatering kan innebära att uthuset rivs.

Gårdsmiljö

Gårdsmiljön på Rosen 3 utgörs av en välvårdad park med prydnadsträd och buskar. En björkallé kantar vägen in mot gården från Gyllengripsgatan som avslutas med en gräsrunnel på gårdstunet. Mitt i parkområdet öster om gårdsgruppen finns en rad med rönnar i nord-sydlig riktning som enligt uppgift från fastighetsägaren planterades på 1920-talet. På äldre kartor kan man se att rönnraden är placerad på gränsen mellan åkermarken och gårdstunets trädgårdsmark och utgör en avgränsning mellan de båda markslagen.



*Björkallé som kantar vägen in mot gården samt rad med rönnar t.v. i bild.*

## Värdebärare;

- Gårdsplatsen med ursprung i den gamla jordbruksbyn Grisbacka
- Byggnader från sent 1700-tal och 1800-tal med bevarad landsbygds-karaktär
- Björkallén
- Gräsrundeln
- Parkmiljön med prydnadsträd och buskar, kring och i anslutning till byggnaderna på gårdstunet
- Raden med rännar som markerar den gamla gränsen mellan gårdstun och åkermark

## Godtagbara alt. rekommenderade förändringar;

- Vård och vid behov föryngring av björkarna i allén
- Vård och vid behov föryngring av prydnadsträd i parkmiljön kring gården
- 3-4 bostadstomter norr om ekonomibygnaden/ladugården, lämpligen för friliggande bostadshus

Aktuell detaljplan reglerar den befintliga allén genom planbestämmelsen planterade träd i två rader [n<sub>1</sub>].

I norra delen av fastigheten Rosen 3 möjliggör aktuell plan som mest fyra fastigheter för bostadshus. Utöver denna byggrätt samt befintliga byggnader får inga ytterligare byggnader uppföras inom fastigheten.

Ytan som enligt aktuell detaljplan omfattas av markanvändningen [B] får inte avstyckas. Detta regleras genom planbestämmelsen minsta fastighetsstorlek är 5800 m<sup>2</sup> [d<sub>2</sub>].

## Föreslagen ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör en utökad byggrätt och en möjlighet till avstyckning i norra delen av fastigheten Rosen 3. För att säkerställa hur stor markyta som får avstyckas anges olika markanvändningar för norra och södra delen av Rosen 3. Den norra delen omfattas av markanvändningen; bostäder, friliggande eller sammankopplade hus [B<sub>1</sub>].

Aktuell detaljplan reglerar att minsta fastighetsstorlek är 400 m<sup>2</sup> [d<sub>1</sub>]. Detta möjliggör maximalt fyra fastigheter. För att bebyggelsens placering i förhållande till gatan ska anpassas till de övriga i området och för att möjliggöra att en bil kan parkera framför huset får inga byggnader uppföras närmare än sex meter från Godemansvägen. För att fri sikt ska upprätthållas i korsningen Godemansvägen/ Gyllengripsgatan får ytan närmast korsningen inte bebyggas. För att hålla ett respektavstånd till eventuella framtida bostäder i nuvarande ekonomibygnad får inte byggnader uppföras närmare än 6 m från eventuell fastighetsgräns i söder. Ett respektavstånd på minst 4 meter hålls till den angränsande parken.

För att den nya bebyggelsen inte ska bryta av för mycket mot den befintliga bebyggelsen som har kulturvärden reglerar aktuell detaljplan till viss del gestaltningen. Planbestämmelsen [f<sub>1</sub>] anger att ny bebyggelse ska utformas med stående träpanelsfasad och sadeltak med en taklutning på max 30 grader. Vind får inredas. Planbestämmelser styr även att högsta byggnadshöjd är 5,5 m för huvudbyggnad och 3,5 m för komplementbyggnader. Entréer ska placeras mot Godemansvägen [p<sub>1</sub>].

Placering av ev. garage/carport bör ske så att in- och utfarterna i möjligaste mån kan samordnas.

### **Offentlig service och arbetsplatser**

Förskolan Linnean ligger precis väster om planområdet vid Fogdevägen, Grisbackaskolan (årskurs f-6) ligger ca 500 m norr om planområdet vid Grubbevägen och Grubbeskolan (årskurs 7-9) ligger ca 500 m väster om planområdet vid Kungsängsvägen. Dessa skolor utgör även de största arbetsplatserna i planområdets närområde.

### **Kommersiell service**

Livsmedelsbutik, bilverkstad, bensinstation och bilhandlare finns ca 500 m nordost om planområdet längs Backenvägen.

### **Byggnadskultur**

Planområdet ligger inom området Grisbacka som är en del av Backenområdet. Backenområdet omfattar de centrala delarna av det som i äldre tider betecknades Kyrkbordet. Kyrkbordet var Umeå älvdals centrum från den första kyrkans tillkomst fram till 1600-talet. Fram till 1900-talet var området jordbruksbygd. Gården inom planområdet uppfördes under slutet av 1700-talet och gårdsguppen är utpekad att ha ett högt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och miljömässigt värde. Se rubrik *Bebyggelse inom och angränsande till planområdet* sidan 10 för mer detaljerad information.

### **Rekreation och friytor**

Grönstråket i västra delen av planområdet utgör en del av ett grönområde som sträcker sig i nord/sydlig riktning, stråket har tillkommit för att göra älvlandskapet tillgängligt för boende i området. Grönstråket fungerar även som gång- och cykelstråk. Grönstråket och fastigheten Rosen 3 skiljs åt genom en låg häck. Den del av planområdet som består av parkmark säkerställs genom planbestämmelsen [PARK].



Grönstråket norr om Godemansvägen och grönstråket sett söderut i höjd med planområdet.

Till gården hör en trädgård samt park. Trädgården och parken beskrivs närmare under rubriken *Gårdsmiljö* på sidan 21.

Den friyta som finns inom Rosen 3 och som inte omfattas av de föreslagna byggrätterna i norra delen av fastigheten säkerställs genom planbestämmelsen prickad mark som innebär att ingen byggnad får uppföras. Oavsett hur den nya bebyggelsen utformas kan uteplatser bland annat skapas inom prickad mark i söderläge.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ett genomförande av planen samt av aktuellt projekt kommer att innebära att trafiken till och från fastigheten ökar marginellt.

I dag har Rosen 3 angöring både från Godemansvägen och från Gyllengripgatan. Om norra delen av Rosen 3 exploateras sker angöring från Gyllengripgatan. In- och utfartsförbud längs Gyllengripgatan reglerar att in- och utfart till befintlig bebyggelse endast kan ske via den befintliga in- och utfarten. Angöring till de föreslagna byggrätterna i norra delen av planområdet sker från Godemansvägen, vilket regleras av in- och utfartsförbud. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv bör dessa in- och utfarter samordnas i den mån det går.

### Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Backenvägen ca 400 meter norr om planområdet.

### Parkering

#### Bil

Parkering löses i enlighet med bilparkeringsstrategin som redovisas i fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

Föreslagna normtal för parkering är miniminormer och anger det lägsta antalet parkeringsplatser som ska tillföra fastigheten. Det är fastighetsägaren som har ansvaret att anordna parkering inom den egna fastigheten.

Planområdet ligger inom parkeringszon B vilket innebär en norm för bostäder på 0,8 bpl/lgh för lägenheter med två rum och kök och mindre än två

rum och kök och 0,9 bpl/lgh för lägenheter större än två rum och kök. För enbostadshus gäller 1,5 bpl/lgh. I normen är 0,1 bpl/lgh för besöksparkering inkluderad.

Erforderlig mängd parkeringsplatser avgörs i bygglovet.

#### **Cykel**

Ett genomförande av planen innebär att behovet av cykelplatser ökar. *Översiktsplanen, fördjupning för Umeå* anger en cykelparkeringsnorm för flerbostadshus på 2,5 cpl/lgh och för småhus 4 cpl/lgh. Normen grundar sig på cirka 2 boende per lägenhet samt plats för besökande. I anslutning till bostaden bör det finnas förrådutrymme för förvaring av en cykel per boende.

Erforderlig mängd parkeringsplatser avgörs i bygglovet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Kapaciteten i det befintliga nätet bedöms vara tillräckligt. En huvudledning finns dragen i Godemansvägen. Den bör skyddas med ledningsrätt eller servitut vilket innebär att en del av parkmarken och marken för tekniska anläggningar inom planområdet berörs.

Dagvattnet mynnar i Tväråns nedre del. Dagvattenmängden ökas något då bygggrätten utökas. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör förekomma. För att förhindra översvämning inom de nya bygggrätterna i norra delen av planområdet ska marken placeras högre än omgivande mark och lutningen av marken ska ske ner mot Godemansgatan så att erforderlig lutning enligt gällande Boverkets byggregler (BBR) uppnås. Detta säkerställs genom planbestämmelsen [n<sub>2</sub>].

### **Värme**

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Fjärrvärme och fjärrkyla finns i staden och anslutning är möjlig. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande BBR:s föreskrifter bör eftersträvas.

### **EI**

En transformatorstation finns inom nordvästra delen av planområdet. Aktuell detaljplan anger markanvändningen; tekniska anläggningar [E].

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Befintlig serviceledning som matar Rosen 3 från transformatorstationen går nu över norra delen av fastigheten och behöver därför läggas om vid en eventuell nyexploatering.

### **Avfall**

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. NOA 11 – *Anvisningar för ny- eller ombyggnation av avfallsutrymmen* från Umeå Vatten och Avfall ska tillämpas för avfallsutrymmena och tillfartsvägarna.

Närmaste återvinningsstation finns på Kungsgårdsvägen ca 500 m nordväst om planområdet.

### **Sociala frågor**

Att möjliggöra nya bostäder i ett centralt läge med god service är hållbart både ur ekologiskt- och socialt perspektiv. Korta reseavstånd gagnar miljön med minskade utsläpp och minskar restiden för resenären.

Då planen möjliggör nya markbostäder är det viktigt att barnen har tillgång till bilfria och solbelysta ytor. Detta åstadkommes genom att aktuell detaljplan inte tillåter att byggnader får uppföras närmare än 6 meter från eventuellt fastighetsgräns i söder. En friyta i söderläge skapas därmed.

Nya byggnader och tomter inom planområdet ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### **Administrativa bestämmelser**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Då den befintliga bebyggelsen inom Rosen 3 är av högt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och miljömässigt värde reglerar aktuell detaljplan genom planbestämmelse att bygglov krävs för utbyggnad, komplementbyggnad och takkupa. Detta gäller inom hela planområdet.

I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphör nu gällande tomtindelning i sin helhet och gällande detaljplan A3/114 fastställd 1976-10-22, upphävs inom aktuellt planområde.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (5 kap), enligt planprocessen innan januari 2015.

**Tidplan**

Detaljplanen var ute på samråd under tiden 2015-09-11 – 2015-10-02 och på granskning under tiden 2015-11-19 – 2015-12-10. Detaljplanen beräknas antas i januari och vinna laga kraft i februari.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast 5 år efter att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelingsbestämmelser (se plan- och bygglagen 4 kap 39 §).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför, (se plan- och bygglagen 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning för fastighetsägaren.

**Tomtindelning**

Den nu aktuella detaljplanen ersätter den gamla tomtindelningen som därmed upphävs i sin helhet. Detta säkerställs genom planbestämmelse under rubriken *Administrativa bestämmelser*.

I dagsläget regleras planområdet av följande detaljplaner/tomtindelningar:

- *Stadsplan för kvarteret Rosen inom Backen, A3/114, fastställd 1976-10-22*
- *Förslag till tomtindelning inom kv. Rosen, upprättad 1965-10-15.*

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman inom planområdet. I västra delen av planområdet finns det allmän platsmark i form av parkmark.

**Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser****Fastighetsbildning**

Aktuell detaljplan möjliggör en avstyckning av den norra delen av fastigheten Rosen 3. Minsta fastighetsstorlek för de avstyckade fastigheterna är 400 m<sup>2</sup>. För att säkerställa att resterande del av Rosen 3 inte avstyckas regleras minsta fastighetsstorlek till 5800 m<sup>2</sup>.

**Fastighetskonsekvenser**

Planområdet omfattar fastigheten Rosen3 och del av fastigheten Backen 2:1.

Genom detaljplanen upphävs befintlig tomtindelning inom området.

Planen medger att maximalt fyra fastigheter kan avstyckas. För eventuella gemensamma utrymmen bör en marksamfällighet inrättas.

Eventuell gemensamma vatten- och avloppsledningar inom planområdet bör ingå i en gemensamhetsanläggning.

Den befintliga elservicen till den befintliga bebyggelsen inom Rosen 3 behöver flyttas vid en eventuell exploatering. Servitut eller ledningsrätt för att säkerställa ledningens nya läge krävs.

### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Rosen 3	<p>En uppdelning av fastigheten medges.</p> <p>Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de anläggningar som används av flera fastigheter gemensamt.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p>

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

#### Inlösen, ersättning, avtal

Planavtal har tecknats med ägaren av Rosen 3.

Ägaren till fastigheten Rosen 3 bekostar planläggnings- och exploateringskostnader inom fastigheten.

En eventuell flytt av Umeå vatten och avfall AB's ledningar och förbindelsepunkter bekostas av exploitören.

Ett exploateringsavtal ska tas fram som bland annat reglerar vilka åtgärder som exploitören bekostar. Exploateringsavtalet beslutas i samband med att detaljplanen antas.

## Tekniska frågor

Behov av grundundersökning, grundläggningssätt m.m. ska klaras ut i samband med bygglov.

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.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Skillnaden mellan gällande detaljplan och aktuell detaljplan består i:

### Allmän platsmark

- Transformatorstationen säkerställs genom att det är möjligt att stycka av till kvartersmark

### Kvartersmark

#### Bestämmelser som omfattar den befintliga gården

- Varsamhetsbestämmelserna för manngårdsbyggnaden och bagarstugulängan förtydligas
- Uppdelning i flera fastigheter hindras
- Det inglasade uterummet till bagarstugulängan säkerställs genom byggrätt, däremot ges endast byggrätt för förråd för utbyggnaden på bagarstugulängans norra gavel
- Allén säkerställs
- Ekonomibygnaden får användas som bostad
- Utseendebestämmelser reglerar hur ombyggnad av ekonomibygnaden eller nybyggande får ske
- u-områden inom kvartersmark tas bort
- In- och utfartsförbud regleras

#### Bestämmelser som omfattar byggrätten i norra delen av fastigheten Rosen 3

- Byggrätten expanderar när det gäller yta och möjliggör maximalt fyra fastigheter istället för tre
- Minsta fastighetsstorlek ändras från 450 m<sup>2</sup> till 400 m<sup>2</sup>
- Byggnadshöjden ändras från en våning till högsta byggnadshöjd 5,5 m, högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader förs in
- I gällande detaljplan anges att den totala byggnadsytan inte får överstiga 180 m<sup>2</sup>, i aktuell plan anges ingen total byggnadsyta
- Bestämmelse som reglerar markens höjd och lutning förs in
- Utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen förs in
- Entreérnas placering regleras
- In- och utfartsförbud regleras

Fram till och med våren 2015 har marken i norra delen av planområdet används som upplag och garage för en verksamhet som säljer marksten. Verksamheten flyttas nu succesivt till nya lokaler. Att verksamheter avvecklas och flyttas innebär mindre störande moment för angränsande förskola och kringboende. Färre transporter, mindre besöksstrafik och bättre ljudmiljö. Gestaltningmässigt försvinner upplagen och maskinparken.

Aktuell detaljplan möjliggör fler bostäder än gällande detaljplan. Dels genom att ytterligare en fastighet kan styckas av i norra delen av planområdet och dels genom att den befintliga ekonomibygnaden får byggas om till bostad, eller att nybyggnation sker på samma plats. Detta är positivt då Umeå kommun har ett underskott på bostäder i den centrala tätorten och då det är ekonomiskt-, ekologiskt och socialt mer hållbart att exploatera där servicen är god.

Skillnaden mellan gällande detaljplan och aktuell detaljplan är ringa sett ur ett konsekvensperspektiv angående b.la. trafikflöden, luftkvalitet och skuggpåverkan. Planmässigt innebär det inte heller någon skillnad gällande grönstråket i västra delen av planområdet samt befintliga gång- och cykelstråk.

Aktuell detaljplan säkerställer samt tydliggör de höga kulturhistoriska, arkitektoniska och miljömässiga värdena i större utsträckning än gällande detaljplan.

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning**

Genom detaljplanen upphävs befintlig tomtindelning inom området.

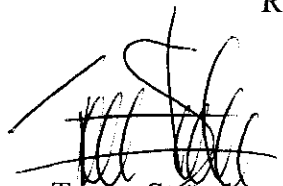
Aktuell detaljplan möjliggör en fastighet mer än gällande detaljplan och att transformatorstationen som nu ligger på allmän platsmark kan styckas av till kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar bör inrättas för de anläggningar som används av flera fastigheter gemensamt.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

<b>Umeå kommun</b>	Tomas Strömberg	planchef
	Johan Sjöström	planarkitekt
	Mattias Berggrund	KLM-chef
<b>Sweco Architects</b>	Marie Arkebäck	planeringsarkitekt
	Åsa Hermansson	landskapsarkitekt

Umeå kommun, Detaljplanering, november 2015  
Reviderad, januari 2016



Tomas Strömberg

Planchef



Marie Arkebäck

Planeringsarkitekt