

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-10-23 BN-2015/01940

Reviderad
Anders Auby

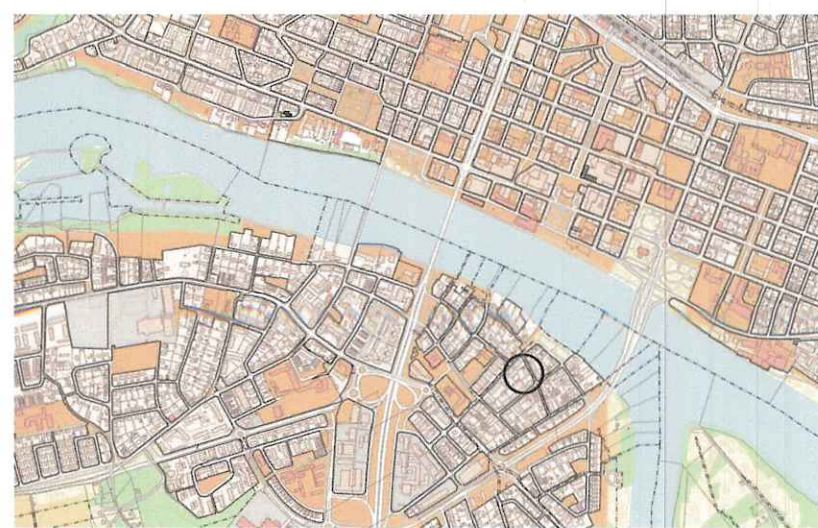
Mätning: MU
Kartkonstruktion: AH

Kartstandard enligt HMK

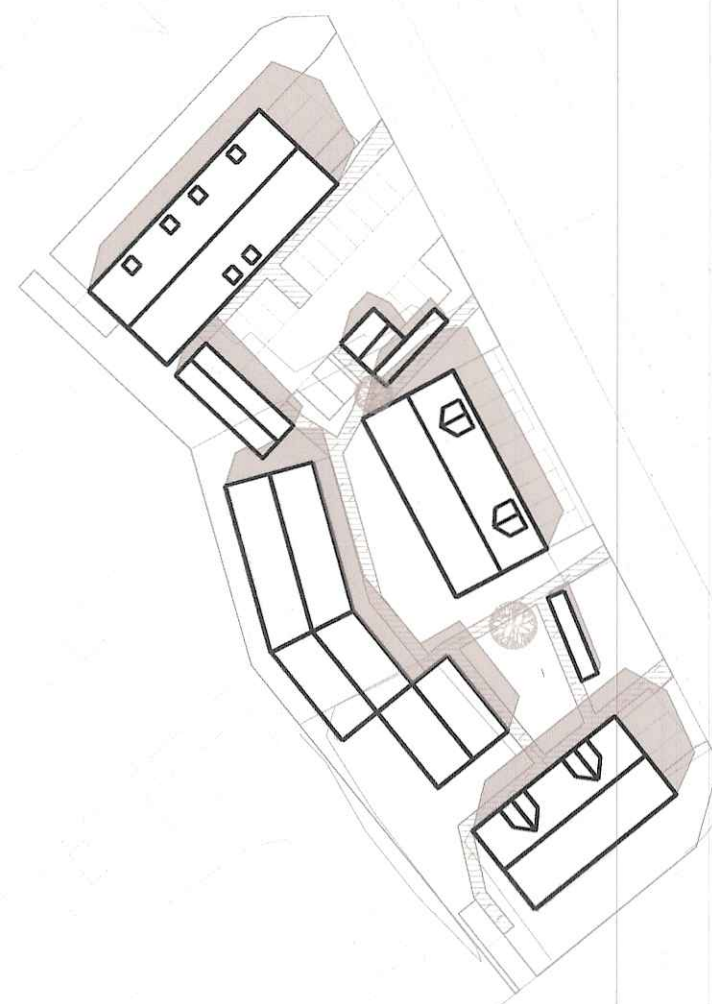
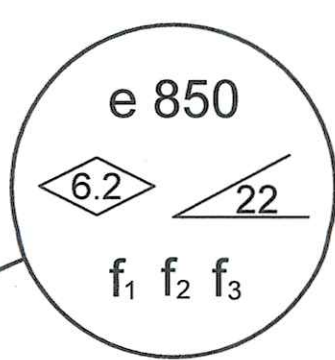
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Punkthöjder samt höjdkurvor med 1 meters ekvidistans.
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

BN-2014/00945 Plankarta ritad av Anders Dieter Aubry



Orienteringskarta



Planillustration

Del av tomt som inte kan räknas in som friyta

Friytor i kvm enligt planillustrationen

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
- plankarta
- planbeskrivning
- utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-03-16, § 69
Laga kraft 2016-04-22
Vidimeras *FB*

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och skärmtak
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 850 Högsta exploateringsgrad i BTA (bruttoarea) ovan mark är 850kvm. Tekniska installationsutrymmen, inglasade balkonger, komplementbyggnader eller oinredd vind ska inte räknas in.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n Mark ska hållas planterad eller utgöra gång- och cykelväg

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter ovan medelmarknivå
- 0.0 Högsta totalhöjd i meter
- 00 Största taklutning i grader

Friyorna ska utgöra minst en tredjedel av bostädernas BTA (Bruttoarea)

Utseende

- f₁ Tak ska utföras som sadeltak
- f₂ Fasad ska utföras i trä
- f₃ Fasaden skall vara mörk och i en jordtonad kulör

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för fastigheterna
Lavskrikan 6, 7 och 8
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, december 2015

Reviderad mars 2016

Thomas Strömberg
Stadsarkitekt

Anders Aubry
Planarkitekt

2480K-P16/18



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/00945
Datum: 2016-04-22
Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-03-16, § 69.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutar 2016-03-29 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-04-22.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, april 2016

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/18

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/detaljplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-03-29

Ärendebeteckning
404-2851-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun,
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten LAVSKRIKAN 6, 7 och 8 inom Teg i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-03-16 § 69 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 namnunderskrifter.

Maria Hessel
Planarkitekt

Peder Seidegård
Länsarkitekt

2016-03-16

Byggnadsnämnden

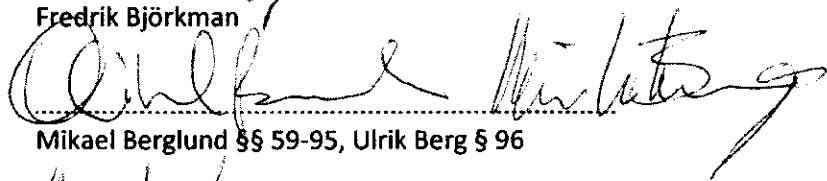
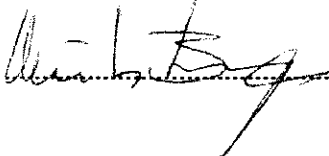
Tid: Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30-15:45
Ajournering kl. 11:50 – 13:00, § 89 kl. 14:30 - 14:50

Plats: Saluten, Stadshuset

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordf. ers. av Ola Borgström (S) § 96 pga. jäv
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S), ersätts av Emma Vigren (S) § 96
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)
Felix Arnstedt (KD) ersätts av Igor Jonsson (M) §§ 59 – 63, § 67
pga. jäv.

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§-59-95, Alireza Mosahafi § 96

Sekreterare:
..... §§ 59-96
Fredrik Björkman**Ordförande:**
.....
Mikael Berglund §§ 59-95, Ulrik Berg § 96**Justerare:**
.....**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-03-16
Anslaget har satts upp: 2016-03-23
Anslaget tas ner: 2016-04-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, bygglov
Underskrift:

Fredrik Björkman

Övriga deltagare

Tjänstgörande ersättare

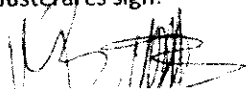
Ola Borgström (S) §96
Emma Vigren (S) § 96
Igor Jonsson §§ 59-63, 67

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP)
Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C)
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 61-63
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 64
Jonas Andersson, bygglovchef § 64
Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 64-70, 72-84
Nelli Flores Nilsson, planarkitekt § 71
Maria Blomquist, stadsarkitekt Bygglov §§ 85 -91
Emma Lundström, kommunjurist §§ 94-96
Jerry Arljung, handläggare tillsyn § 92
Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef § 89
Cecilia Marklund Svensson, personalledare
Anette Fjellström, assistent bygglov
Fredrik Björkman, sekreterare, kartingenjör
Niklas Forsgren, kommunikatör
Jasmine Zakariasen , praktikant



§ 69

Lavskrikan 6, 7 och 8

Diarienum: BN-2014/00945

Detaljplan för Lavskrikan 6, 7 och 8 - bostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder inom befintligt bostadsbestånd under beaktande av de kulturhistoriska värdena.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2015. Detaljplanen reviderades i mars 2016.

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att Näringslivs- och planeringsutskottet önskar en fortsatt handläggning där möjligheterna till en högre exploatering utreds närmare, samt att Västerbottens Museum önskar sig en lägre exploatering med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Lavskrikan 5

Övriga berörda, (underrättelse)

- Västerbottens museum

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad mars 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2015, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad juni 2015, reviderad mars 2016

Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

LAVSKRIKAN 6, 7 och 8

Diarienumr: BN-2014/00945

Detaljplan för Lavskrikan 6, 7 och 8 - bostadshus**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder inom befintligt bostadsbestånd under beaktande av de kulturhistoriska värdena.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2015, reviderad mars 2016.

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att Näringslivs- och planeringsutskottet önskar en fortsatt handläggning där möjligheterna till en högre exploatering utreds närmare, samt att Västerbottens Museum önskar sig en lägre exploatering med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Fastighetsägare Lavskrikan 5
- Övriga berörda, (underrättelse)
Västerbottens Museum

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00945

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad mars 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2015, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad juni 2015, reviderad mars 2016

Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagande

Lagakraft 2016-04-22

Aktnr 2480K-P16/18

Diarienummer: BN-2014/00945

Datum: 2015-07-22

Reviderat: 2016-03-01

Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

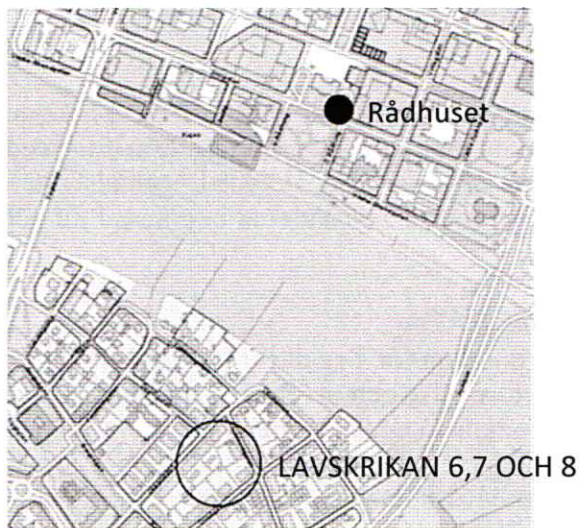
HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder inom befintligt bostadsbestånd under beaktande av de kulturhistoriska värdena.

PLANDATA



Planområdet är beläget på Teg cirka 1 km från Umeå Centrum och ligger i ett bostadsområde som präglas av flerbostadshus. Planen avgränsas i nordost mot Tjärhovsgatan, i nordväst mot Jägarvägen, i sydost mot Orrvägen och bostadsbebyggelse i sydväst. Planområdet ligger i den nordöstra delen av kvarteret Lavskrikan. Området har en area på cirka 3 800m² och fastigheten är privatägd.

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

BEHOVSBEDÖMNING

Länsstyrelsen har den 17 november 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2015-11-23 till och med 2015-12-14

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. enkelt planförfarande. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB – förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan – *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*

Kvarteret Lavskrikan faller in under kategorin ”övriga kvarter inom staden” som alltså inte är direkt utpekad i översiktsplanen som område för ny och tät bebyggelse. Kvarteret ligger dock inom femkilometersradien från stadskärnan där förtätning anses nödvändig för att nå visionen om en hållbar tillväxt med målet på 200 000 invånare. Planförslaget stämmer således överens med översiktsplanens intentioner.

Gällande Detaljplan – *P-2480 K-P92/4*

Detaljplanen för kvarteret Tjädern inom Teg (P-2480K-P92/4; 1991-11-07) anger bl.a. att ¼ av tomten får bebyggas, att huvudbyggnader ska uppföras fristående i högst två våningar med en maximal byggnadshöjd på 7,6m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 2,7m. Dagens byggrätt för bostäder är begränsad till bebyggelse som angränsar mot gatumarken.

Byggnadsordning – *Byggnadsordning för Teg*

Planområdet omfattas av byggnadsordningen för Teg där stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling behandlas. Byggnadsordningen är inte juridiskt bindande utan används som vägledning för att uppfylla PBLs allmänna krav på gestaltning och utformning. Hela bebyggelsen i Kvarteret Lavskrikan pekats ut som bevarandevärd. De gemensamma utgångspunkter som gäller för hela Teg och det specifika för området som bör lyftas fram i detta fall är att:

- Stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/ komplettering
- Övrig karaktärsskapande bebyggelse bevaras och förnyas varsamt
- Ny bebyggelse ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet
- Barns behov av trygga lekplatser intill hemmet, i kvarteret och stadsdelen beaktas liksom deras behov av att kunna färdas på säkra gång- och cykelvägar till lek, skola och kompisar
- Fotgängares och cyklisters behov att kunna röra sig tryggt i stadsdelen kvälls- och nattetid uppmärksammas

- Förgårdsmarken kompletteras med grönska där sådan saknas (*specifikt för kvarteret*)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Geotekniska förhållanden

I den "Förenklade byggnadsgeologiska kartan över Umeå" anges att planområdet i huvudsak utgörs av sand överlagrande silt och lera. I bygglovskedets tekniska granskning ska det redovisas en fördjupad geoteknisk undersökning.

Förorenad mark och radon

Inga kända föroreningar existerar och beträffande radon betraktas området som ett lågriskområde.

Bebyggelseområden

Bostäder, Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet utgörs av tre stycken flerbostadshus inom centrala Teg i ett utmärkt läge med närhet till älven, Tegskyrkan och handelsområdet Tegsborg. Bebyggelsen håller ett litet avstånd till de stora vägarna som övergår i Tegsbron och Kyrkbron men påverkas inte avsevärt av buller från dem.

Bostäder inom planområdet

Befintliga bostadshus är genomgående i två våningar och har likartade proportioner med delvis inredd vind och källare. Inom planområdet finns i dagsläget tre stycken flerbostadshus. Dessa ligger med sina långsidor parallellt längs med de tre omgivande gatorna och bildar tillsammans med övrig bebyggelse i kvarteret en skyddad innergård. Samtliga bostadshus i planområdet uppfördes under 50 – talet. Under årens lopp har vissa förändringar skett så som att vind och källare har inretts, men i huvudsak har byggnaderna bevarat sin tidstypiska karaktär.

Ytor, exploatering och lägenheter

De tre flerbostadshusen har en byggnadsarea på cirka 880 m². Ett befintligt cykelförråd är i detta fall inte inräknat. Bruttoarean uppgår till cirka 2 940 m². Exploateringsgraden uppgår till cirka 0,75. Totalt sett finns idag 37 lägenheter inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning – Dem enskilda husen och kvarteret



Bostadsbebyggelse längs Orrvägen

Kvarteret Lavskrikan är ovanligt homogent i sin bebyggelse. Inom kvarteret är husen byggda under 50 och 60 – talet och är placerade med långsidan mot gatan. Bebyggelsen håller närmast samma avstånd till gaturummet, samma höjd och storlek i förhållande till tomterna.

Husen är på många sätt tidstypiska för den tid då det uppfördes. De är behagliga i sin skala och stramt utformade. Husen har genomgående en

synlig sockel i grå betong där ett antal fönster ger en indikation om att det finns liv även i källarvåningarna. Skillnaden mellan husen som uppfördes på 50 – talet är valet av tegel som fasadmateriäl.



Bild vänster: De befintliga bostadshusens läge. Bild höger: Den höga andelen hårdgjorda ytor (gråa ytor) blir synlig

Tyvär präglat kvarteret av en viss karghet som härrör från stora, hårdgjorda parkerings- och angöringsytor inne i kvarteret. Även förgårdsmarken upptas till stora delar av parkeringsytor som angränsar direkt mot gång- och cykelvägen och påverkar kvarterets helhetsintryck negativt.

Förändringar

I syfte att kunna utnyttja marken så bra som möjligt behandlas dem tre fastigheterna som ligger i planområdet som en sammanhängande.

Befintlig bebyggelse

En byggrätt för befintlig bebyggelse kommer att säkerställas. Planbestämmelserna beskriver dem befintliga byggnadskropparnas volymer. Möjligheten att inreda fler lägenheter kommer att regleras av behovet av friytor (*se under stycket "Friytor" nedan*) som i sin tur påverkas av behovet att anordna parkeringsplatser och angöringsytor.

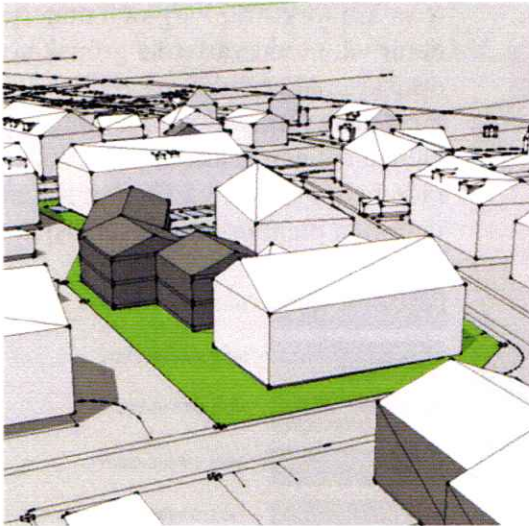
Tillkommande exploatering

Planförslaget innebär att det in mot kvarteret ska vara möjligt att kunna uppföra ett flerbostadshus [B] i två plan med en högsta byggnadshöjd på 6,2 m [6.2] som kan komma att inhysa cirka 12 – 14 mindre lägenheter. Planen medger även att det ska kunna uppföras större lägenheter. Utöver det kommer det att få uppföras mindre komplementbyggnader som förråd och cykelskärmtak. Exploateringsgraden för den nytillkommande bebyggelsen begränsas till 850m² BTA [**e 850m² BTA**]. Tekniska installationsutrymmen, inglasade balkonger, komplementbyggnader eller oinredd vind ska inte räknas in.

Exploateringsgraden för komplementbyggnader begränsas inte men möjligheter att uppföra sådana begränsas indirekt av behovet på friytor som ska vara minst en tredjedel.

[Friytorna ska utgöra minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea] (*se även under stycket "Friytor" nedan*).

Placering och volym



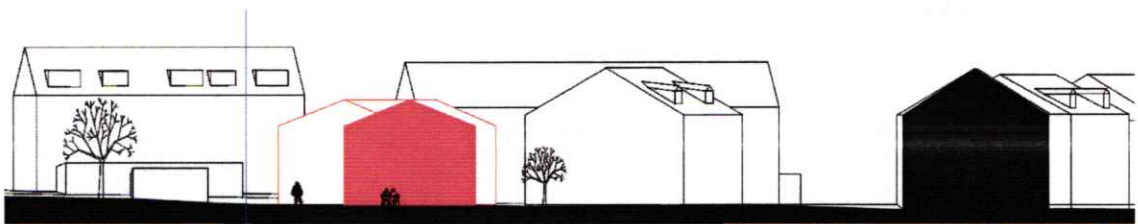
Vy från Orrvägen

rymme för parkering och byggnadens läge i kvarteret kräver stor varsamhet med endast små marginaler för en alternativ placering. Även placeringen av skärmtak och komplementbyggnader kräver varsamhet och lämpliga ytor pekas ut **[korsprickad mark]**.

Bostadshuset avses med hänsyn till områdets homogena karaktär och dess kulturhistoriska värde att placeras längs med LAVSKRIKAN 5 och 9 fastighetsgräns. Den nya byggnadskroppen kommer att kunna uppfattas från gaturummet, men inte påverka områdets karaktär eller dess kulturhistoriska och miljömässiga värden påtagligt.

Den yta där bostadsbyggnaden får uppföras ger möjligheten att justera var byggnaden får uppföras, dock är möjligheterna till detta begränsad. Anledningen är att exploateringsgraden med närmare 1,0 innebär en förhållandevis hög exploatering, och att behovet att skapa goda friytor, tillräckligt med ut-

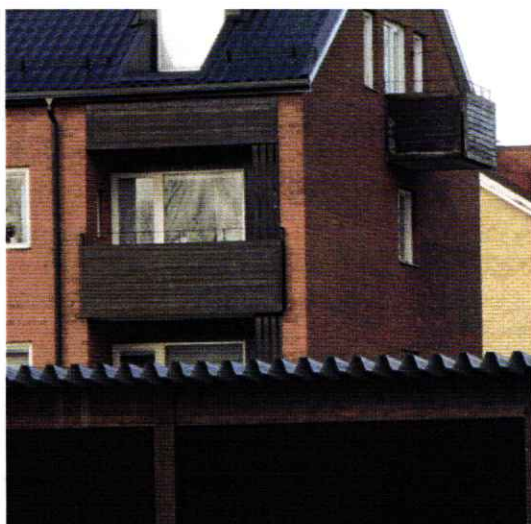
Byggnadskroppen kommer att placeras med ett minsta avstånd på 2,5m från LAVSKRIKAN 5 och 9 fastighetsgräns. Detta avstånd är viktigt med hänsyn på tänkbara framtida förtätningar inom dessa fastigheter. Tanken är även att kunna ta hand om den tillkommande bebyggelsen inom den egna fastigheten och att det mellan tillkommande bebyggelse och angränsande fastigheter finns möjligheter för kvalitativt högvärdiga friytor.



Sektion från Orrvägen. Rött = tillkommande bebyggelse/ Blått streck = fastighetsgräns mot Lavskrikan 9 i höjd med sektionen.

En del av den byggnad som kommer att kunna uppföras kommer att ligga tillbakadragen från den övriga byggnadskroppen i syfte att skapa variation och minska upplevelsen av en lång och massiv byggnadskropp sedd från gatan och inifrån kvarteret.

Byggnadshöjden för huvudbyggnaden begränsas till 6,2 m **[6.2m]** och en högsta taklutning i grader på 22 grader **[22]**. Högsta byggnadshöjden och totalhöjden för komplementbyggnader och skärmtak begränsas till 2,6 m **[2.6m]** respektive 3,5 m **[3.5m]**



Materials lag inom kvarteret Lavskrikan och förslag på möjlig färgsättning

Ett återkommande material och kulör i kvarteret är mörkt trä. Färg och material harmonerar väl med kvarterets grönska och träd optiskt i bakgrunden i förhållande till de mestadels färgstarkare huvudbyggnaderna. Denna egenskap är önskvärd för den planerade bebyggelsen varför den säkerställs med lämpliga planbestämmelser [f₃].

	NCS S 9000-N
	NCS S 8010-Y70R
	NCS S 7010-Y70R
	NCS S 8505-G80Y
	NCS S 8005-G80Y
	NCS S 8505-Y80R
	NCS S 8005-Y80R

Arbetsplatser, Offentlig service, Kommersiell service

Planområdet ligger centralt på teg med cirka 1km till Umeå centrum. Till Tegs centrum är det mindre än 500 m där det finns såväl tillgång till bank, dagligvaruhandel, konditori, hälsocentral och annan kommersiell service. Med sitt centrala läge är tillgången till arbetsplatser och annan offentlig service som skola god.

Tillgänglighet

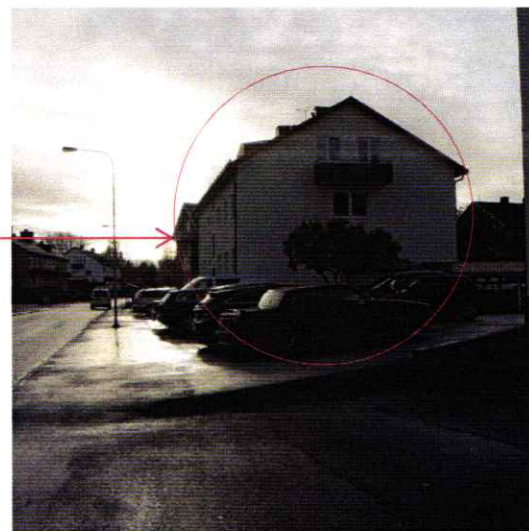
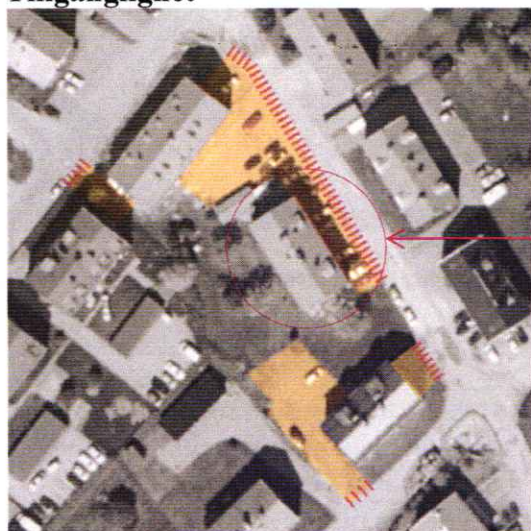


Bild vänster: Orangefärgade ytor = parkeringsytor. Bild höger: Vy längs Tjärhovsgatan

Planförslaget anses inte påverka tillgängligheten i området. En koncentration av parkeringsytorna skulle kunna innebära en minskning av parkeringsplatser som direkt vetter mot gångvägen vilket vore önskvärt. Detta skulle innebära en ökad säkerhet att röra sig utan bil i gaturummet och på detta vis öka tryggheten och således tillgängligheten för personer med en nedsatt syn-, hörsel-, och rörelseförmåga.

Befintliga parkeringsplatser samt in-och utfarter fastställs med in- och utfartförbud [**körbart utfart får inte anordnas**] för att motverka en omvänd utveckling med fler in- och utfarter.

För fastigheten gäller att de parkeringsplatser som ligger dikt an mot gångvägen inklusive komplement och friytor ska vara tillgänglig för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionsnedsättningar enligt gällande regler. Entréer ska inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Tillräckligt antal närparkeringar ska vara utformade och tillgängliga för funktionsnedsatta.

Friytor

Lek och rekreation



De befintliga friytorna är goda även om stora ytor tas upp av parkering. Friytorna överstiger kommunens riktlinje om att minste en tredjedel av bostädernas totala bruttoarea (BTA) ska utgöras av friytor. Som avsnittet "Buller" visar nedan är även bullernivån relativt låg och ytorna ägnar sig väl för rekreation

Förändringar

Med tillkommande bebyggelse minskar de samlade ytorna för friyta, samtidigt som kravet på större sådana ökar. Översiktsplanens riktlinjer om friytorna är att dessa ska utgöra minst en tredjedel av bostädernas totala bruttoarea vilket även säkerställs genom planbe-

Gröna ytor = Befintliga friytor

stämelsen [**Friytorna ska utgöra minst en tredjedel av bostädernas BTA (Bruttoarea)**]. Utrymmen som t.ex. förråd och tekniska installationsutrymmen ska inte räknas in som BTA som genererar ett behov av friyta, då dessa likt friytorna är att betrakta som ett komplement till bostäderna i syfte att skapa ett gott boende. Utöver ytbehovet ska friytorna även uppfylla översiktsplanens övriga riktlinjer för friyta vilka i detta fall framförallt är att

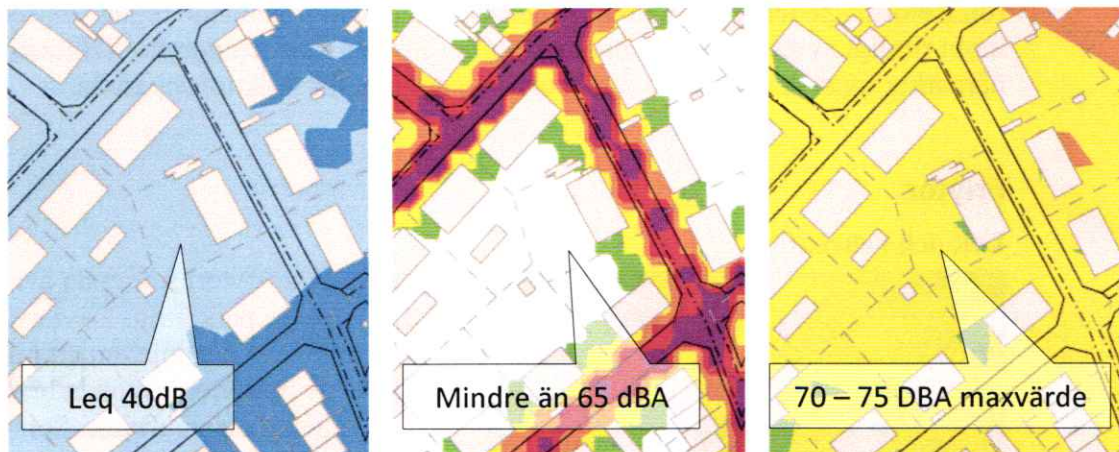
- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas

Dagens BTA uppgår till 2900 m². Med tillkommande bebyggelse (850m² BTA bostäder) krävs det en friyta på cirka 1260 m². Med ett effektivt ordnande av tomten går det att uppnå friytor i krävd omfattning. I detta fall räknas även ytor in där de maximala värden för trafikbuller beräknas till mellan 70dBA – 85 dBA. Dessa ytor utgör dock cirka endast 35 % av friytorna, samtidigt som medelvärdet inom övriga friytor i huvudsak ligger på omkring 40dBA (se även avsnitt "Buller" nedan).

Cirka 65 % av friytan kommer att ha en maximal ljudnivå som ligger under 65 dBA och en ekvivalent ljudnivå på omkring 40dBA anses det att friytorna går att ordna så att dem

uppfyller kommunens riktlinjer, förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) och PBL (2010:900) 8kap 9§ 6. Krav. Friytorna påverkas även av buller från ambulanshelikoptern. Även angående detta se avsnittet "Buller".

Buller



Från vänster till höger: 1) trafikbuller ekvivalent ljudnivå 2) trafikbuller maximal ljudnivå 3) flygbuller maximal ljudnivå

I trafikbullerförordningen SFS 2015:216 – TBF2015 – anges bland annat följande med avseende på väg- och tågbuller samt flygbuller:

Buller från spårtrafik och vägar

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 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 för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- 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.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 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.

Buller från flygplatser

6 § Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. För buller från flygplatser i Stockholms kommun gäller inte den begränsning som anges om maximal ljudnivå flygtrafik i första stycket mellan kl. 06.00 och 22.00.

7 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik som anges i 6 § första stycket ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än

- Sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och
- Tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

För buller från flygplatser i Stockholms kommun gäller inte den begränsning som anges i första stycket 1.

Buller från vägar i planområdet

Enligt bullerkartläggningen för Umeå kommun som upprättades 2012 ligger den ekvivalenta ljudnivån (*Dygnsmedelvärde*) för trafikbuller vid fasad där byggnaden ska uppföras vid 40dB (*se illustration 1*). De maximala bullervärdena för trafikbuller ligger under 65dBA vid fasad (*se illustration 2*).

Buller från flygplatser (Helikoptertrafik)

Dygnsmedelvärden för flyg är inte redovisade för detta område men antas således vara under 55dBA. Maximala bullervärden för flyg ligger enligt bullerkartläggningen på mellan 70 -75 dBA (*se illustration 3*) där byggnaden avses uppföras. Flygbuller inom planområdet härrör från helikoptertrafik. För att bedriva helikopter verksamhet har Västerbottens Läns landsting tillstånd från Länsstyrelsen i Västerbotten, Ärende 551-15923-2005, daterat 2007-04-30. Tillståndet gäller för 1500 flygrörelser per år.

Följande antal rörelser har registrerats de senaste åren:

år	Riktning SÖ	Riktning V
2010	451	620
2011	543	579
2012	433	471
2013	473	421
2014	396	359
Medel	459	490

Flygriktningen är från väst i aktuellt område. Detta innebär att det i medel över mätperioden har skett cirka 1,4 flygningar per medelårsdag över planområdet.

Eftersom antalet överflygningar är få uppnås riktvärden enligt trafikbullerförordningen enligt avsteget i 7§.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det övergripande gång- och cykelvägnätet mot centrum går via Kyrkbron och nås via Varsvsgatan och på Norra Obbolavägen via Jägarvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Tegsvägen och Norra Obbolavägen och trafikeras av 4:ans och 6:ans busslinje. Till busshållplatserna är det mellan 350 – 500 m.

Parkering, utfarter

För området gäller den parkeringsnorm för bil och cykel som fastställdes i översiktsplan *Fördjupning för dem centrala stadsdelarna*. Fastigheten ligger inom parkeringszon A vilket föreskriver 0,6 bilplatser per lägenhet (mindre eller lika med 2 rok), alternativt 0,75 bilplatser per lägenhet (större än 2 rok). Siffran inkluderar besöksparkering på 0,1 parkeringsplatser per lägenhet. Cykelparkeringsnormen föreskriver 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet i flerbostadshus.

För planområdet innebär det att följande antal parkeringsplatser måste kunna lösas:

	Bil	Cykel
Befintligt behov	24	92,5
Tillkommande behov	8,4	35
Totalt behov	32,4	127,5

Befintligt behov är beräknat efter att det i befintliga bostadshus finns 12 lägenheter som är större än 2 rok och 25 lägenheter som är mindre eller lika med 2 rok. Tillkommande behov beräknat efter 14 stycken lägenheter som är mindre än 2 rok. Ifall det tillkommer större fast färre lägenheter kan antalet parkeringsplatser minskas vilket frigör mer utrymme för t.ex. friytor. Parkering för fastigheten bör i största möjliga mån anordnas i sammanhängande parkeringsytor i huvudsaklig överensstämmelse med planillustrationen. Syftet är att minska såväl antalet parkeringsplatser som ligger i direkt anslutning till gatan samt antalet in- och utfarter och på detta vis öka trafiksäkerheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till UMEVA:s spill- och vattennät. Bebyggelsen kan anslutas till UMEVA:s dagvattennät. En hantering av dagvatten inom den egna fastigheten i största möjliga utsträckning är önskvärd.

Avfall

Utrymme för avfall och återvinning bör placeras så att tömningen kan ske utan att tung sopbil behöver trafikera inne på fastigheten. Avfallsutrymmen ska utformas enligt NOA:s anvisningar.

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

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

Kulturmiljö

Kulturmiljön anses inte påverkas menligt av planförslaget. Planförslaget innebär att dem tillkommande volymerna underordnar sig den överordnade strukturen och att kvarterets homogenitet bevaras. Planförslaget innebär en förbättring beträffande miljöns kvalitéer då ett antal hårdgjorda ytor kommer att behöva återplanteras.

Parkering och Trafik

Parkerings- och trafiksituationen kommer att förbättras då antalet parkeringsplaster samt in- och utfarter kommer att minska.

Buller

Riktvärden för trafik- och flygbuller från flyget klaras. Riksintresse flyg påverkas inte.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Utöver de planer angivna ovan gäller för området tomtindelningen 2480K-157/1944. Denna kommer upphöra inom Lavskrikan 6-8 som en följd av nu genomförd detaljplan. Tomtindelningen kommer fortsätta gälla för de angränsande fastigheterna Lavskrikan 5 och Lavskrikan 9. Härav kommer ingen förändring av den gemensamma gränsen för dess fastigheter kunna ske. Planavtal har tecknats med sökande.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark. Intilliggande allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap. Lagfarna ägare av de fastigheter belägna inom planområdet ansvarar för åtgärder vidtagna inom kvartersmarken. Genomförandetiden för planen är 5 år från laga kraft datum.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen medför inga direkta behov av fastighetsbildning. Dock kan frågan om fastighetsbildning aktualiserar om den nya bebyggelsen medför att friytekravet på exploaterade fastigheter ej längre kan tillgodoses inom den egna fastigheten. Friytekravet kan då säkerställas antingen genom att samtliga ingående fastigheter inom planområdet regleras till en fastighet, alternativt kan en gemensamhetsanläggning bildas av friytorna inom planområdet. Detaljplanen hindrar inte någon ombildning av fastigheterna till antingen mindre eller större bostadsfastigheter. Sådan åtgärd prövas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen efter ansökan till lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

För att säkerställa och ordna förvaltningen av gemensamma funktioner som miljöbod, parkeringar, lekplatser mm. vilka nyttjas av flera fastigheter gemensamt bör gemensamhetsanläggning bildas.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

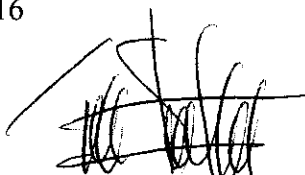
Fastighet	Konsekvenser
Lavskrikan 6-8	Efter prövning i varje enskilt fall kan fastighetsbildning ske för att antingen utöka eller avyttra delar av fastigheten. Gemensamhetsanläggningar kan behövas inrättas för ledningar och anläggningar som är gemensamma för flera.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄNAnders Dieter Aubry, *Planarkitekt*Inger Engström, *Trafikplanerare*Per Hänström, *Miljöinspektör*Tomas Strömberg, *Stadsarkitekt*Christian Marklund, *Lantmäteri*

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016
Reviderat mars 2016



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Utlåtande

Diarienummer: BN-2014/00945

Datum: 2016-03-01

Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Lavskrikan 6, 7 och 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juli 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder inom befintligt bostadsbestånd under beaktande av de kulturhistoriska värdena.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-02-02 – 2016-02-26. 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 skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder inom befintligt bostadsbestånd under beaktande av de kulturhistoriska värdena. Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

I syftet är det omnämnt att man ska beakta de kulturhistoriska värdena. Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna därför ska innehålla adekvata planbestämmelser för att säkerställa syftet än bara fasad i mörk kulör. Länsstyrelsen anser även att bestämmelsen är oklar och kan resultera i olika tolkningar i samband med bygglov. I planbeskrivningen på sidan 5 finns det angivet vissa höjdmått som inte får överstigas. En del av dessa återfinns inte som en planbestämmelse.

Kommentar

De kulturhistoriska värden har främst beaktats genom den nytilltänkta bebyggelsens placering bakom befintliga hus, deras höjdsättning som är lägre än befintlig bebyggelse, en relativt flack och återhållsam takvinkel samt färgsättningen. Kommunen anser att mera detaljerade eller ytterligare utformningsbestämmelser inte är nödvändiga för att säkerställa ett respektfullt förhållningssätt till befintliga bostadshus.

Fasadens färgsättning förtydligas i plankartan och i planbeskrivningen bifogas exempel på ncs – koder som är lämpliga i syfte att underlätta bygglovprocessen.

Alla höjdmått som omnämns i planbeskrivningen är med i plankartan.

MYNDIGHETER

Brandförsvaret

Brandförsvaret och säkerhet har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Brandförsvaret vill dock i detta tidiga skede påpeka att det behöver vara minst 8 meter mellan byggnader för att man ska slippa avskiljningskrav ur brandskyddssynpunkt. Om avståndet blir mindre än 8 meter kommer krav på brandavskiljande vägg upp i bygglovsskedet.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Näringslivs- och planeringsutskottet

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar

- Att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen
- Att förklara paragrafen omedelbart justerad

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Översiktsplanen pekar allmänt på en kraftig förtätning av bebyggelse i stadens centrala delar. För centrala Teg där ovan nämnda planområde är beläget identifieras stadsmiljöer som föreslås vårdas och utvecklas i enlighet med byggnadsordningen.

Mot bakgrund av en tilltagande benägenhet att förändra befintlig bebyggelse i etablerade kvarter inom centrala Teg bör det principiellt göras en avvägning mellan att å ena sidan försöka effektivisera ytanvändningen i kvarteren kontra att å andra sidan påverka befintlig struktur så lite som möjligt.

Den byggrätt av bostäder som föreslås i planen är tämligen ineffektiv vad gäller storlek och placering vilket kan få långtgående konsekvenser. Näringslivs- och planeringsutskottet anser att man med kommunens ambitioner om utökad bostadsbyggande bör pröva alternativ som ger mer.

Kommentar

En kvarterstudie upprättades i samband med planläggning av de aktuella fastigheterna i syfte att studera ett flertal alternativ för hur tomten och kvarteret i framtiden kan utvecklas, och hur dessa alternativ förhåller sig till målet om att förtäta de centrala stadsdelarna och de förhållningssätt som anges i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* beträffande kulturmiljöer.

En noggrann avvägning gjordes och planavdelningen anser att planförslaget tar motiverad hänsyn till såväl målet om förtätning samt de kulturhistoriska värdena, och där tyngdpunkten har legat på förtätning som fått gå före bevarandet av de kulturhistoriska och miljömässiga värdena (se även Västerbottens Museums yttrande och kommentar)

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker planförslaget.

Gator och parker

Trafik och gata

Vi förordar samlade in- och utfarter i så står utsträckning som möjligt

Drift och Underhåll

Antalet parkeringar med direkt anslutning mot gatan bör minimeras då detta påverkar möjligheten att ha snöupplag på trottoaren. Kostnaderna ökar om utlastning behövs.

Park och Natur

Inga synpunkter

Kommentar

I planförfarandet har befintliga parkeringsplatser bekräftats samtidigt som det har säkerställts att inga ytterligare ytor får tas i anspråk för parkering. Då det inte har ansetts att det finns förutsättningar för en exploatering som ekonomiskt kan bära uppförandet av ett underjordiskt parkeringshus, har avvägningen mellan parkerings- och friytor inneburit att man tillåter parkering ut mot gatan i samma omfattning som idag.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att invända mot planförslaget.

Vakin

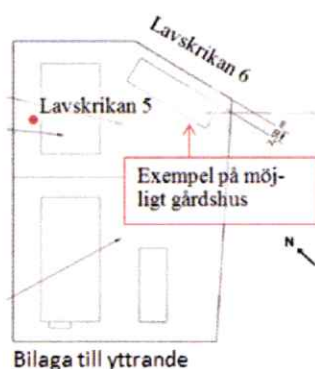
Ett u – område för underjordiska ledningar med 2 meters bredd längs Lavskrikan 8 fastighetsgräns krävs för skydd och framtida åtkomst av huvudspilvattenledning.

Kommentar

Plankartan förses med u – område (område för markreservat för underjordiska ledningar)

SAKÄGARE

Fastighetsägare Lavskrikan 5



I planbeskrivningen står att byggnadskroppen kommer att placeras med ett minsta avstånd på 2,5m från Lavskrikan 5 och 9fastighetsgräns. Detta avstånd är viktigt med hänsyn på tänkbara framtida förtätningar inom dessa fastigheter. Tanken är även att kunna ta hand om den tillkommande bebyggelsen inom den egna fastigheten och att det mellan tillkommande bebyggelse och angränsande fastigheter finns möjligheter för kvalitativt högvärdiga friytor.

Vi som sakägare undrar om avståndet på 2,5m inte är väl litet med tanke på att man placerar långsidan mot vår fas-

tighet Lavskrikan 5? Om vi skulle vilja uppföra gårdshus på liknande vis (se skiss) så skulle det kunna innebära att det endast är 5 meter mellan huskropparnas långsidor. Blir inte detta mellanrum väl litet? Alla andra byggnader står med gavlarna mot varandra vilket gör att insynen mellan byggnaderna inte blir så påtaglig.

Vi har inget emot förtätning av området och heller inte mot de planerade byggnaderna så länge det inte påverkar min möjlighet att bygga gårdshus på liknande sätt.

Kommentar

Avståndet mellan tänkt ny bebyggelse och Lavskrikan 5 är delvis valt efter ovan nämnda punkter (underhåll, etc.), men även med hänsyn till möjliga ytterligare framtida förtätningar inom kvarteret. Med hänsyn till tillkommande bebyggelse på fastigheterna Lavskrikan 6 - 8, men även med hänsyn till befintlig bebyggelse på dessa fastigheter, är dock möjligtvis den av er framskissade placering inte den mest lämpade. Att dock i detta läge yttra sig över var ytterligare bebyggelse är mest lämpad och i vilket omfång är svårt att säga utan behöver utredas mera noggrant.

ORGANISATIONER

Västerbotens Museum

I *Byggnadsordning* för Teg anges några utgångspunkter för stadsdelen, bl a att den ska "utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering" och "ny bebyggelse ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet". Hela bebyggelsen i kvarteret Lavskrikan är utpekad som bevarandevärd i byggnadsordningen.

Kvarteret Lavskrikan är ovanligt homogent i sin bebyggelse. Husen beskrivs i planbeskrivningen som "behagliga i sin skala och stramt utformade". De rektangulära byggnadskropparna i två våningar är alla placerade med långsidan mot gatan. Forslaget redovisar en långsträckt, vinklad byggnad som följer tomternas inre fastighetsgrans. Placeringen längs fastighetsgränsen är visserligen en anpassning till kvarteretsstrukturen. Men viljan att få in så stor byggnadsyta som möjligt resulterar dels i att det blir trångt mellan husen vilket ger ett oharmoniskt intryck, dels i att den nya byggnaden får en organisk form som snarare avviker från kvarterets karaktär än anpassar sig efter den. En nybyggnad enligt forslaget skulle innebära att kvarteret får en struktur som bryter av mot den rådande bebyggelsekaraktären i området som helhet.

I planbeskrivningen under rubriken Byggnadskultur och gestaltning beskrivs mörkt trä som "ett återkommande material och kulör i kvarteret". Det stämmer inte, faktum är att det hus som bilden visar är det enda bostadshus i kvarteret Lavskrikan som har detaljer av mörkt trä i fasaden. Ett skärmtak för bil i anslutning till detta hus är också i mörk kulör. I kvarteret finns fyra tegelhus, övriga har slätputsade eller träfasader i övervägande ljusa, milda färgställningar. Att uthus och garage har en mörkare kulör för att underordna sig och smälta in i bakgrunden kan vara motiverat men museet anser att ett nytt bostadshus i kvarteret hellre borde anknyta till de befintliga bostadshusen i fråga om fasadmateriell och kulör. Annars riskerar det att bli ett inslag som stor områdets homogena karaktär snarare än att underordna sig.

Ljus puts, stående träpanel i ljusare kulörer eller tegel är att föredra i detta fall.

Sammanfattningsvis vill museet förorda en byggnadskropp med mindre byggnadsyta, stramare, rätvinklig form och fasadmaterial som anknyter till de dominerande i kvarterets befintliga bostadshus.

Kommentar

Planprocessen är alltid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Ett allmänt intresse är att bevara detta homogena områdes karaktär och identitet, då igenkänning och en historisk förankring är betydande för oss människor. Likt det enskilda intresset är det dock även ett allmänt intresse att skapa utrymme för nya bostäder. Kommunen anser att planförslaget är en tillfredställande kompromiss mellan det såväl enskilda och allmänna önskemålet att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bebyggelse, och det i detta fall allmänna intresset att bevara kvarterets upplevelse intakt.

Den mörka kulören och materialet är möjligtvis att beskriva som en återkommande sekundär kulör och material. Det är möjligtvis inte betydelsefullt om det är ett återkommande material, utan det är ett färg- och materialval som kommunen anser fungerar väl som en tillbakahållen fond mot befintlig bebyggelse. I det område som föreslås för ny bebyggelse är det inte enbart av vikt att ny bebyggelse förhåller sig till bebyggelsen utan även de värden som återfinns inne i gården. Gården utgör vid sidan av yta för parkering och komplementhus även yta för rekreation, och då är det av vikt att den nytillkommande bebyggelsen är återhållsam i sin färgsättning.

Swedavia

Swedavia har inget att invända mot planförslaget.

Skanova

Skanova har inget att invända mot planförslaget.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

- Planbestämmelse angående färgsättning ändras och planbeskrivningen kompletteras med en illustration om lämpliga färger
- Plankartan ändras beträffande bestämmelsernas disposition för bättre läsbarhet

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

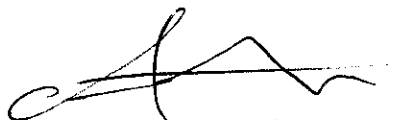
Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Rickard Nyberg, Sandbackavägen 32, 903 46 Umeå

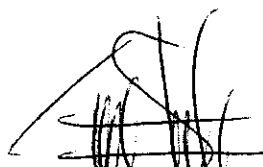
Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens Museum, Box 3183, Se – 903 04 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt