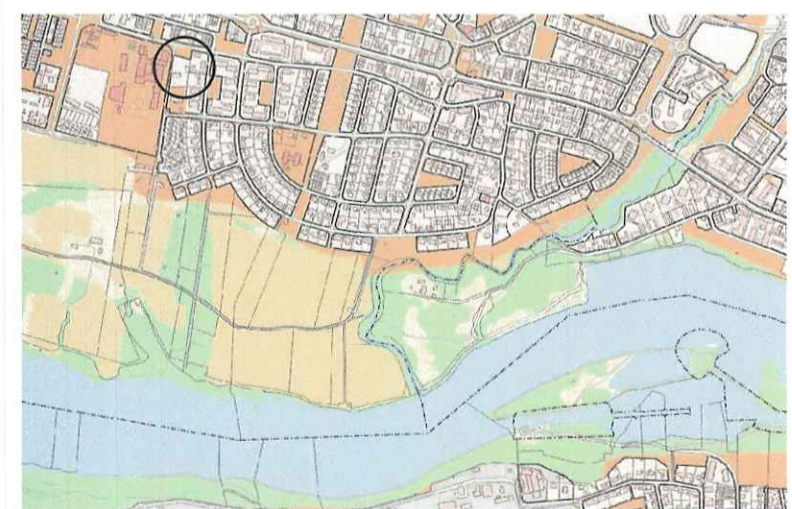
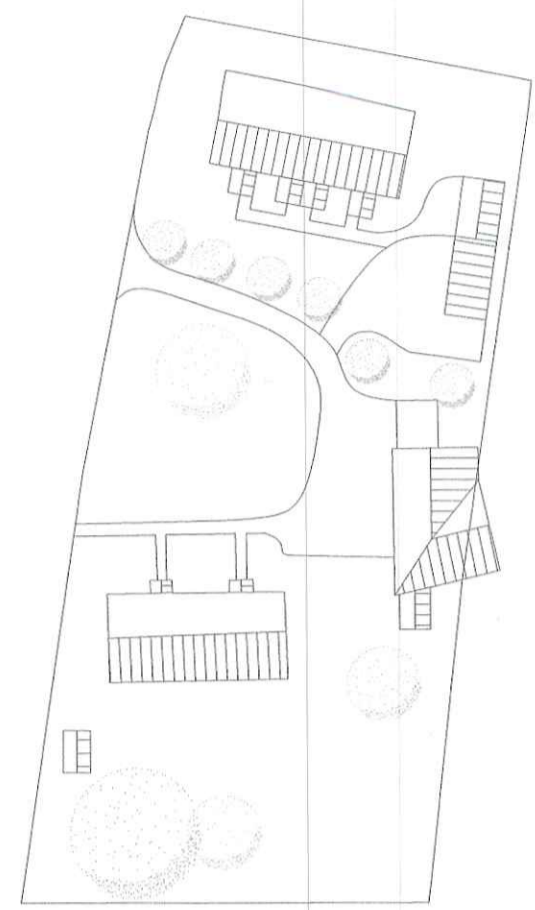


**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2015-06-18 BN-2015/01182  
 Reviderad  
*Anders Helmer*  
 Lantmätari  
 Mätning: MU  
 Kartkonstruktion: AKR  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom 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. 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  
 Upphovsrätt: Umeå kommun  
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Orienteringskarta



Planillustration

**Varsamhet (befintlig bebyggelse)**

k Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas och ska behålla sin karaktär avseende volym, proportioner, material, materialbehandling, färgsättning, detaljeringsnivå och huvudsakliga indelning av dörr- och fönsteröppningar. Underhåll och ändringar ska samordnas.

**Värdefulla byggnader och områden**

q1 Byggnad får inte rivas

**STÖRNINGSSKYDD**

- Byggnader ska utformas så att minst hälften av alla boningsrum inom varje bostad ges tillgång till fasad där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA fler än fem gånger mellan klockan 22.00-06.00.  
 - Samtliga bostäder ska ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA fler än fem gånger i timmen mellan klockan 06.00-22.00

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår fem år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft

**Ändrad lovplikt**

Bygglov krävs för att genomföra sådana bygglovbefriade åtgärder som avses i Plan- och Bygglagen (2010:900) 9 kap 4§ (PBL 9 kap 4§ 1 och 9 kap 8§ första stycket 2 a) 9 kap 4 a-c. (PBL 9 kap 4d§ och 8 kap 13§)

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats

**ANTAGANDEHANDLING**

Till planen hör:  
 - plankarta  
 - planbeskrivning  
 - skuggstudie  
 - utfåtande

**BESLUT**

Antagen BN 2016-03-16, § 70  
 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
- - - - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

GATA Gata

**Kvartersmark**

B Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e600 Högsta exploateringsgrad i m<sup>2</sup> BTA (Bruttoarea) ovan mark
- e295 Högsta exploateringsgrad i m<sup>2</sup> BYA (Byggnadsarea)

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- · · · · Marken får inte förses med byggnad
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g1 Marken skall vara tillgänglig för gemensam in- och utfart
- g2 Marken skall vara tillgänglig för gemensam friyta

**MARKENS ANORDNANDE**

**Mark och vegetation**

n Träd som tas bort på grund av skada eller sjukdom ska ersättas med nytt. Fällning kräver marklov.

**Utfart, stängsel**

k Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Placering**

p Byggnad skall placeras med långsidan mot Lagmansgatan

**Utformning**

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter ovan medelmarknivå
- 0.0 Högsta totalhöjd i meter ovan medelmarknivå
- 24-33 Lägsta respektive största taklutning i grader

Friytan ska utgöra minst 1/3 av bostädernas totala BTA (Bruttoarea)

**Utseende**

- f1 Fasaden ska utföras med stående träpanel. Fasaden får inte utföras med så kallat midjeband eller uppvisa en annan horisontell indelning än fönstersättningen mot Lagmansgatan.
- f2 Takläggning ska vara lertegel alternativt bandtäckt plåt anpassad till omkringliggande bebyggelse.
- f3 Bostadshusets kulör ska vara anpassad till omkringliggande bebyggelse. Hörnbrädor och foder ska accentueras.
- f4 Balkonger eller takkupor får endast uppföras mot söder.
- f5 Tak ska utföras som sadeltak.
- f6 Bebyggelse ska vara anpassad till de kulturhistoriska värden.
- f7 Tak ska utföras som pulpettak och byggnadshöjden ska mätas från den sida som vetter mot öster och söder

**Detaljplan för fastigheterna PIONEN 5 och del av BACKEN 3:29 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län**

Umeå kommun, detaljplanering, januari 2016  
 Reviderad februari 2016

*Tomas Strömberg*  
 Stadsarkitekt

*Anders Aubry*  
 Planarkitekt



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/01420  
Datum: 2016-04-22  
Handläggare: Anders Dieter Aubry

### Detaljplan för fastigheten Pionen 5 och del av fastigheten Backen 3:29 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-03-16 § 70.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

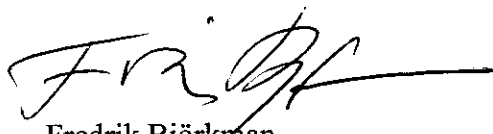
Länsstyrelsen beslutade 2016-03-29 att inte överpröva kommunens beslut.

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-P16/21



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2016-03-29

Ärendebeteckning  
404-2827-2016  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten PIONEN 5 och del av BACKEN 3:29 inom Backen- området i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2016-03-16 § 70 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.*

Clara Ganslandt  
Planarkitekt

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

**Byggnadsnämnden**

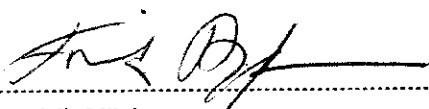
**Tid:** Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30-15:45  
Ajournering kl. 11:50 – 13:00, § 89 kl. 14:30 - 14:50

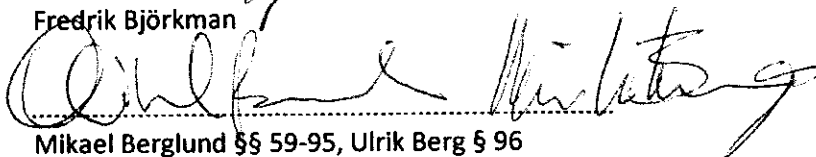
**Plats:** Saluten, Stadshuset

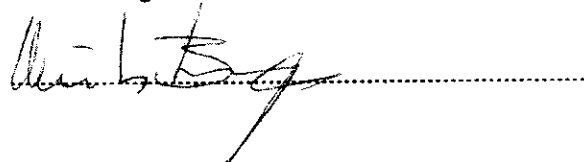
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordf. ers. av Ola Borgström (S) § 96 pga. jäv  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S), ersätts av Emma Vigren (S) § 96  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Eric Bergner (C)  
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

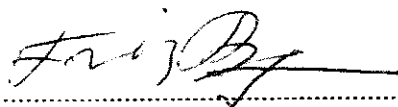
**Sammanträdesdatum:** 2016-03-16

**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



## § 70

### **Pionen 5 och del av Backen 3:29**

Diariennr: BN-2014/01420

### **Detaljplan för Pionen 5 och del av Backen 3:29, delning av bostadshus till parhus och uppförande av radhus.**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att säkra användningen bostäder för den befintliga bostadsbyggnaden och skapa planmässiga förutsättningar att uppföra ett flerbostadshus. Syftet är också att säkra husets kulturhistoriska och tomtens miljömässiga värden

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juli 2015, reviderad februari 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 Timmersaxen 2 inte påverkas avsevärt av skuggning från nyplanerad bebyggelse, att Västerbottensmuseum är skeptisk till en avstyckning av befintligt bostadshus, att bestämmelser kring utformning av nyttillkommande bebyggelse samt skyddsbestämmelser av befintliga byggnader ändras.

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

### Kvarstående synpunkter

*Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning)*

- Fastighetsägare Timmersaxen 2

*Övriga berörda, (underrättelse):*

- Västerbottens Museum
- Vakin
- Gator och parker

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad februari 2016
- Planbeskrivning daterad juli 2015, reviderad februari 2016
- Skuggstudie februari 2016

### Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

**PIONEN 5**

Diarienumr: BN-2014/01420

**Detaljplan för Pionen 5 och del av Backen 3:29,  
delning av bostadshus till parhus och uppförande av  
radhus.****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta att revidera detaljplanen

Byggnadsnämnden föreslås att anta den reviderade detaljplanen

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att säkra användningen bostäder för den befintliga bostadsbyggnaden och skapa planmässiga förutsättningar att uppföra ett flerbostadshus. Syftet är också att säkra husets kulturhistoriska och tomtens miljömässiga värden

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juli 2015, reviderad februari 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 Timmersaxen 2 inte påverkas avsevärt av skuggning från nyplanerad bebyggelse, att Västerbottensmuseum är skeptisk till en avstyckning av befintligt bostadshus, att bestämmelser kring utformning av nytillkommande bebyggelse samt skyddsbestämmelser av befintliga byggnader ändras.

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



## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/01420

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning)

- Fastighetsägare Timmersaxen 2

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens Museum
- Vakin
- Gator och parker

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad februari 2016
- Planbeskrivning daterad juli 2015, reviderad februari 2016
- Skuggstudie februari 2016

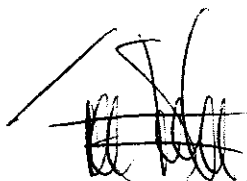
### Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

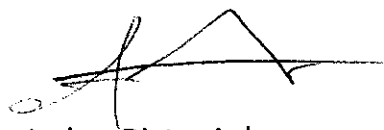
Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

### 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*

*Akt nr 2480K-P16/21*

Diarienummer: BN-2014/01420

Datum: 2015-07-24

Reviderat: 2016-02-18

Handläggare: Anders Dieter Aubry

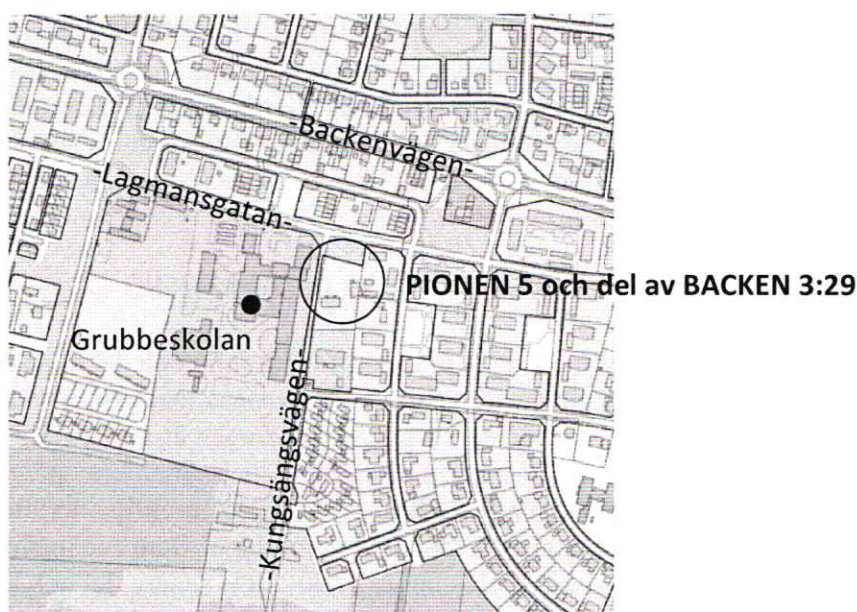
## Detaljplan för fastigheten Pionen 5 och del av Backen 3:29 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Skuggstudie
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att säkra användningen bostäder för den befintliga bostadsbyggnaden och skapa planmässiga förutsättningar att uppföra ett flerbostadshus. Syftet är också att säkra husets kulturhistoriska och tomtens miljömässiga värden.



### PLANDATA

Planområdet ligger inom stadsdelen Grubbe, cirka 3 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Lagmansgatan i norr, Kungsängsvägen och Grubbeskolan i öster, ett flerbostadshus i söder och ett bostadsområde i öster. Området har en area på cirka 4 600m<sup>2</sup>. Fastigheten PIONEN 5 är privatägd och fastigheten BACKEN 3:29 ägs Umeå Kommun.

#### 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)

## BEHOVSBEDÖMNING

Länsstyrelsen har den 2015-09-23 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 11 november 2014 till och med 14 december 2015.

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** – *Översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna*  
Översiktsplanen anger för det aktuella området ”kvarter inom övriga staden”.

**Gällande Stadsplan** – *2480K-P125/1981(beslut 1981-09-15)*

Gällande stadsplan för området anger [Q] (Kulturresevat) för planområdet södra del som omfattar bostadshuset och logen, och [PARK ELLER PLANTERING] för den norra delen som ligger mot Lagmansgatan. Planen innebär att det inte föreligger någon nybyggnadsrätt ifall någon av byggnaderna skulle rivras eller brinna ner. I detta fall anger stadsplanen att planändring ska genomföras och området planläggas för [PARK]. Stadsplanen innebär vidare att Kungsängsvägen ska anpassas till sin nuvarande bredd på 4 m (kommunalt huvudmannaskap).

**Byggnadsordningar** – *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske (Godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20)*

Byggnaderna i planområdet är utpekade som särskilt värdefulla och det anges hur nytillkommande bebyggelse ska förhålla sig gentemot Lagmansgatan och förhållningssätt för de spridda gårdsmiljöerna i stadsdelen. Byggnadsordningen är inte juridiskt bindande utan används som vägledning för att uppfylla PBLs allmänna krav på gestaltning och utformning Mangårdsbyggnaden (*Bostadshuset*) är enligt muntliga berättelser tillkommen under 1600-talets slut, senare förlängd och ombyggd. Dem två ingångarna tillkom under 1900-talet. Logen uppfördes under 1800-talets senare del och även den bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.

För gårdsmiljöerna anges allmänt att ”Ensamliggande äldre mangårdsbyggnader med tillhörande uthus bevaras och vårdas pietetsfullt”. Ljusbålade hus ska behålla sin färg eller målas i färger som är tidstypiska för den tid då de uppfördes. På tomter med äldre mangårdsbyggnader bör skärmtak för bil inte exponeras mot gatan. För Lagmansgatan anges bland annat att den ska ges en sammanhållen karaktär av stadsgata. ”Det gröna gaturummet med träd och annan vegetation på förgårdsmark vårdas och vidmakthålls.”

**Riksintressen – Flygbuller, Influensområde**

Bebyggelsen ligger inom flygbullrets influensområde. Dygnsmedelvärden för området är inte angivna. Maxvärden anges mellan 75 – 80dB.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Mark och vegetation**

Den del av planområdet som omfattar befintliga byggnader, utgörs av bland annat en välarrangerad trädgård med för dessa breddgrader sällsynta och gamla träd. Området som vetter mot Laggmansgatan som avses bebyggas utgörs av gräsytor vilka slås en gång om året av kommunen samt ett mindre trädbestånd som i huvudsak utgörs av björkar.

*Förändringar*

I den norra delen av tomten, där det nya bostadshuset avses uppföras, kommer stora



Ett gammalt äppelträd frodas på tomten

delar av gräsytan att försvinna till förmån för bebyggelse. Det område som avses bebyggas är i rådande stadsplan utlagt som park eller plantering, men kommer att övergå till kvartersmark med ändamålet bostäder [B]. Även ett antal träd kommer i detta syfte att behöva fällas. Planen säkerställer även att fällning av ett antal karaktärsskapande träd kräver marklov. Nya träd ska återplanteras ifall dessa fälls[n].

**Geotekniska förhållanden**

Enligt ”Förenklad Byggnadsgeologisk karta över Umeå” utgörs marken inom planområdet av älv sediment huvudsakligen sand överlagrande silt och lera. I bygglövskedets tekniska granskning ska det redovisas en geoteknisk utredning för den nytillkommande byggnaden.

**Förorenad mark och Radon**

Inga kända föroreningar existerar. Bilhandel i mindre omfattning bedrivs inom fastigheten PIONEN 5 men bedöms inte kunna ha förorsakat några föroreningar som påverkar människors hälsa eller miljön. Beträffande radon klassas området som ett lågriskområde.

## Bebyggelseområden

### Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

#### Närområdet och läge

Bortsett från Grubbeskolan i väst ligger planområdet i ett utpräglat bostadsområde som i huvudsak utgörs av enbostads- och radhus. Fastigheten PIONEN 5 upplevs genom den frodiga växtligheten, den stora tomten, husens placering och sitt läge som avskild. Den del av BACKEN 3:29 som ingår i planområdet riktar sig utåt mot Lagmansgatan och är i dagens läge obebyggd.

#### Befintlig bebyggelse

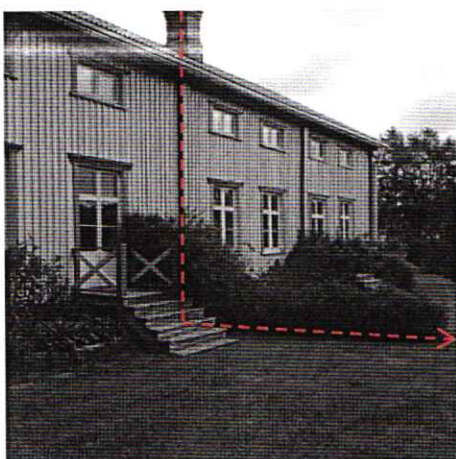
Fastigheten PIONEN 5 är idag bebyggd med ett äldre bostadshus i två plan (Mangårdsbyggnad) på omkring 350 m<sup>2</sup> BTA och en gammal förrådsbyggnad (Logen). Bostadshuset är idag uppdelat i två bostäder likt ett parhus med separata ingångar.

Bostadshuset och logen ligger i rät vinkel i förhållande till varandra och bildar tillsammans med växtligheten en skyddad och vacker gård. Infarten sker via Kungsängsvägen och en grusväg leder i en båge fram till logen och mangårdsbyggnaden och betonar gården. Bakom mangårdsbyggnaden ligger en mer skyddad och omsorgsfullt arrangerad trädgård. (se även under avsnittet *Friytor – tomt*).

Mangårdsbyggnaden (bostadshuset) är enligt muntliga berättelser tillkommen under 1600 – talets slut, senare förlängd och ombyggd. De två ingångarna tillkom under 1900 – talet. Logen uppfördes under 1800 – talets senare del och även den bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. (se även *Tidigare ställningstaganden, Byggnadsordningar*)

#### Förändringar

Befintlig bebyggelse har enligt rådande stadsplan ingen byggrätt ([Q], kulturresevat) och marken ska vid t.ex. en brand av byggnaderna planläggas för parkändamål. Den del av planområdet som omfattar BACKEN 3:29 anger som användningssätt park eller plantering.



Mangårdsbyggnaden sett från baksidan. Röd streckad linje visar hur planerad avstyckning avses genomföras.

Då det i dagens läge inte finns några intentioner att anlägga en park inom detta område samt att förutsättningarna i området har förändrats på ett sådant vis att en sammanhängande parkyta som sträcker sig mot älven inte är möjlig, avses befintlig bebyggelse ges en byggrätt [B] i syfte att kunna stycka av huvudbyggnaden (mangårdsbyggnaden) och återuppföra den vid exempelvis brand.

Med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde ska byggnaderna förses med varsamhetsbestämmelser i överensstämmelse med *PBL 4 (2010:900) kap 16 § punkt 2*. Kommunen anser att varsamhetsbestämmelser är tillräckliga för att säkra byggnadernas kulturhistoriska värde.

För befintlig huvudbyggnaden och logen gäller byggnaderna ska behållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, material, materialbehandling, färgsättning, detaljeringsnivå och deras huvudsakliga indelning av dörr- och fönsteröppningar. Byggnaderna får inte förvanskas vilket även innebär att ändringar ska samordnas ifall huvudbyggnaden avstyckas [k]. Båda byggnader förses med ett rivningsförbud [q1].

Om fastigheten styckas av är det inte osannolikt att åtgärder som kan markera var tomtgränsen går, insynsskydd i form av plank eller dylikt önskas. Sådana åtgärder i tomtgräns är inte lämpliga med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.



Huvudbyggnaden



Logens västra fasad med dörr- och fönsteröppning som är väl anpassad till byggnadens karaktär

#### *Förändringar – tillkommande bebyggelse*

Mot Lagmansgatan är det möjligt att uppföra ett flerbostadshus [B] med en högsta exploateringsgrad för bostäderna på totalt 600 m<sup>2</sup> BTA [e1 600] och 35 m<sup>2</sup> BYA [e2 35]. Bostadsbyggnaden ska placeras minst 5m från Lagmansgatan i för att bevara gaturummets sammanhållna karaktär. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad fastställs till [6.0m], vilket ungefär motsvarar byggnadshöjden på bostadsbyggnaden på PIONEN 5 och 1. För komplementbyggnader och skärmtak fastställs den högsta totalhöjden till mellan 2,7m och 3,2 m. Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse har lägsta respektive högsta angivits till mellan 24 – 33 grader[24-33]. Då planområdet är att betrakta som en känslig miljö både beträffande byggnaderna och tomten, är det av stor vikt hur byggnaderna placeras. Idén är att nytillkommande bebyggelse ska bilda en skyddad innergård och inte påverka den befintliga miljön. Ett antal utformningsbestämmelser syftar till att garantera en god utformning som både tar hänsyn till bebyggelsen på PIONEN 1 och befintlig mangårdsbyggnad på PIONEN 5.

### Förändringar – generellt

Med hänsyn till hela planområdets kulturhistoriska och miljömässiga värden krävs det bygglov för att genomföra sådana bygglovbefriade åtgärder som avses i Plan- och Bygglagen (2010:900) 9 kap 4§ (PBL 9 kap 4§ 1 och 9 kap 8§ första stycket 2 a) 9 kap 4 a-c. (PBL 9 kap 4d§ och 8 kap 13§). Med sådana åtgärder avses bland annat så kallade "Friggebodar", "Attefallshus" och andra bygglovbefriade åtgärder som t.ex. plank i anslutning till bostaden. Komplementbyggnader får endast uppföras på därför avsedd ytor [KORSPRICKAD MARK].

## Friytor

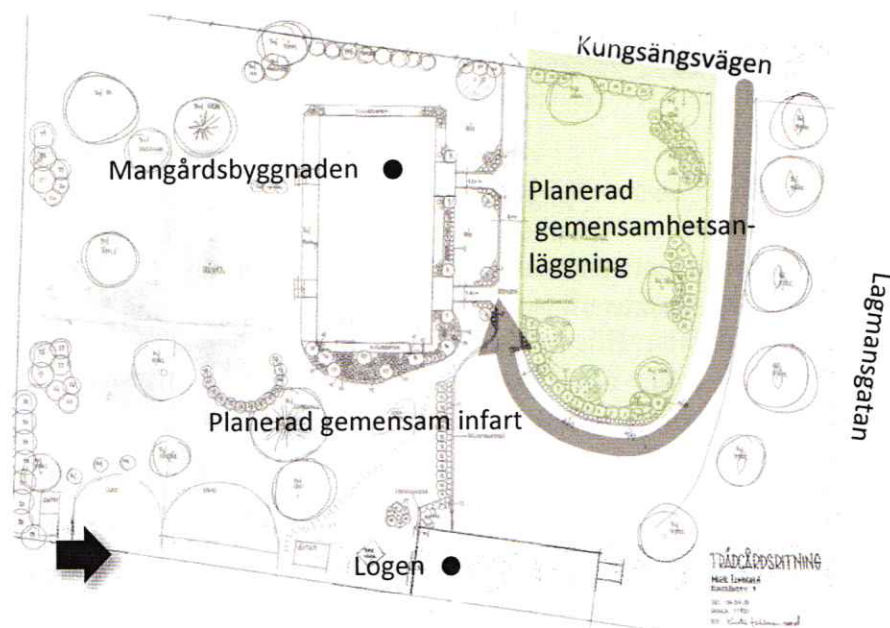
### Lek och rekreation

Inom planområdet finns ypperliga förutsättningar att tillgodose friytor i överensstämmelse med Översiktsplanen "Fördjupning för de centrala stadsdelarna" (antagen av kommunfullmäktige 2011-08-29). Dessa riktlinjer anses tillgodose Plan- och bygglagens (2010:900) 8kap 9§ punkt 6 krav. Relevanta riktlinjer i aktuellt planärende 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.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA).

Friytornas storlek säkras genom planbestämmelsen [**Friytan ska utgöra minst 1/3 av bostädernas totala BTA (Bruttoarea)**]. Utrymmen som t.ex. förråd och tekniska installationsutrymmen ska inte räknas 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. En yta för gemensam utevistelse är tänkt centralt i planområdet [g<sub>2</sub>].

## Tomten



Trädgårdsritning från år 2004. Illustration Kerstin Fahlman – Noord.

Trädgården gestaltades 2004 av Trädgårdsingenjören Kerstin Fahlman – Nord. Gestaltningen tar stor hänsyn till gamla träd som finns på tomten, bebyggelsens karaktär och infarten. Trots att växtligheten betonar mangårdsbyggnadens entréer och uppfarten till byggnaderna, upplevs utformningen inte som strikt och geometrisk. Trädgårdens gestaltning står i kontrast till huvudbyggnadens strama linjer och betonar på detta vis byggnadens karaktär. Trädgården är medvetet gestaltad och stor hänsyn har tagits till den mänskliga skalan. Detta upplevs speciellt på tomtens södra sida.

### *Förändringar*

Tomten kommer främst att förändras mot Lagmansgatan där ett nytt flerbostadshus avses uppföras. Betydelsefulla träd som bland annat en ek och ett äldre äppelträd kommer att skyddas i detaljplanen [n]. Den karakteristiska infarten som ramar in en grönyta och som i en vacker båge leder upp till huvudbyggnaden och logen kommer att säkerställas genom en gemensamhetsanläggning. Tomten och blivande förändringar angående vegetationen är även beskrivna under *Förutsättningar och förändringar – Mark och vegetation*.

### **Tillgänglighet**

Planförslaget påverkar inte tillgängligheten för omkringliggande fastigheter. För fastigheten gäller att bostäder inklusive komplement och friytor ska vara tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionsnedsättningar enligt gällande regler. Entréer ska i överensstämmelse med rådande regelverk kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Tillräckligt antal närparkeringar ska vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse, Offentlig service och Kommersiell service**

Planområdet ligger i stadsdelen Grubbe, cirka 3 km väster om Umeås stadskärna. Ett stort antal arbetsplatser och offentlig service finns inom cykelavstånd. Cirka 350 m från planområdet ligger det en grund- och förskola (Grubbeskolan och Kungsgården). Dagligvaruhandel finns cirka 1 km från planområdet (COOP Nära Grisbacka). Till närmaste hälsovårdscentral är det cirka 2,2 km (Backens hälsocentral).

### **Gator och trafik**

#### **Gator, Parkering och utfarter**

Tomten angörs idag via Lagmansgatan och Kungsängsvägen och avses även i framtiden göra detta. In- och utfart till befintlig och tillkommande fastigheter sker via Kungsängsvägen och ska säkras genom en gemensamhetsanläggning [g<sub>1</sub>] som även säkerställer att den karaktärsskapande tillfarten bevaras i sin dragning (se även under *Friytor – Tomten – Förändringar* angående infartens karaktär).

Kungsängsvägen inkräktar idag på det nordvästra hörnet av PIONEN 5. Den del av Kungsängsvägen som idag ligger inom kvartermark avses övergå till allmän platsmark.



## Teknisk försörjning

### Avfall

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

### Vatten, avlopp och dagvatten

Tillkommande bebyggelse ansluts till UMEVA:s spill- och dagvattennät med anslutningspunkt från Kungsängsvägen. Bebyggelsen kan anslutas till UMEVA:s dagvattennät. Hantering av dagvatten inom den egna fastigheten i största möjliga utsträckning är önskvärd.

### 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

### Buller

Planområdet ligger inom riksintresse "Flygbuller, influensområde". Maxvärden anges mellan 75 – 80 dBA. Enligt "Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" anges under 6§ att buller från flygplatser inte bör överskrida 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan 06.00 och 22.00 och tre gånger mellan 22.00 och 06.00 (7§). Enligt genomförda beräkningar överskrids inte de värden som anges i 7§ och detaljplanen påverkar inte riksintresset.

## Kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på de befintliga kultur- och miljövärden utan säkrar dessa långsiktigt.

## Gator

Kungsängsvägen inkräktar idag på det nordvästra hörnet av PIONEN 5. En kil på cirka 18 m<sup>2</sup> av Kungsängsvägen som är en allmän gata ligger inom kvartersmarken. Planförslaget tar hänsyn till detta och användningssättet anpassas så att vägen i sin helhet placeras på allmän gatumark. Ändringen innebär att fastigheten PIONEN 5 minskas i motsvarande storlek.

## Natur

I det område (*del av BACKEN 3:29*) där det avses att uppföras bostäder kommer rådande användningssätt [PARK ELLER PLANTERING] att övergå till kvartersmark med användningssättet [B] (Bostäder).



Del av BACKEN 3:29 som avses övergå till kvartersmark

Denna yta utgörs idag av en gräsyta som enligt kommunens skötselplan slåss en gång per år. Området uppvisar inga större rekreativa värden eller tecken på att ytan används av medborgarna som t.ex. genom att man placerat ut stolar, bänkar eller fotbollsmål. I rådande stadsplan anges bland annat att PIONEN 5 skall planläggas som park ifall byggnaderna försvinner (t.ex. brand). Då denna plan upprättades 1981 var förutsättningarna sådana att man vid planläggning erhållit ett stort och sammanhängande grönstråk som skulle ha sträckt sig mot älven. Förutsättningarna har dock under åren genom ytterligare bebyggelse förändrats så att syftet inte går att uppnå längre. Kommunen anser av denna anledning att det är försvarbart att ianspråkta kommunal mark med ett allmänt ändamål för bostadsändamål och att privatisera området.

## Skuggning och omkringliggande bebyggelse

En skuggstudie har upprättats i syfte att redogöra för påverkan på omkringliggande bebyggelse (se bilaga skuggstudie), det vill säga Pionen 5 som ligger strax öster om planområdet och Timmersaxen 2 som ligger norr om planområdet.

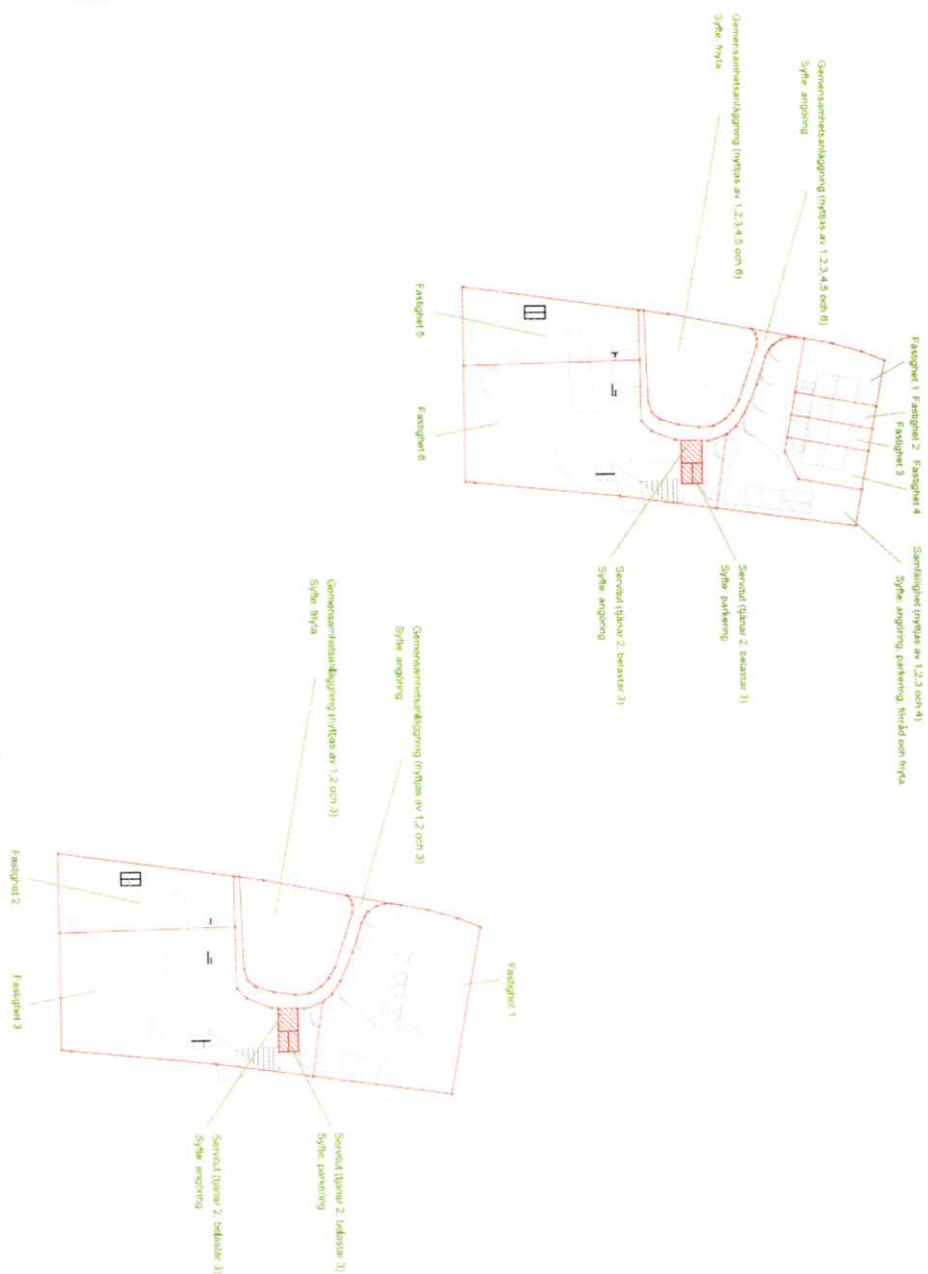
Fastigheten Timmersaxen påverkas mest under årets tidiga månader, d.v.s. december och januari. En jämförelse av hur fastigheten påverkas om man sänker byggrätten med motsvarande ett våningsplan visar att ingen betydande skillnad beträffande skuggningsgrad uppnås vilket beror på det låga solståndet denna årstid. Redan i slutet av februari blir det dock tydligt att påverkan från den nytilkommande byggrätten är liten och endast påverkar fastigheten Timmersaxen 2:s mest södra delar.

I slutet av mars visar skuggstudien ingen påverkan. Då skuggpåverkan endast kan påvisas under årets kallaste månader och under dagtid föranleder skuggstudien inte till ändringar i detaljplanen.

Skuggstudien visar dock att påverkan på Pionen 1 med stor nytta kan minskas under mars och juni månad om byggnadshöjden och totalhöjden på det tänkta uthuset sänks (se sida 5 för jämförelse).

I övrigt anser kommunen att påverkan i form av skuggning på Pionen 1 och Timmersaxen 2 inte är av betydande karaktär eller innebär en olägenhet.

### Förslag på framtida fastighetsindelning och rättigheter



## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter att planen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar del av Backen 3:29 som ägs av Umeå kommun och hela Pionen 5 som är i privat ägo. Den del av planområdet som utgörs av Backen 3:29 består idag av väg- och parkmark. Pionen 5 är i dag en stor bostadsfastighet bebyggd med ett hus som inrymmer två lägenheter samt en loge som är q-märkt.

#### Fastighetsindelning

Den del av Backen 3:29 som är belägen norr om Pionen 5 planläggs för bostadsändamål och kan bebyggas. En eller flera fastigheter kan bildas av området beroende på upplåtelseform för den nya bebyggelsen. Den befintliga byggnaden på Pionen 5 är uppdelad i två lägenheter. Genom avstyckning kan fastigheten delas så att ny gräns går genom byggnaden i gränsen mellan lägenheterna.

Det nordvästra hörnet av fastigheten Pionen 5 går in på gatumarken och är utlagd som allmän platsmark. Den delen av fastigheten bör regleras till kommunens gatufastighet Backen 3:29 för att bättre anpassa fastighetsindelningen till rådande förhållanden. För mark som läggs ut som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken om fastighetsägaren skulle begära det.

#### Rättigheter

För att tillgodose fastigheters gemensamma behov kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas, t.ex. infarten till fastigheterna bör tryggas i en gemensamhetsanläggning enligt g<sub>1</sub> i plankartan.

Om radhusfastigheter bildas i den norra delen av planen kan gemensamhetsanläggning krävas för förråd, parkering, gemensamma ledningar mm. för dessa fastigheter. För att hela byggrätten i norr ska kunna utnyttjas kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för området innanför infartsvägen för att klara kraven på friyta.

Beroende på fastighetsindelningen kan även andra rättigheter krävas, t.ex. servitut för parkering, ledningar i befintlig byggnad etc.

Fastighetsbildning görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare.

Beträffande fastighetsindelning och rättigheter se även illustration under rubriken *Förslag på framtida fastighetsindelning och rättigheter*.

**Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning**

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
<b>Pionen 5</b>	<p>Från Pionen 5 ska ett mindre område som utgör gatumark överföras till Backen 3:29.</p> <p>Till Pionen 5 kan del av Backen 3:29 regleras om en överenskommelse nås mellan fastighetsägarna.</p> <p>Pionen 5 kan delas upp i mindre fastigheter. För att tillgodose behov som är gemensamma för fastigheterna bör samfällighet eller gemensamhetsanläggning bildas.</p> <p>För att trygga en rätt på annan fastighet för t.ex. parkering kan servitut bildas.</p>
<b>Backen 3:29</b>	<p>Till Backen 3:29 ska ett mindre område från Pionen 5 överföras. Området består av vägmark och blir i planen utlagd som allmän platsmark.</p> <p>Del av Backen 3:29 kan regleras till Pionen 5 genom en överenskommelse mellan fastighetsägarna.</p>

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Planavtal har tecknats med fastighetsägarna till Pionen 5.

Fastighetsägaren till Pionen 5 står för planläggningskostnaderna. Respektive fastighetsägare står för de exploateringskostnader som uppstår.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Anders Dieter Aubry, *Planarkitekt*

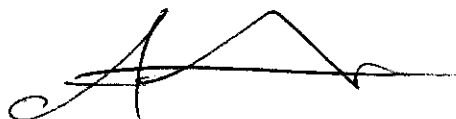
Tomas Strömberg, *Planchef*

Nina Ingvarsson, *Landskapsingenjör*

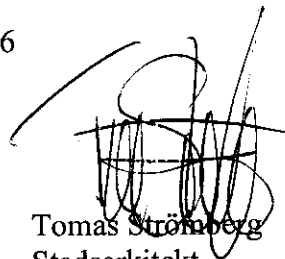
Pär Hänström, *Miljöinspektör*

Kajsa Dahlberg, *Lantmätare*

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Anders Dieter Aubry  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



## Utlåtande

Diarienummer: BN-2014/01420  
Datum: 2016-02-16  
Handläggare: Anders Dieter Aubry

### **Detaljplan för fastigheten Pionen 5 och del av Backen 3:29 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Pionen 5 och del av Backen 3:29 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juli 2015, reviderad i februari 2016. Syftet med detaljplanen är att säkra användningen bostäder för den befintliga bostadsbyggnaden och skapa planmässiga förutsättningar att uppföra ett flerbostadshus. Syftet är också att säkra husets kulturhistoriska och tomtens miljömässiga värden.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2016-01-14 – 2016-02-12**. 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 säkra användningen bostäder för den befintliga bostadsbyggnaden och skapa planmässiga förutsättningar att uppföra ett flerbostadshus. Syftet är också att säkra husets kulturhistoriska och tomtens miljömässiga värden. Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

##### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

##### **Övrigt**

Planen berör kulturhistoriska värden som är ett av de allmänna intressen som kommunen har att bevaka. Länsstyrelsen förutsätter därför att planförslaget utarbetas i samråd med antikvarisk expertis. Mot bakgrund av vår statliga roll innefattar Länsstyrelsens yttrande därför ingen kulturhistorisk bedömning.

Länsstyrelsen rekommenderar att q får ett index 1 för att särskilja bokstavens vida betydelse från det preciserade rivningsförbudet.

##### **Kommentar**

Planbestämmelsen [q] revideras i enlighet med länsstyrelsen yttrande

## MYNDIGHETER

### Umeå Airport

Flygplatsen har granskat ärende BN-2014/01420, och har inget att erinra mot föreslagen detaljplan för fastigheten Pionen 5.

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Vakin (tidigare Umeva)

1. Ett U-område ska skapas i planområdets norra del i syfte att skydda befintlig dagvattenledning (dimension 800mm). U- område ska täcka en yta inom 4 meter från centrum ledning. Senast i samband med fastighetsregleringarna ska ledningsrätt bildas för den allmänna delen av dagvattenledningen samt att det med fastighetsägaren till Pionen 5 överenskomna servitutet ska överföras till ledningsrätt.
2. Det är mycket viktigt att gemensamhetsanläggningar skapas för va – anläggningar som blir gemensamma vid uppdelning av befintlig bostadsbyggnad/ fastighet i två fastigheter. Vattenmätarens placering samt ansvar för fördelning av bruksavgifter ska regleras i denna. Det finns möjlighet att beställa förbindelsepunkt från Lagmansgatan till det nya huset.
3. Förtätningen medför mer hårdgjorda ytor vilket gör att en fördröjning med öppna lösningar enligt vår modell på hemsidan bör gälla för fastigheten. Detta för att kompensera för den fördröjning som sker i befintliga diken. Höjdsättning av planområdet och särskilt kring de planerade radhusen bör studeras och vid behov styras upp. Området för stadsradhusen ligger lägre än Lagmansgatan och säker avledning av dagvatten vid häftig och långvarig nederbörd måste tas hänsyn till.

### Kommentar

1. Kommunens kartdatabas redovisar ett minsta avstånd på 3,66 m för omtalad ledning i förhållande till planområdet. 4 m in från planområdesgränsen råder det förbud mot att uppföra bebyggelse. Efter ytterligare samråd med Vakin har beslutet fattats att ett u – område inte behöver pekats ut.



2. Det är inte möjligt att tvinga fram gemensamhetsanläggningar för Va - anläggningar om man inte inför fastighetsindelingsbestämmelser. Detta anses inte lämpligt i detta läge då det kan hindra genomförandet av detaljplanen. I genomförandelen beskrivs möjligheten till gemensam förbindelsepunkt närmare.

3. Åtgärder för fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten regleras inte i detaljplanen då det inte finns lagmässigt stöd för detta. I samtal med bygglov har konstaterats att inga närmare förtydliganden i detaljplanen krävs för att hantera frågan om dagvatten.

### **Gator och parker**

#### Trafik och gata

- Inga synpunkter

#### Drift och underhåll

- Inga synpunkter

#### Park och natur

- I stället för att skriva att äldre träd enbart kommer att få fällas ifall dessa vid sjukdom eller skada inte kan behandlas eller detta inte anses rimligt i förhållande till kostnaderna bör man skriva att träd som tas bort på grund av skada eller sjukdom ersätts med nya träd. I övrigt inga synpunkter.

#### Gator och parkers samlade yttrande

- Förordar omformulering av planbestämmelse för träd, i övrigt inga synpunkter.

### **Kommentar**

Park och naturs synpunkt beaktas och formuleringen ändras.

### **Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker planförslaget.

### **Brandsförsvar och säkerhet**

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra mot planförslaget pionen 5 och del av Backen 3:29.

## **SAKÄGARE**

### **Fastighetsägare Timmertorpet 2**

1. Fastigheten Timmersaxen 2 har en ny ägare
2. Vi vill ha ett klagande om att kvälls- och eftermiddagssol för balkongen på Timmersaxen ej kommer att påverkas, det vill säga att den föreslagna byggnaden mot Lagmansgatan enligt detaljplanen byggs med sådan höjd och avstånd från Timmersaxen att kvälls- och eftermiddagssol ej påverkas.
3. Vi önskar ett tydliggörande kring att de föreslagna byggnaderna i detaljplanen byggs i sådan stil att de smälter in den gamla kulturmiljön.

### **Kommentar**

1. Angående ägarförhållanden har lantmäteriet kontakterats. Ajourdatum från inskrivningsmyndigheten beträffande lagarten är den 2016-01-13 och revidering-



en av fastighetsförteckningen som kommunen har som underlag vid utskick gjordes 2016-01-11 vilket förklarar felaktig adressering.

2. En skuggstudie har upprättas (se bilaga planhandlingar) och som redovisar för påverkan som planförslaget orsakar. Kommunen anser inte att planförslaget påverkar ljusförhållanden betydande och innebär en olägenhet.
3. Utformningsbestämmelserna [f] med index reglerar utformandet tillsammans med övriga bestämmelser i syfte att säkerställa en bebyggelse som tar skälig hänsyn till befintliga kulturvärden. Kommunen anser att plankartan med tillhörande planbeskrivning redogör väl för hur tänkt nybyggnation förhåller sig till den gamla kulturmiljön (se även museets yttrande)

## ORGANISATIONER

### Skanova

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan

### Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Vi är positiva till att man genom planförslag säkrar användningen av befintlig bostadsbebyggelse samt dessutom skyddar de kulturmiljöer och unika träd mm som finns inom planområdet. Hyresgästföreningen värnar om alla människors rätt till en god bostad och byggandet av ett flerbostadshus ligger i linje med våra intressen.

### Västerbottens Museum

Eftersom huvudbyggnadens fasad bär på kulturvärden anser museet att det bör under q skrivas in att den ska skyddas mot förvanskning. Från museets sida är vi ytterst tveksamma till att möjliggöra delning av huvudbyggnaden till två fastigheter, då vi tror att det kan försvåra upplevelsen av huset som en sammanhållen enhet.

En fastighetsdelning kommer med all säkerhet att påverka både huset och tomten så att skillnader uppstår. Vi undrar därför om befintliga kulturvärden verkligen kan säkerställas i en ny detaljplan. Vi befarar att situationer kan uppkomma där de två fastighetsägarna gör förändringar oberoende av varandra och därmed inte vårdar huset pietetsfullt enligt byggnadsordningens förhållningssätt. Det kan finnas önskemål hos fastighetsägarna att till exempel dela upp trädgården längs tomtgränsen vilket skulle vara högst olämpligt.

Det bör därför vara ett krav att det i varsamhetsbestämmelsen skrivs in att huvudbyggnadens exteriör ska ha en enhetlig behandling vad gäller tak, fasadpanel, färgsättning, fönster, dörrar och andra detaljer. Det ska även framgå att trädgården inte får uppdelas av staket, plank, vegetation eller liknande i tomtgränsen mellan de två fastigheterna. Även om detta görs är vi ändå inte säkra på att huvudbyggnadens exteriör och trädgården fortsätter att upplevas som en helhet.

Vi anser att det finns tillräckligt med motiv för att behålla fastigheten Pionen 5 intakt och därmed inte ge möjlighet till avstyckning. Att möjliggöra för uppförande av flerbostadshus mot norr ser vi inte som något hinder. Husets utseende regleras i planbestämmelserna på ett tillfredsställande sätt.

**Slutkommentar:**

Det är positivt att de två utpekade byggnaderna förses med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Vi avråder starkt från att låta en ny detaljplan tillåta avstyckning av fastigheten Pionen 5. Det bästa sättet att säkerställa huvudbyggnadens och trädgårdens kulturvärden för framtiden är att låta fastigheten Pionen 5 förbli intakt. När det gäller uppförande av flerbostadshus mot norr har museet ingen erinran.

**Kommentar**

- Bestämmelsen [k] kompletteras med att byggnaden inte får förvanskas och att ändringar ska samordnas.
- Plankartan kompletteras under ändrad lovplikt så att även åtgärder som plank blir bygglovpliktiga och i planbeskrivningen förtydligas att plank som påverkar upplevelsen av befintlig mangårdsbyggnad är olämpliga. En bedömning ifall plank får uppföras överläts således till bygglovavdelningen som för göra ett avvägande i det enskilda fallet.
- I en avvägning mellan det enskilda intresset att kunna avstycka fastigheten och de allmänna intressen som framförs att bevara byggnaden med stöd av att förhindra en avstyckning av mangårdsbyggnaden, anser kommunen att det enskilda intresset kan timmötesgå då planbestämmelserna anses ge ett gott skydd för de kulturhistoriska värdena.

**ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD**

- Planhandlingarna kompletteras med en skuggstudie och relevanta skrivningar i planbeskrivningen
- Byggnadshöjden i planområdets nordöstra del som avser komplementbyggnader ändras och området kompletteras med en bestämmelse beträffande högsta totalhöjd.
- Bestämmelsen [q] förses med indexet [1].
- Lydelsen av bestämmelsen [k] ändras.
- Lovplikten ändras.
- Av konstruktiva skäl ändras planbestämmelsen [f<sub>1</sub>] så att det endast mot Lagmansgatan inte är tillåtet med en horisontell indelning.
- Planbeskrivningen kompletteras med skrivningar beträffande plank.
- Lydelsen av bestämmelsen [n] ändras.
- Den punktprickade markens omdefinieras till "Marken får inte förses med byggnad" så att t.ex. plank i vissa lämpliga lägen kan tillåtas.
- Plankartans disposition ändras.
- Plankartan kompletteras med skrivningar störningsskydd.
- Plankartan kompletteras med beskrivningar kring gemensamhetsanläggningar för gemensam anslutningspunkt för VA- anläggningar

## SAMMANFATTNING

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

### Kvarstående synpunkter

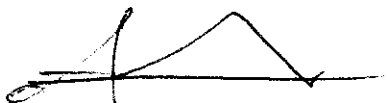
Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning)

- Timmersaxen 2 - Timmertorpet AB, REPSLAGARGATAN 6, 903 22, Umeå

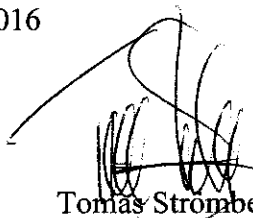
Övriga berörda, (underrättelse)

- Vakin (tidigare Umeva)
- Gator och parker
- Västerbottens Museum

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Anders Dieter Aubry  
Planarkitekt



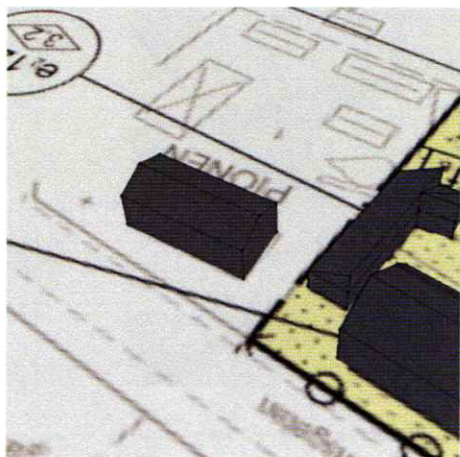
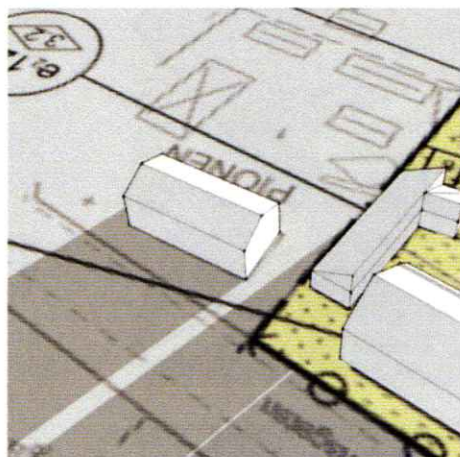
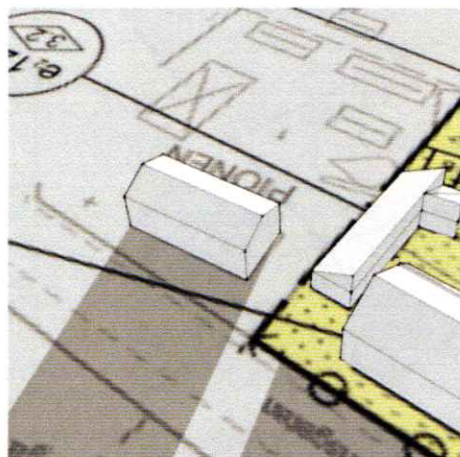
Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt

# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

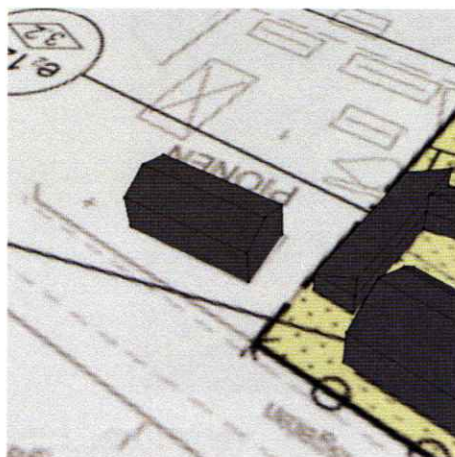
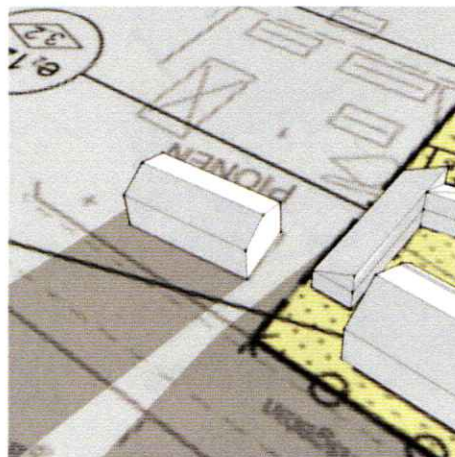
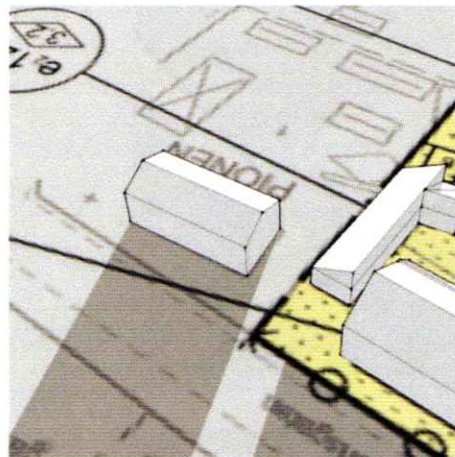
2016-02-12

## Påverkan Pionen 1

**21 december** - klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>,  
klockan 15<sup>00</sup>



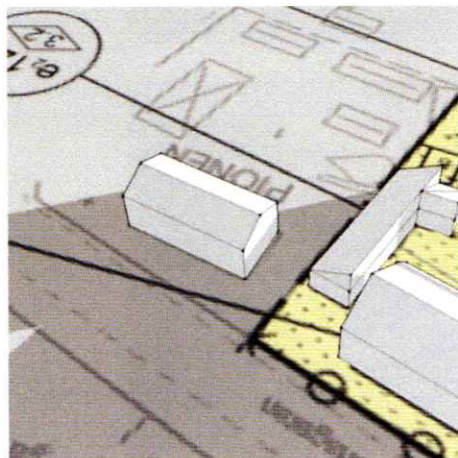
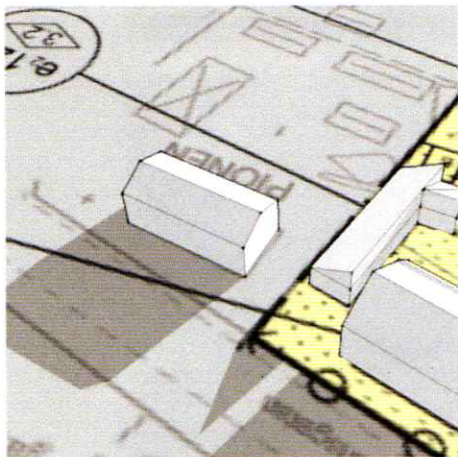
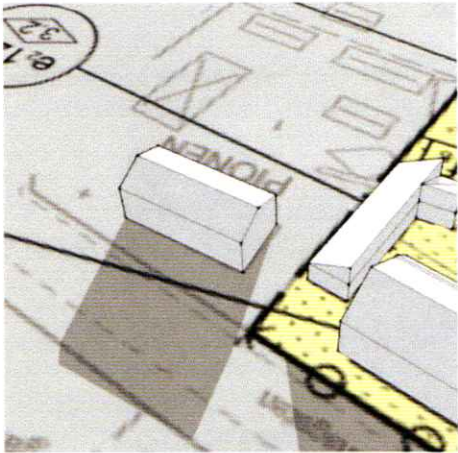
**21 januari** - klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>,  
klockan 15<sup>00</sup>



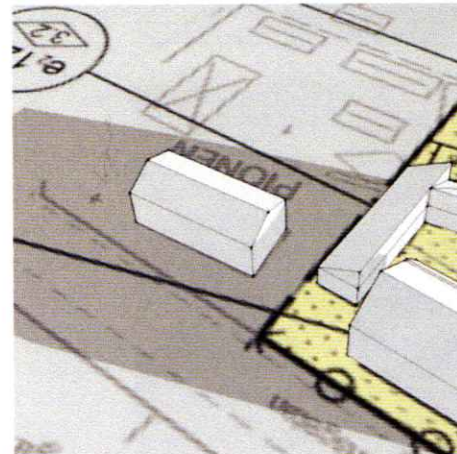
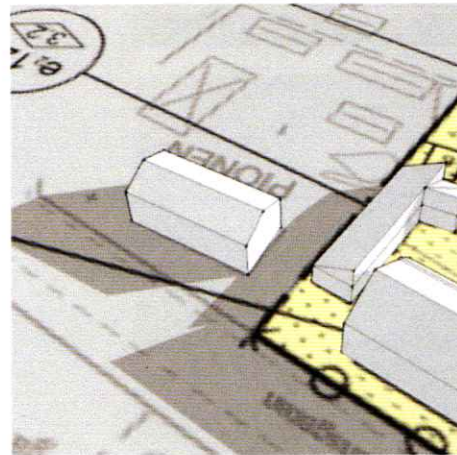
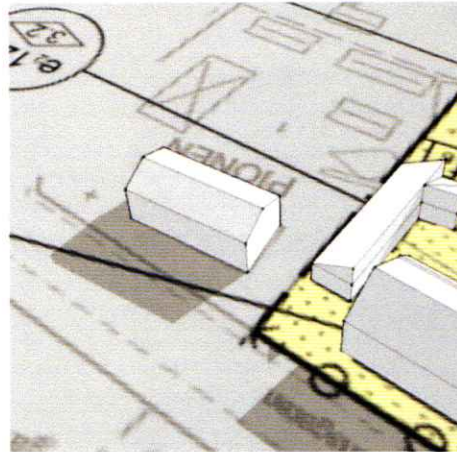
# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

**21 februari** - klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>,  
klockan 15<sup>00</sup>



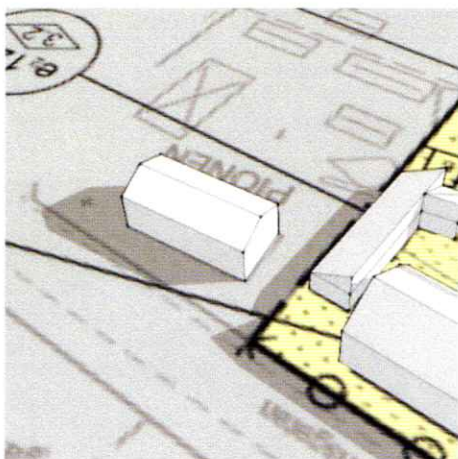
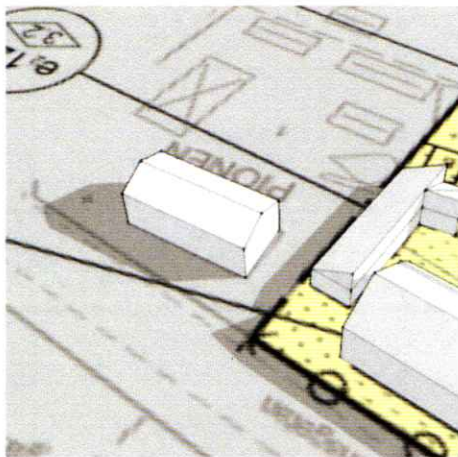
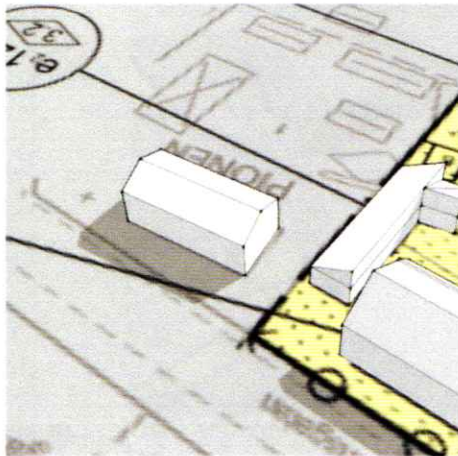
**21 mars** - klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>, klockan  
17<sup>00</sup>



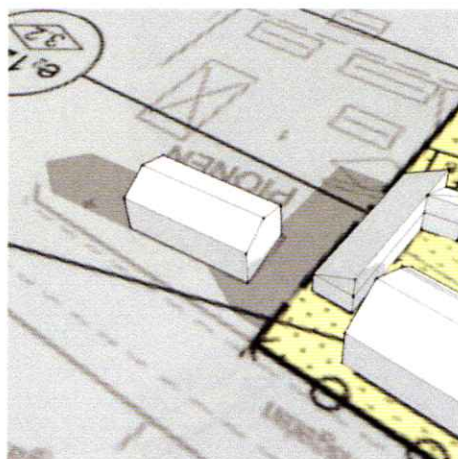
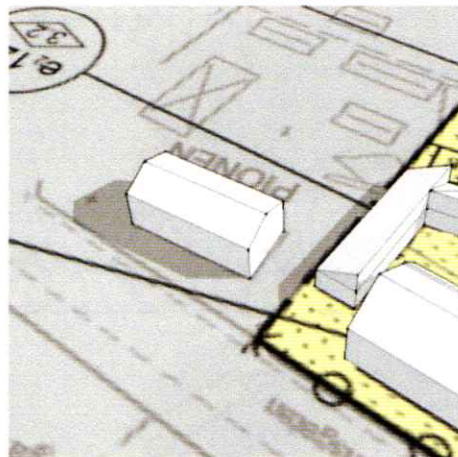
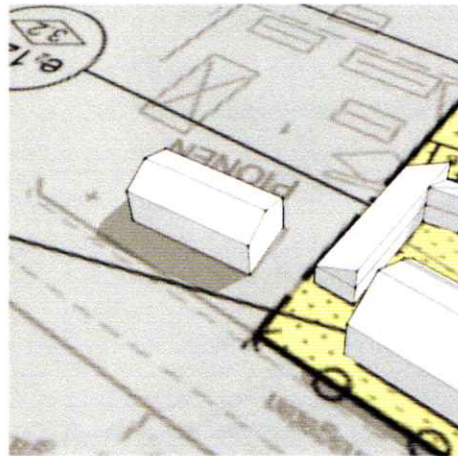
# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

21 april - klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>, klockan 17<sup>00</sup>



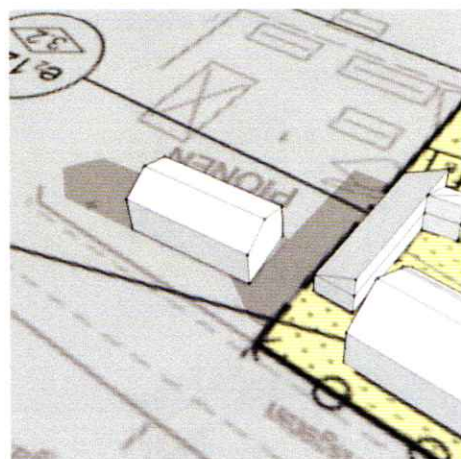
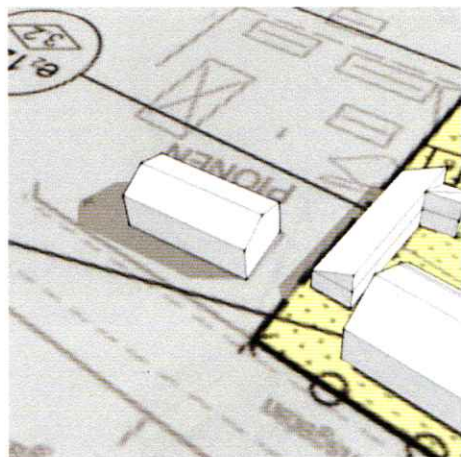
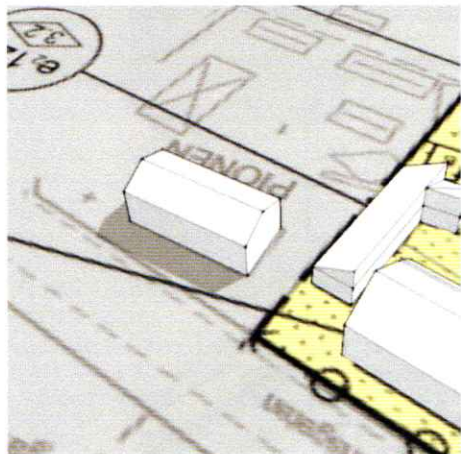
15 maj -, klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>, klockan 17<sup>00</sup>



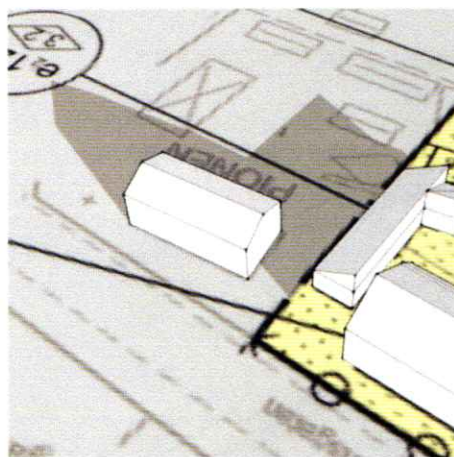
# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

15 juni- klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>, klockan 17<sup>00</sup>



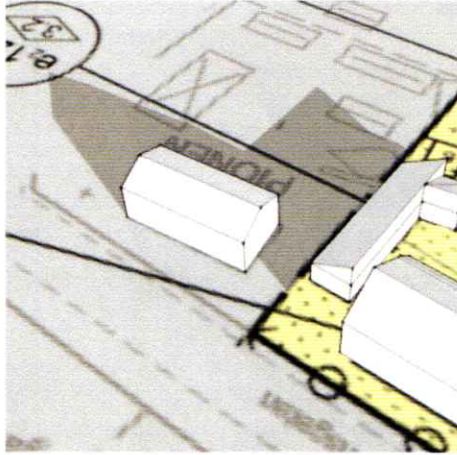
15 juni-, klockan 19<sup>00</sup>



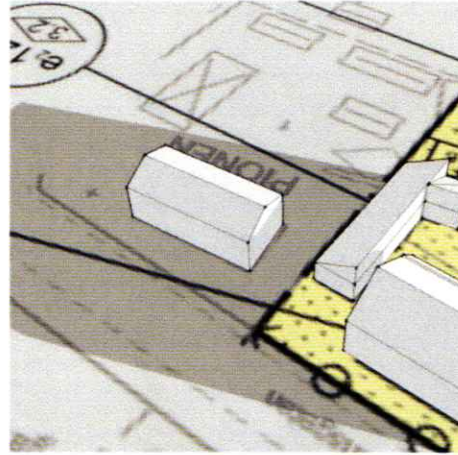
# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

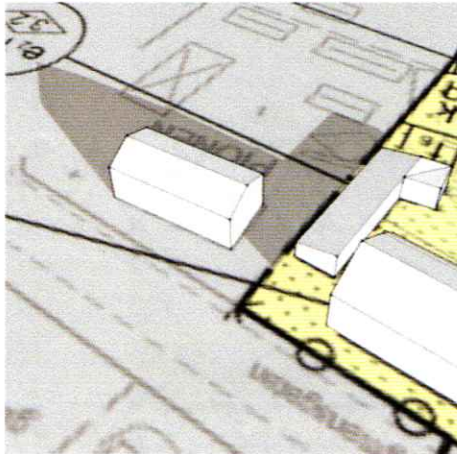
15 juni-, klockan 19<sup>00</sup> (höjd  
samrådshandlingar)



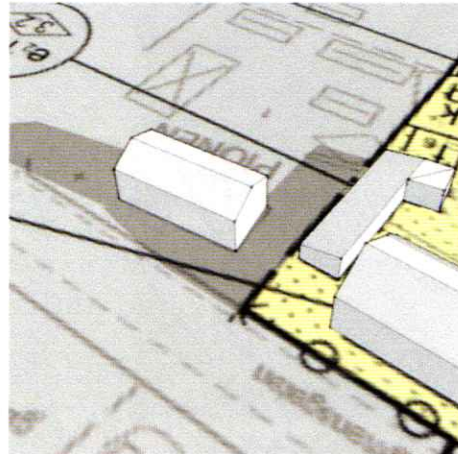
21 mars - klockan 17<sup>00</sup> (höjd  
samrådshandlingar)



15 juni-, klockan 19<sup>00</sup> (höjd  
antagandehandlingar)



21 mars - klockan 17<sup>00</sup> (höjd  
antagandehandlingar)



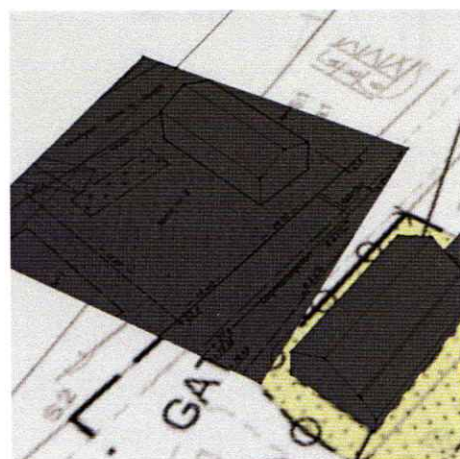
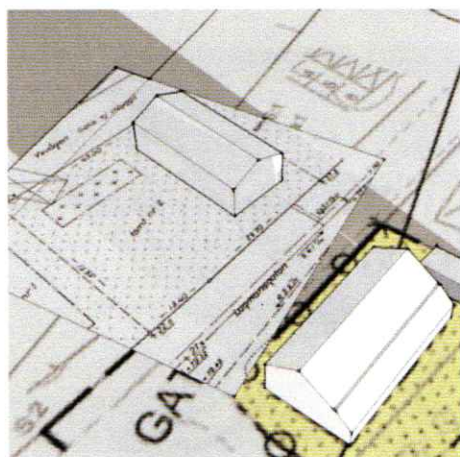
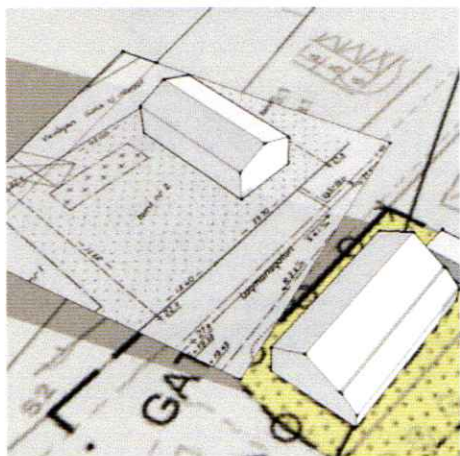


## Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

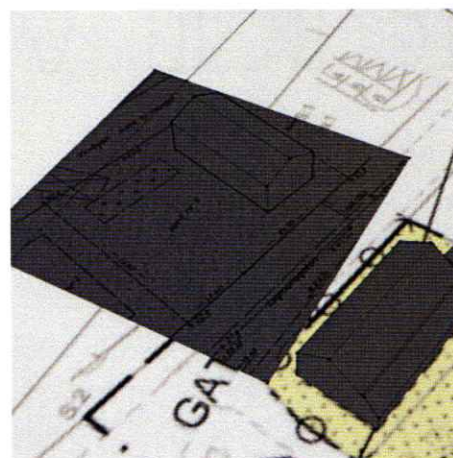
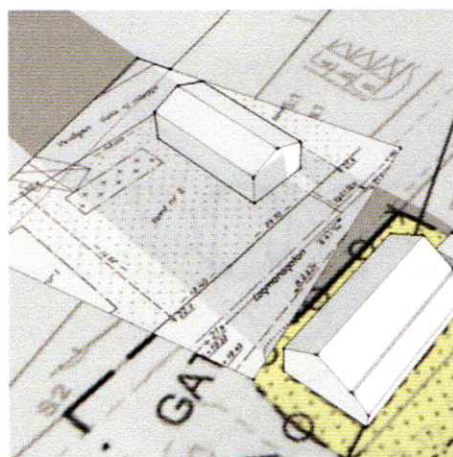
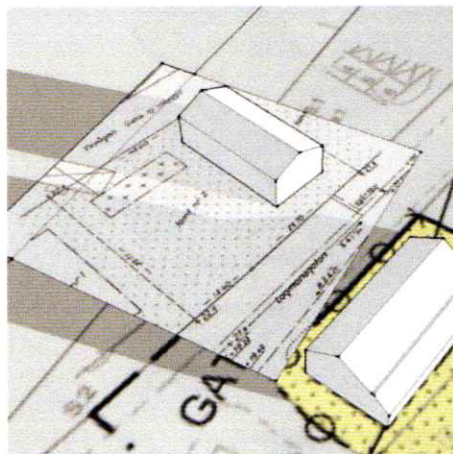
2016-02-12

### Påverkan Timmersaxen 2

21 december - klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>,  
klockan 15<sup>00</sup>



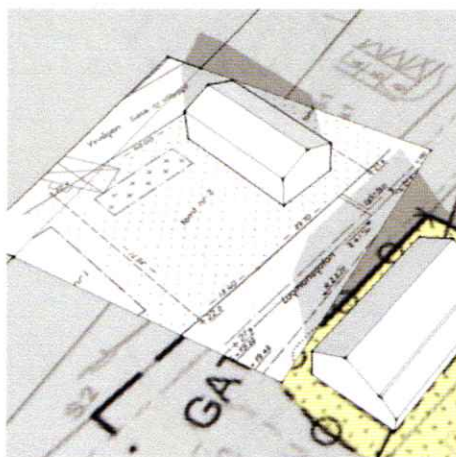
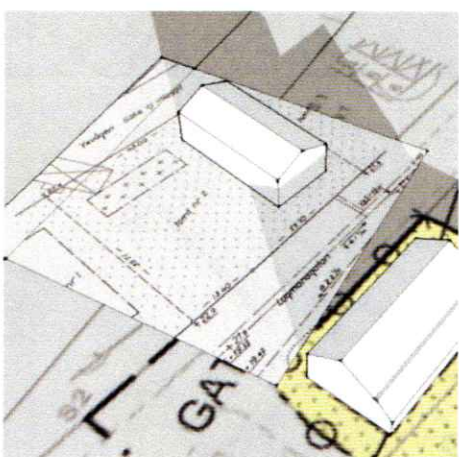
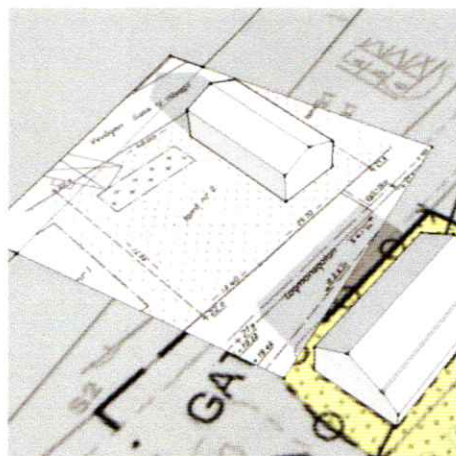
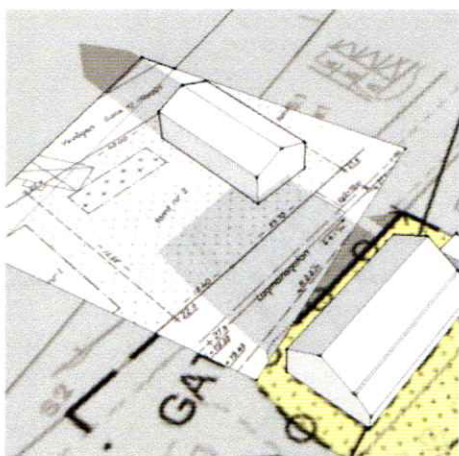
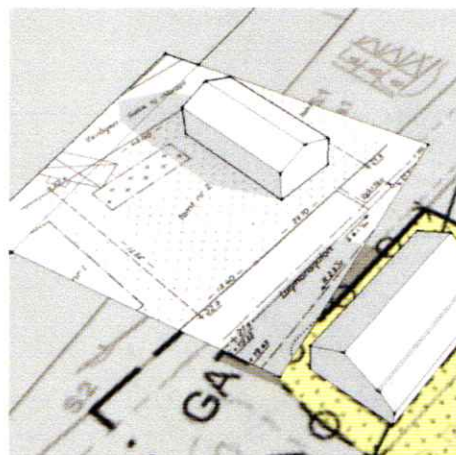
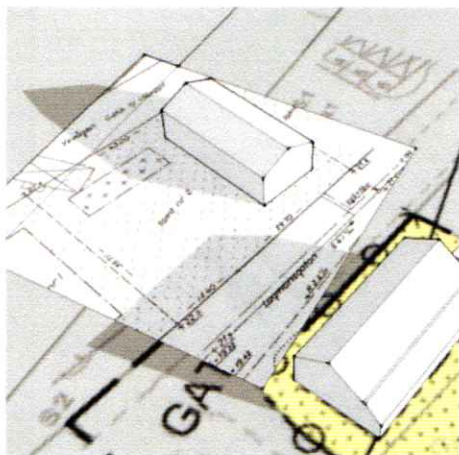
21 januari - klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>,  
klockan 15<sup>00</sup>



# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

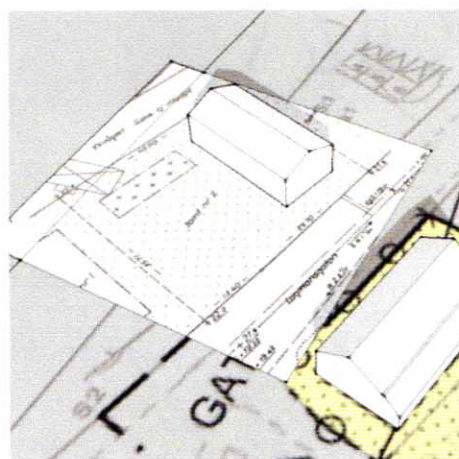
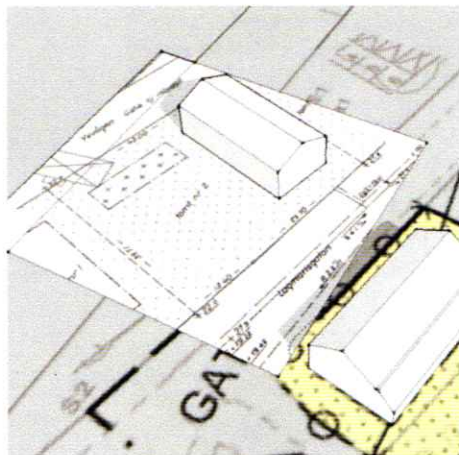
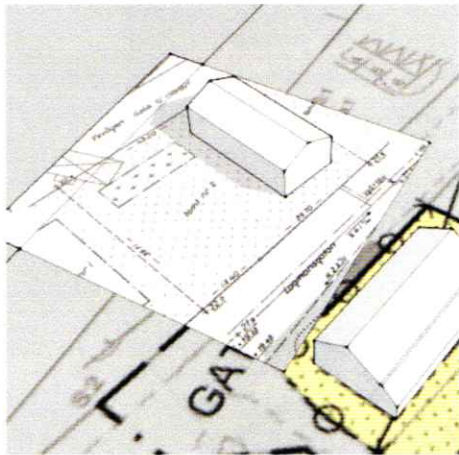
21 februari - klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>,  
klockan 15<sup>00</sup>



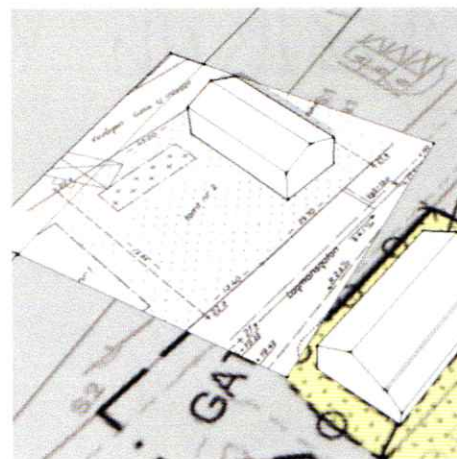
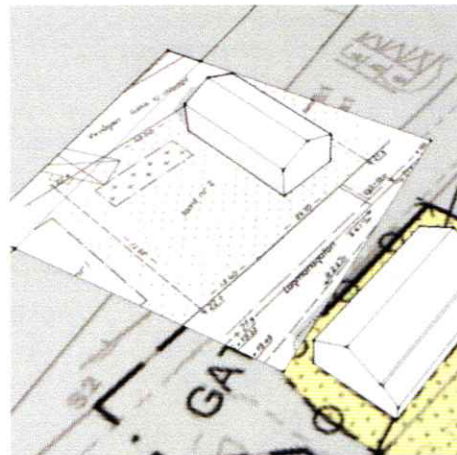
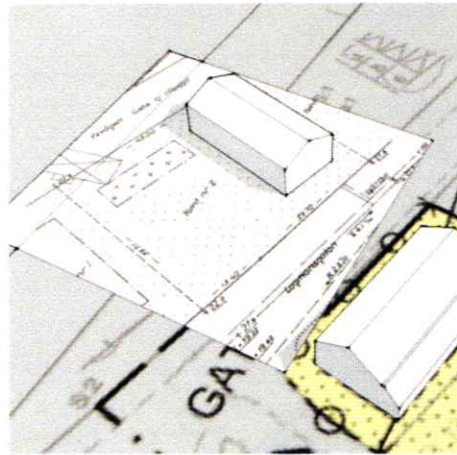
# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

21 april - klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>



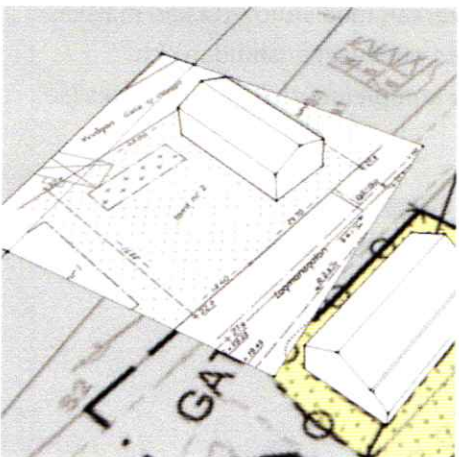
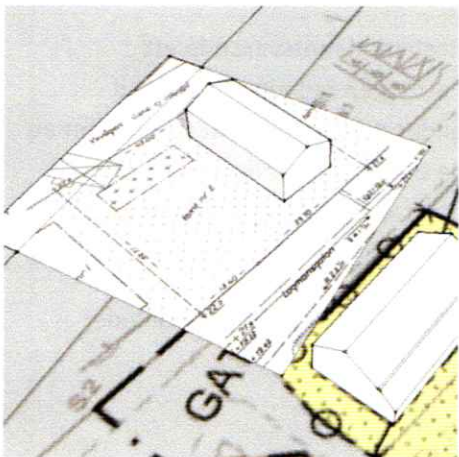
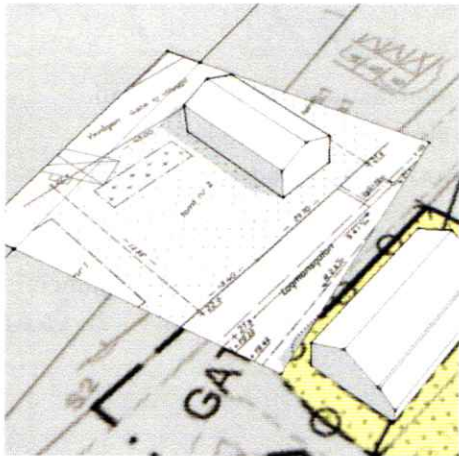
15 maj -, klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>



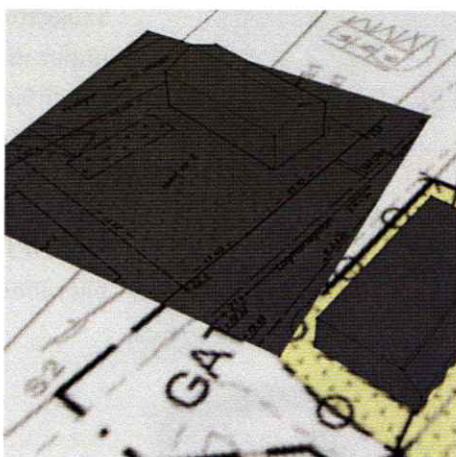
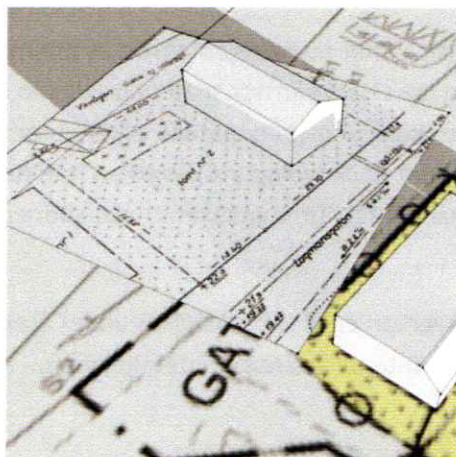
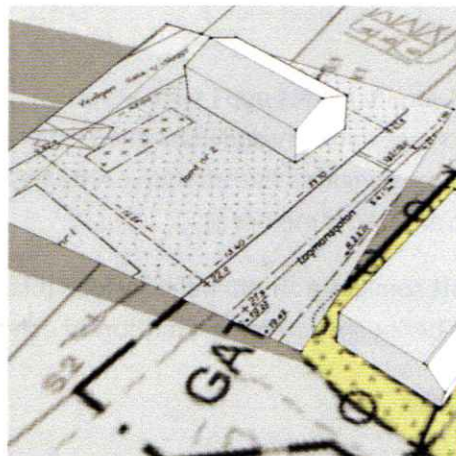
# Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

15 juni- klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>



21 december- klockan 11<sup>00</sup>, klockan 13<sup>00</sup>, klockan 15<sup>00</sup>



## Skuggstudie för detaljplanen Pionen 5 och del av backen 3:29

2016-02-12

### Sammanfattning

Skuggstudien visar hur tänkt planförslaget kan komma att skugga fastigheten Pionen 1 och Timmersaxen 2.

Den modell som har ritats upp i syfte att prova hur en nybyggnad inom aktuellt planområde kan komma att skugga angränsande fastigheter, har modellerats utan att ta hänsyn till de i planen anförda begränsningarna beträffande bruttoarea eller byggnadsarea. Den byggnad som kommer att få uppföras är således mindre.

Den byggrätt som ges norr om befintlig loge (blå pil) har inte redovisats, då dess skuggning kommer att ske mot befintliga parkeringsytor, förråd och carport på fastigheten Pionen 1.

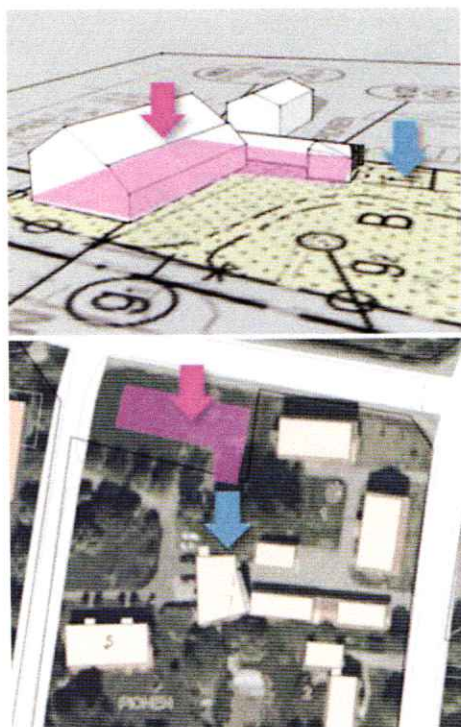
### Timmersaxen 2

Fastigheten Timmersaxen påverkas mest under årets tidiga månader, d.v.s. december och januari.

En jämförelse av hur fastigheten påverkas om man sänker byggrätten med motsvarande ett våningsplan (se sida 6 vänster spalt och sida nio höger spalt) visar att ingen betydande skillnad beträffande skuggningsgrad uppnås vilket beror på det låga solståndet denna årstid. Redan i slutet av februari blir det dock tydligt att påverkan från den nytillkommande byggrätten är liten och endast påverkar fastigheten Timmersaxens mest södra delar. I slutet av mars visar skuggstudien ingen påverkan.

Då skuggpåverkan endast kan påvisas under årets kallaste månader och under dagtid, föranleder skuggstudien inte till ändringar i detaljplanen.

### Pionen 1



Skuggstudien visar att påverkan med stor nytta kan minskas under mars och juni månad om byggnadshöjden och totalhöjden på den tänkta komplementbyggnaden sänks (se sida 5 för jämförelse).

I övrigt anser kommunen att påverkan i form av skuggning på Pionen 1 eller Timmersaxen 2 inte är av betydande karaktär eller innebär en olägenhet.