

Orienteringskarta

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 (PBL 4 kap. 5§ punkt 3)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap.11§ punkt 1)
- Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n_1 Vid förändring inom tomt skall befintlig vegetation i möjligaste mån bevaras (PBL 4 kap.10§)
 - n_2 Cykelparkering skall finnas (PBL 4 kap.13§)
 - n_3 Parkeringsplats skall finnas (PBL 4 kap.13§)
- Friytan skall vara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea (PBL 8 kap.10§)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas (PBL 4 kap 5§ punkt 2)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap.16§ punkt 1)
- v Vind får inredas (PBL 4 kap.11§)
- Tak på huvudbyggnad får ges en höjd mot horisontalplanet av lägst 27 grader för sadeltak och lägst 70 grader för nedre takfall på brutet tak (PBL 4 kap.16 punkt 1)
- Tak på gårdshus får ges en vinkel på som minst 20 grader och som mest 30 grader (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
- Huvudbyggnad får inrymma högst fyra bostadslägenheter (PBL 4 kap. 11§ punkt 3)

Utseende

- Gårdshus skall förhålla sig till huvudbyggnads exteriör gällande kulör och material på fasad samt kulör och material på tak (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Värdefulla byggnader och områden

- q Värdefull miljö. Befintlig byggnad får inte förvanskas till sitt yttre vid om- och tillbyggnad. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek och karaktäristiska detaljer (PLB 4 kap.16§ punkt 3)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap. 21§)

Detaljplan för fastigheten
HÖKEN 2 Öst på stan
 Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå Kommun, detaljplanering mars 2016
 reviderad april 2016

Tomas Strömberg
 Stadsarkitekt

Ida Hellman
 Planarkitekt

2480K-P16/28

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-04-30
 Reviderad
 Carina Larsson
 Lantmätari

Mätning : MU
 Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet 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. Höjdkurva 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
 Upphovs rätt : Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

DNR BN-2015/00100 Plankarta ritad av Carina Larsson

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
 - plankarta
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-04-22, § 109
 Laga kraft 2016-05-24
 Vidimeras



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2015/00100

Datum: 2016-05-24

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Höken 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen antogs av Byggnadsnämnden 2016-04-22, § 109.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 2016-05-09 att inte pröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-05-24.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, maj 2016

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/28



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-05-05

Ärendebeteckning
404-3932-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten HÖKEN 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2015/00100)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2016-04-22, § 109 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

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

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt

Byggnadsnämnden

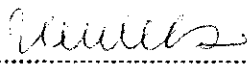
Tid: Fredagen den 22 april 2016 kl. 9:30–15:15
Ajournering kl. 12:00–13:00

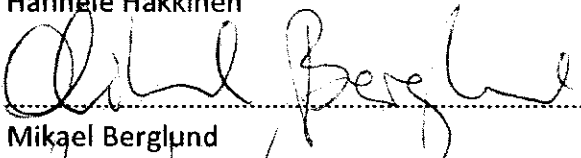
Plats: Saluten, Stadshuset

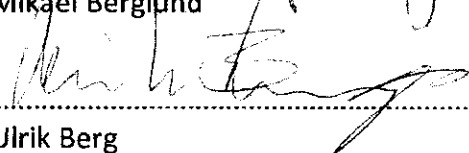
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (L), ersättare för Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Igor Jonsson (M), ersättare för Felix Arnstedt (KD)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

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 97-136
Hannele Häkkinen

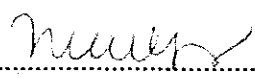
Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-04-22
Anslaget har satts upp: 2016-04-28
Anslaget tas ner: 2016-05-24
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

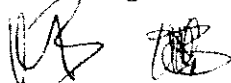
Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Emma Vigren (S)
Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP) §§ 97–128, 130–136
Harald Svensson (M)
Lennart Persson (C)

Tjänstemän

Christer Björkman, chef olycksförebyggande, adjungerad § 98
Lars Tapani, brandchef, adjungerad § 98
Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 99, 101, 110-113, 115-119
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 100
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 102
Anna Åsling, planarkitekt, § 106
Sigrid Segerström, planarkitekt, § 106
Magdalena Blomquist, planchef, § 107
Anders Aubry, planarkitekt, §§ 108-109
Peter Jönsson, planarkitekt, § 114
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 120-131
Emma Lundström, kommunjurist, §§ 133-135
Annica Deschamps, tf. lantmäterichef
Anna Berglund, kartingenjör
Maria Wetterlöv, kommunikatör
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Theresa Alfaro, praktikant



§ 109

Höken 2

Diariennr: BN-2015/00100

Detaljplan för Höken 2 – ändrad användning från gårdshus till bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Höken 2.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintligt gårdshus på korsmark till användning av bostäder, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Samråd och granskning

Planen har handlagts med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-01-25 t.o.m. 2016-02-16 samt granskning under tiden 2016-03-16 t.o.m. 2016-04-05. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad april 2016.

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad mars 2016, reviderad april 2016
- Planbeskrivning daterad mars 2016, reviderad april 2016.
- Samrådsredogörelse daterad mars 2016
- Granskningsutlåtande daterat april 2016.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-04-22

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Ida Hellman, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen.

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

HÖKEN 2

Diariernr: BN-2015/00100

Detaljplan för Höken 2 - ändrad anv. från gårdshus till bostäder**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintligt gårdshus på korsmark till användning av bostäder, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Samråd och granskning

Planen har handlagts med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-01-25 t.o.m. 2016-02-16 samt granskning under tiden 2016-03-16 t.o.m. 2016-04-05. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad april 2016

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad mars 2016, reviderad april 2016
- Planbeskrivning daterad mars 2016, reviderad april 2016.
- Samrådsredogörelse daterad mars 2016
- Granskningsutlåtande daterad april 2016

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Ida Hellman

Tjänsteskrivelse

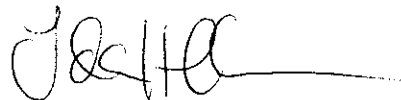
Dnr: BN-2015/00100

Beslutet ska skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Ida Hellman
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2015/00100

Datum: 2016-04-07

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Höken 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

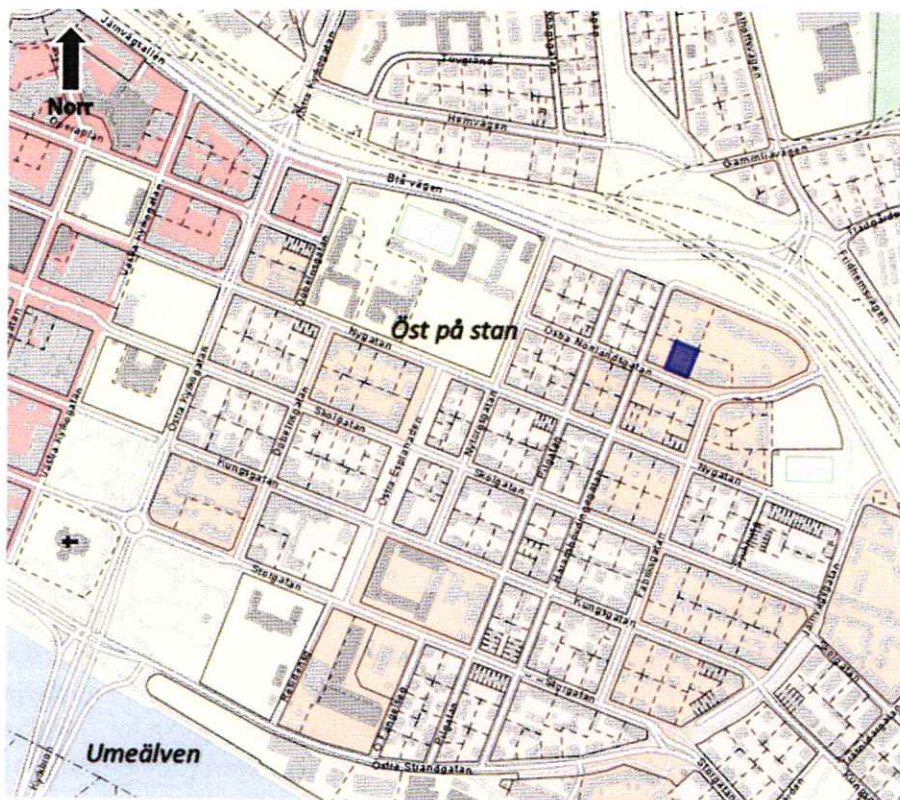
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintligt gårdshus på korsmark till bostadsändamål, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

PLANDATA

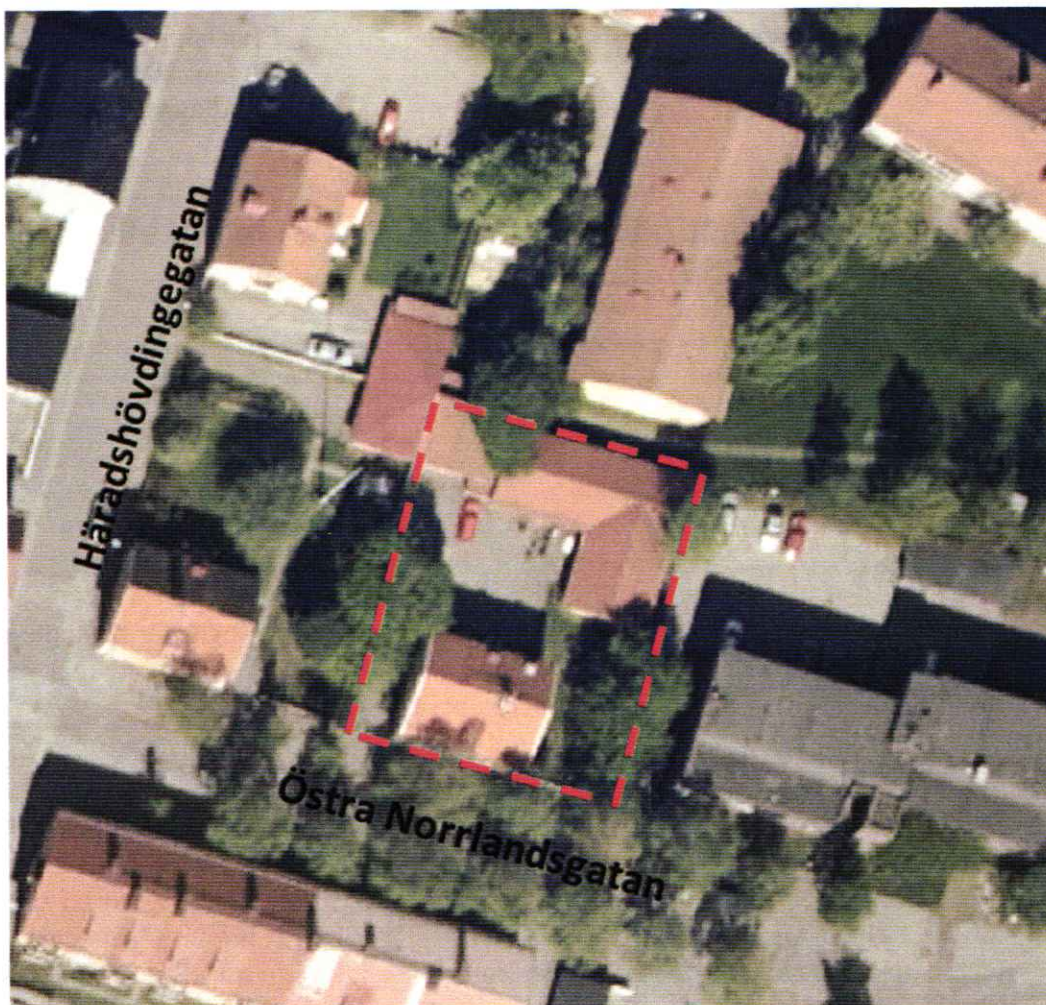
Planområdet är beläget 0,8 km från Umeå centrum och omfattar fastigheten Höken 2. Planen avgränsas av Östra Norrlandsgatan i söder, fastigheten Höken 13 i norr, fastigheten Höken 14 i öster samt fastigheten Höken 1 i väster. Området har en area på 947 m². Fastigheten ägs av en privatperson. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande, enligt lagstiftat tillägg till PBL 2010:900 som trädde i kraft 1 januari 2015.



Orienteringskarta med Höken 2 inom blå markering.

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



Ortofoto över planområdet (inom röd figur).

BEHOVSBEDÖMNING

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

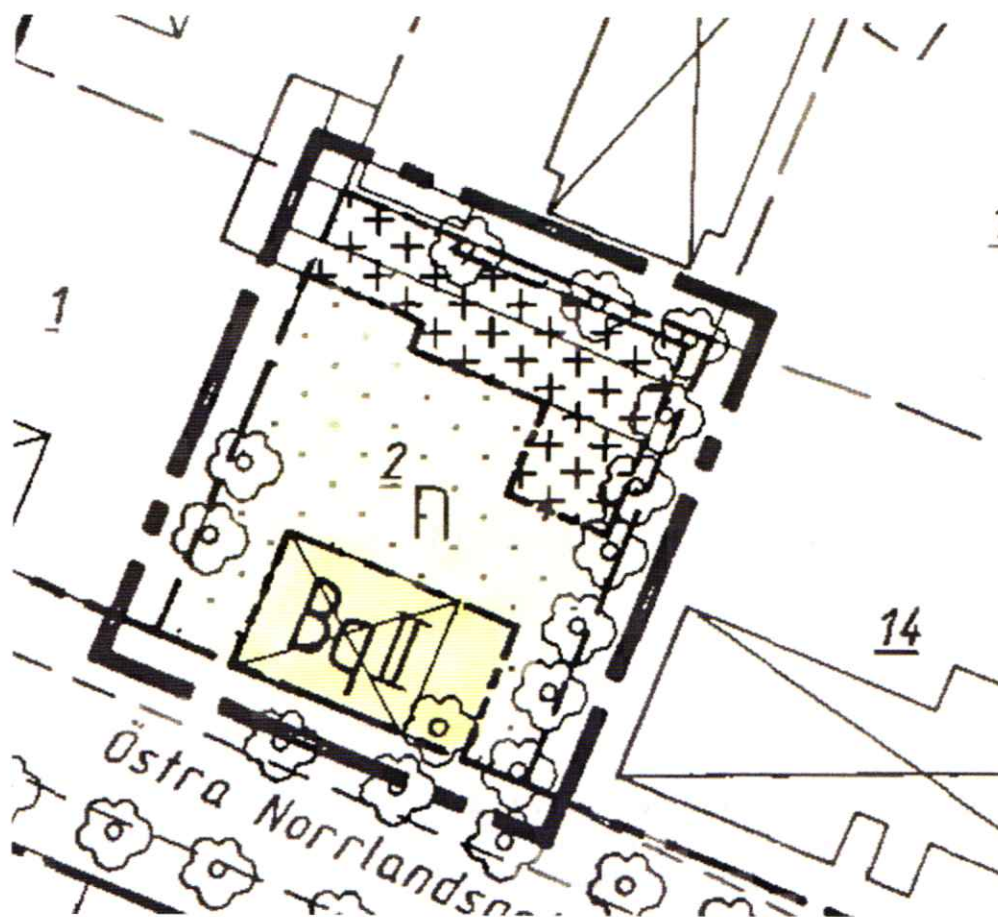
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

I gällande *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen 2011-08-29) anges planområdet ligga inom "kvarter inom övriga staden".

Gällande detaljplan

Fastighetens mark är ianspråktagen i rådande *Detaljplan för fastigheten Höken 2 2480K-P95/63* (antagen 1995-08-28). Planbestämmelser innefattar bl.a. användning av kvartersmark för bostäder samt begränsning av markens bebyggande; "marken får endast byggas med uthus och garage". Detaljplanens syfte var att bygga till en lagerbyggnad/gårdshus om 50 m² för användning av antiklager.



Utsnitt ur gällande plankarta.

Byggnadsordningar

Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Öst på stan – ett förhållningsätt till stadsdelens karaktärsdrag* (godkänd av Byggnadsnämnden 2014-02-20).

Riksintressen

Planområdet ligger inom gränsen för riksintresset Umeå centrum; värdefullt bebyggelseområde och värdefulla stadsplanedrag med historiskt intressanta stadsplanemönster att beakta i stadsplaneringen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Planförslaget möjliggör en ändrad användning av befintligt gårdshus till bostäder för inrättande av tre lägenheter. Då gällande detaljplan ej medger bostäder för gårdshuset måste användningen ändras för att uppfylla planens syfte. Utöver detta möjliggörs även inrättande av en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad samt möjlighet för ett mindre cykelförråd på gården.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten upptas av två byggnader, asfalterade ytor samt en gräsmatta med ett fåtal träd längs med staketet på östra sidan samt en del träd och buskage längs med staketet på västra sidan. Grönytan är belägen till höger om huvudbyggnaden. Ett gulmålat spjälstaket i trä omger större delen av grönytan och kantar delvis Östra Norrlandsgatan samt mot grannfastigheterna Höken 1 i väster och Höken 14 i öster.

Förändringar

Vid förändring inom tomt skall befintlig vegetation i möjligaste mån bevaras [n₁]¹.

Förorenad mark och radon

Mark inom planområde är ej förorenad.
Fastigheten Höken 2 ligger inom lågriskområde för radon.

Bebyggelse

Bostäder

Fastighetens befintliga byggnader utgörs dels av en huvudbyggnad och dels av ett gårdshus, byggt vägg i vägg med ett garage med plats för två bilar samt ett mindre föråld/soprum. Huvudbyggnaden, två våningar med källare och inredd vind, är ett välbevarat egnahem från 1930-talet; ett enkelt men välproportionerat trähus i gatuliv. I dag inrymmer huset tre lägenheter. Fasaden är av spontad stående träpanel i ljus gul kulör och sadeltaket är täckt med tegel.



T.v. Huvudbyggnad sett från gårdsplan. T.h. Huvudbyggnad sett från Östra Norrlandsgatan.

I samband med att huvudbyggnaden uppfördes inrättades ett garage i slutet av 1930-talet med plats för två bilar, ett mindre redskapsrum och ett soprum. På 1980-talet gjordes en tillbyggnad till höger om garaget med plats för bl.a. matlager och mattvätt, och några år senare, på 1990-talet, skedde ytterligare en tillbyggnad som var tänkt att inrymma ett anticklager. Tillbyggnaderna utgör i dag det befintliga gårdshuset.

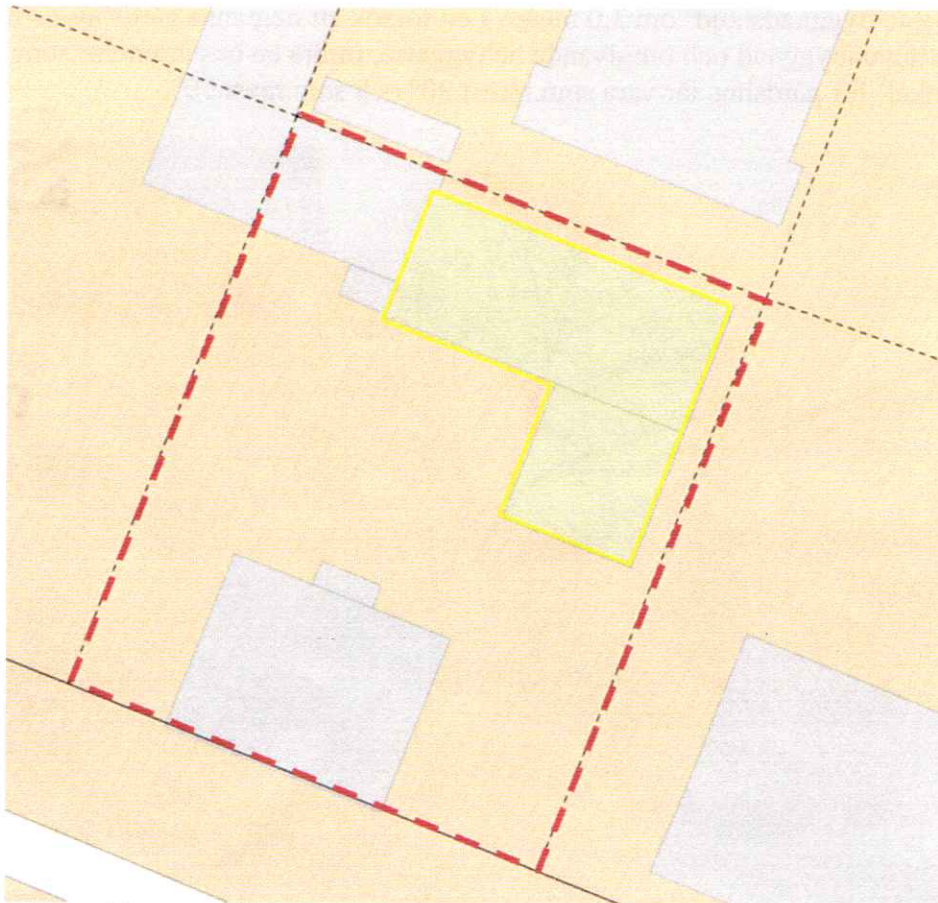
Gårdshusets fasad, med stående panel målat i ljusgul kulör och sadeltak täckt med tegel, sammanfaller väl med huvudbyggnadens exteriör.

¹ PBL 4 kap. 10 §



T.v. Gårdshus sett från gårdsplanet. T.h. Gårdshus sett från Höken 15.

Förändringar



Planområdet inom röd streckad markering. Gul markering visar befintligt gårdshus som möjliggörs för bostäder.

Detaljplanen bekräftar befintlig användning för huvudbyggnad och möjliggör för tre bostäder **[B]**² i gårdshuset (å 44 m², 60 m² och 70 m²) samt en mindre vindslägenhet **[v]**³ i huvudbyggnaden. Totalt möjliggör planen sju lägenheter inom planområdet.

² PBL 4 kap. 5 § punkt 3

³ PBL 4 kap. 11 §

Huvudbyggnad:

Gällande detaljplan anger en högsta byggnadshöjd⁴ inom intervallet 6,5–7,2 meter för huvudbyggnad, som avses bibehållas. Gällande detaljplan anger även att tak på huvudbyggnad får ges en höjd mot horisontplanet av lägst 27° för sadeltak och lägst 70° för nedre takfall på brutet tak⁵, som avses bibehållas. I övrigt säger gällande plan att huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter och att vind ej får inredas. I och med att det i dagsläget finns tre bostadslägenheter i huvudbyggnaden och att det möjliggörs för en fjärde på vinden, införs en bestämmelse på plankartan att huvudbyggnad får inrymma högst fyra bostadslägenheter⁶ samt att vind får inredas [v]⁷.

Gårdshus:

Gällande detaljplan anger en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter för gårdshus och garage. För att kunna möjliggöra för bostäder i gårdshuset och höja takstolarna prövas en ny högsta byggnadshöjd⁸ om 3,0 meter. I ett försök att begränsa gårdshusets intryck jämte huvudbyggnad och omgivande bebyggelse, införs en bestämmelse som anger att takvinkel⁹ för gårdshus får vara som minst 20° och som mest 30°.



Smal gång mellan gårdshuset på Höken 2 och flerbostadshus på grannfastigheten Höken 13.

⁴ PBL 4 kap. 16 § punkt 1

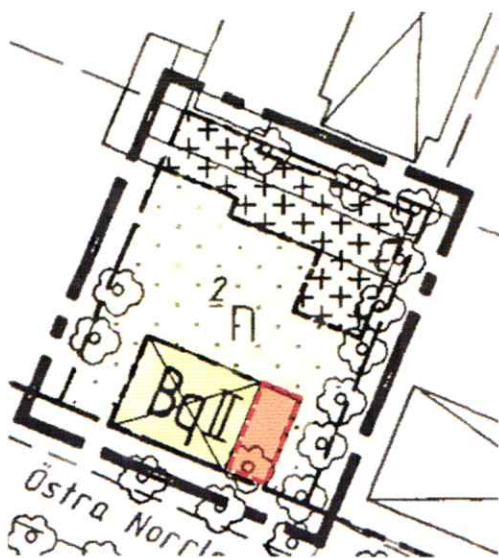
⁵ PBL 4 kap. 16 § punkt 1

⁶ PBL 4 kap. 11 § punkt 3

⁷ PBL 4 kap. 11 §

⁸ PBL 4 kap. 16 § punkt 1

⁹ PBL 4 kap. 16 § punkt 1



Utdrag från gällande plankarta. Inom rödmarkerat syns gällande plans utnyttjade byggrätt för bostäder.

I gällande plan finns en utnyttjad byggrätt för bostäder i direkt anslutning till höger om befintlig huvudbyggnad. I dagsläget möjliggör byggrätten bostäder i två våningar om ca 90 m² BTA (bruttoarea). Byggrätten tas bort i planförslaget och ersätts av tillkommande byggrätt för bostäder i befintligt gårdshus. Motiven till att ta bort byggrätten baseras bl.a. på kraven för friyta och antal parkeringsplatser. Läs mer om krav för friyta och parkeringar i avsnitten "Friyta" och "Gator och trafik".

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Gårdshuset har tidigare använts som bl.a. matlager, antiklager och replokal. I dagsläget huserar tre kontorsplatser i gårdshusets minsta och nyaste tillbyggnad.

Förändringar

Planförslaget möjliggör uppförande av ett förråd på gårdsplanet för exempelvis cykel-parkering eller förvaring.

Offentlig- och kommersiell service

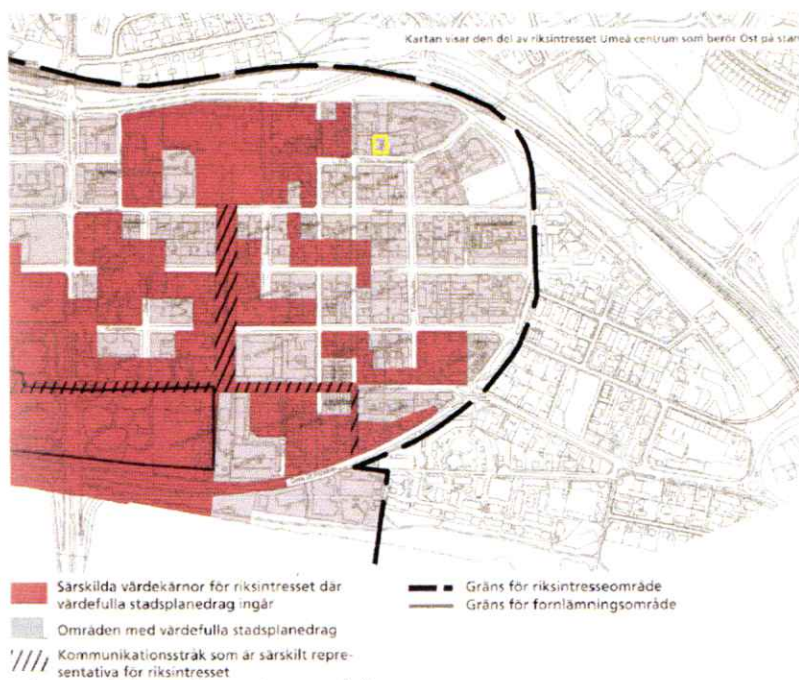
Förskolan Mården är belägen ca 100 meter sydost om planområdet, grundskolan Minervaskolan (F-9) återfinns västerut inom 200 meter och gymnasieskolan Umeå internationella gymnasium inom 300 meter västerut.

Planområdets läge med närhet till Centrumfyrkanten erbjuder ett rikt utbud av offentlig- och kommersiell service inom 500 meter från planområdet. I angränsande fastighet, till höger om planområdet, finns exempelvis en kvarterskrog/pizzeria och en trafikskola.

Byggnadskultur, gestaltning och kulturmiljö

Planområdet är beläget inom riksintresset Umeå centrum, i område med värdefulla stadsplanedrag/bebyggelseområden. Dock finns det ingen värdefull enstaka byggnad inom fastigheten.

Riksintresset Umeå centrum



Planområde markerat inom gul figur.

Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Öst på stan – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag* (godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20). I den nämns bl.a. att nya komplementbyggnader bör begränsas i storlek och anpassas till huvudbyggnads karaktär, gårdars grönska bör vårdas och utvecklas, öppningar mot gata bör begränsas i storlek m.m.

Huvudbyggnaden är av något yngre datum och inte av samma kulturhistoriska värde som omgivande huvudbyggnader i angränsande kvarter såsom Orren och Falken, men miljömässigt utgör bebyggelsen på Höken 2 en värdefull miljö och enhet tillsammans med närliggande kvarter. I gällande detaljplan har huvudbyggnad således försetts med en skyddsbestämmelse.



T.h. Huvudbyggnad på Höken 2 längs Östra Norrlandsgatan, sett mot öster.

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

Förändringar

Då huvudbyggnaden än i dag utgör en värdefull miljö och enhet tillsammans med närliggande kvarter föreslås skyddsbestämmelsen [q]¹⁰ bibehållas i planförslaget.

Varsamhet ska i övrigt prägla förhållandet till den befintliga strukturen och rådande detaljutformningsanvisningar, tagna från gällande detaljplan (se nedan), bör följas främst för huvudbyggnaden men även för gårdshuset¹¹ om än i mindre omfattning. Anvisningar som bör fortsätta att gälla vid förändringar inom planområdet är följande:

För anordnande av tomt:

1. Tomtgräns hålles befast med staket eller häck. Staket bör utföras av vertikala bräder eller ribbor av trä, 80-100 cm långa.
2. Öppning mot gata får ej ges större bredd än 3 meter per hus.

För detaljutformning vid om-, till- och nybyggnad:

1. *Tak*
Inom området förekommer sadeltak, brutna tak samt brutna och valmade tak. Tillkommande taktyper bör ges en resning som anknyter till befintliga motsvarigheter. Som taktäckningsmaterial kan tegel, papp och falsad plåt accepteras.
2. *Takfot*
En markerad takfot utan överdrivna taksprång bör eftersträvas.
3. *Paneltyper*
Den vanligaste väggbeklädnaden i området är locklistpanel eller locklist på hård träfiberskiva. Även liggande fasspontpanel förekommer. Dessa paneltyper bör även fortsättningsvis användas i området.
4. *Fasadutformning*
Fönsteromfattningar och knutbräder utföres såväl vid om-, till- som nybyggnad.
5. *Fönsterstorlekar och fönstertyper*
Kännetecknande för befintliga fönster inom området är det stående formatet. Breddmått varierar obetydligt omkring 110 cm, höjdmått mellan 120 och 160 cm. Nya fönster bör ges ett breddmått mellan 100 och 120 cm samt en höjd av minst 140 cm utom vid övre våning eller vindsvåning där något lägre höjd kan vara påkallad. Fönster med hela rutor, eller med enbart horisontell delning bör undvikas liksom fönster i kombination med vädringslucka eller vädringsfönster.
6. *Fönstrens placering*
Fönstrens placering på de befintliga byggnadernas fasader dikteras ofta av en enkel planlösning, lika för båda planen. Detta resulterar i enkla, välbalanserade och många gånger symmetriska fasader. En enkel och okomplicerad fönstersättning bör eftersträvas även vid om-, till- och nybyggnad. Fönstren placeras utan reliefverkan i fasaden.
7. *Sockel*
Befintliga byggnader är alla uppförda med sockel i varierande höjd mellan 55 och 85 cm. Tillkommande huvudbyggnader bör uppföras med sockel inom samma intervall.
8. *Färgsättning*
Byggnaderna bör målas i ljusa färger med vita knutfördringar och fönsteromfattningar.

¹⁰ PBL 4 kap. 16 § punkt 3

¹¹ PBL 4 kap. 16 § punkt 1

Friytor

Den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse, vilket regleras med bestämmelse¹² på plankartan. För planområdet gäller därför att:

- friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser
- friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- barns behov av friyta ska särskilt beaktas
- friytans storlek ska vara *minst* en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Om friytan understiger en tredjedel av bostädernas totala yta ska den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet, vilket prövas i samband med bygglovhanteringen.

Befintlig friyta är belägen till höger om huvudbyggnad och består av en gräsmatta med ett fåtal träd längs med staketet på östra sidan (se bilder nedan).



Befintlig friyta.

Förändringar

Planförslaget medger 510 m² BTA. Enligt översiktsplanen skall ny bebyggelse ha 1/3 friyta. I detta fall motsvarar det 170 m². I planen möjliggörs för en tillräcklig friyta på ca 200 m² för bostäderna (se illustration på plankarta). Friytan bör utformas med planteringar, gräs och ytor för lek och samvaro. Totalt sett bedöms detta uppfylla kraven och kvaliteten på friytor.

Tillgänglighet

Lägenheter liksom friytor skall enligt gällande normer göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga samt andra funktionshinder. Bostadsentréer skall inom 25 meters avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

¹² PBL 8 kap. 10 §

Gator och trafik

Gatunät

Östra Norrlandsgatan, direkt söder om planområdet, har en hastighetsgräns på 40 km/h och kantas på båda sidor av gångbanor samt björkar placerade mellan körbana och gångbana.

Kollektivtrafik

I planområdets närhet finns väl utbyggd kollektivtrafik med goda kommunikationsmöjligheter utifrån antalet busslinjer. Närmaste busshållplatser är belägna ca 200 meter från planområdet; hållplats Östra Norrlandsgatan (busslinje 2) samt hållplats Fabriksgatan (busslinjer 1, 5, 6, 9, 75), med varierade turtätheter.

Parkering och utfart

Fastigheten angörs i dag mot Östra Norrlandsgatan. En ny angöring för in/utfart är ej planerad.

I dagsläget finns två parkeringsplatser i garaget. I övrigt parkeras bilarna på den asfalterade ytan mellan huvudbyggnad och gårdshus. Cyklar parkeras intill huvudbyggnad på gårdsplanet.



T.v. Infart från Östra Norrlandsgatan, med garage i bakgrunden. T.h. Bilar parkerade framför gårdshus.

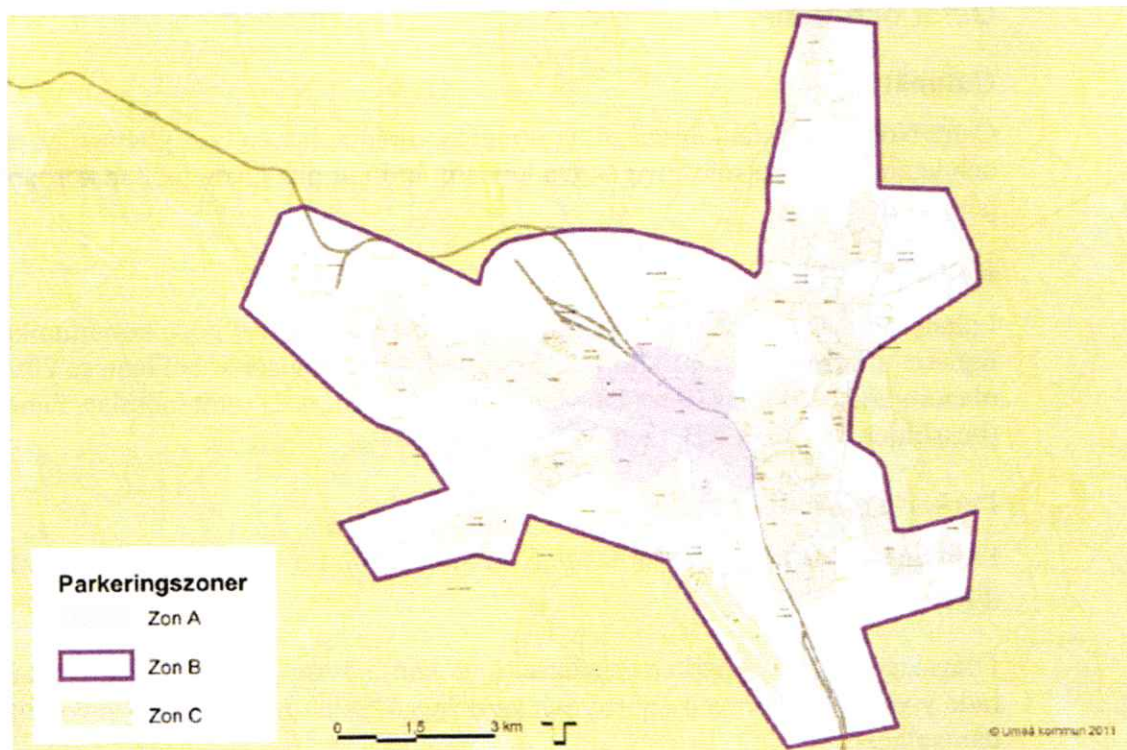
Förändringar

Bilparkering

För planområdet gäller parkeringszon A. Därmed krävs 0,6 platser/lgh ≤ 2 rok och 0,75 platser/lgh större än 2 rok. Detta innebär ett minimikrav på totalt 5 parkeringsplatser inom planområdet, varav 1 parkeringsplats är till för funktionsnedsatta. Två parkeringsplatser ryms i det befintliga garaget¹³, resterande tre föreslås att placeras mellan gårdshus och huvudbyggnad [n₃]¹⁴ (se illustration på plankarta).

¹³ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

¹⁴ PBL 4 kap. 13 §



Zonindelning för bostadsparkering. Zon A motsvarar centrala staden, zon B motsvarar resterande del av tätorten och zon C motsvarar övriga kommunen.

Parkeringsnorm för bilplatser per lägenhet

Zon	Per mindre lgh ≤ 2 rok (bpl/lgh)	Per större lgh > 2 rok (bpl/lgh)	Enbostadshus -gemensam parkering
A	0,6*	0,75*	1,2*
B	0,8*	0,9*	1,5*
C	0,9*	1,2*	1,5*

*) Inkl. besöksparkering 0,1 bpl/lgh.

Zonindelning och parkeringsnorm för bostadsparkering.

Utfart

Utfartsförbud¹⁵ införs till höger om huvudbyggnad mot Östra Norrlandsgatan.

Cykelparkering

Cykelparkeringsnormen i översiktsplanen anger 2,5 platser per lägenhet för flerbostadshus inom Umeå tätort. I små lägenheter bör antalet kunna begränsas till 1 cykelplats per lägenhet, men detta får prövas vid bygglovgivning.

Då det planeras för 7 lägenheter inom planområdet, krävs minst 18 cykelparkeringar. Dessa är tänkta att placeras intill huvudbyggnads långsida mot gårdsplanet [n₂]¹⁶. Vad gäller cykelförvaring möjliggörs det för ett mindre cykelförråd¹⁷ inne på gården mellan gårdshus och huvudbyggnad (se illustration på plankarta).

¹⁵ PBL 4 kap. 5 § punkt 2

¹⁶ PBL 4 kap. 13 §

¹⁷ PBL 4 kap. 11 § punkt 1

Buller

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

- 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 m² gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

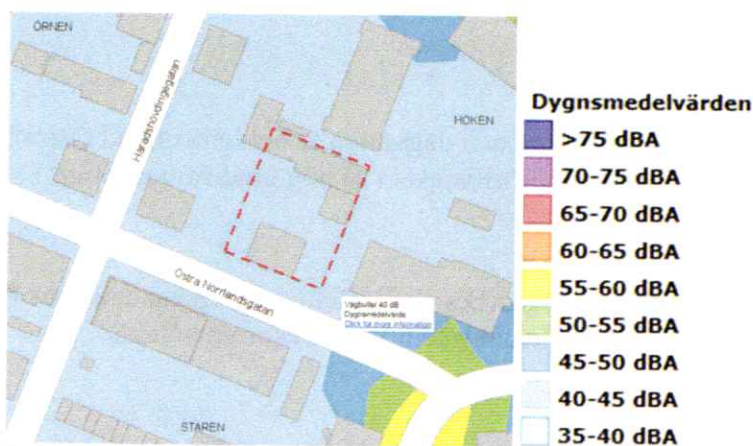
Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör

- 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 klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Förordningens krav ska uppfyllas vid bygglovprövningen.

Utifrån kommunens bullerkartläggning kommer både befintliga och planerade bostadsbyggnaders fasader inom planområdet ej att utsättas för trafikbuller som överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är riktlinjen för god ljudnivå för bostäder. Inom planområdet ligger dygnsmedelvärdet för vägbuller på ca 40 dBA.

För nya uteplatser, om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden, bör buller ej överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. I aktuell detaljplan kommer ljudnivån för eventuella uteplatser inte att överskridas enligt kommunens befintliga bullerkartläggning över området, då den maximala ljudnivån uppgår som mest till 70 dBA närmast Östra Norrlandsgatan.



Dygnsmedelvärden (ekvivalent) för trafikbuller.



Maxvärden för trafikbuller.

En del av huvudbyggnadens fasad som vetter mot Östra Norrlandsgatan berörs av maximalnivåer på omkring 75 dBA. Av de lägenheter i huvudbyggnaden som berörs har dock samtliga en eller flera ljuddämpade sidor mot antingen gårdssidan eller gavelsidorna.

Förändringar

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande: ”8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.”.

Framtida trafikbullernivåer inom och utanför planområdet bedöms inte förändras märkbart, då det möjliggörs för fyra nya lägenheter vilket skulle generera ungefär 2-3 fler bilar i rörelse till/från fastigheten.

Brandkrav

Gårdshusets vägg mot grannfastigheten Höken 13 ska utföras som lägst i brandteknisk klass EI 30.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten är belägna utmed Östra Norrlandsgatan. Hållbar dagvattenhantering bör tillämpas i så hög grad som möjligt.

EI

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

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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark. Intilliggande allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap.

Ägaren av Höken 2 svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintligt gårdshus på korsmark till användning bostäder, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Dock hindrar inte detaljplanen någon ytterligare uppdelning av fastigheten i mindre bostadsfastigheter. En sådan avstyckning prövas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen efter ansökan till lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. En sådan ansökan skall lämnas in av ägarna av Höken 2.

Skulle ytterligare uppdelning av Höken 2 ske bör anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter tillsammans inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Dessa bör i så fall bildas i samma lantmäteriförrättning som avstyckningarna görs.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Höken 2	Avstyckning av ytterligare fastigheter kan göras efter prövning enligt reglerna i fastighetsbildningslagen. Eventuella för flera fastigheter gemensamma anläggningar bör inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt reglerna i anläggningslagen.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Petter Conradsson.

Samtliga exploateringskostnader skall betalas av ägarna av Höken 2.

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

Fastigheten Höken 2 bedöms öka i värde om detaljplanen antas. Detta då ytterligare bostäder tillåts vilket genereras intäkter i form av hyror alternativt försäljning.

MEDVERKANDE

Gäller medverkande från detaljplanering, lantmäteri, kartingenjör, mark- och exploatering samt konsulter.

Erik Thurell, *planarkitekt (har tagit fram samrådshandlingarna)*

Ida Hellman, *planarkitekt*

Carina Larsson, *kartingenjör*

Mattias Berggrund, *Kommunala lantmäterimyndigheten*

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016, reviderad april 2016



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Stömberg
Stadsarkitekt



Granskningsutlåtande

granskning

Diarienummer: BN-2015/00100

Datum: 2016-04-01

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Höken 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Höken 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2016. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintligt gårdshus på korsmark till användning bostäder, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-01-25 – 2016-02-16. 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 skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintliga gårdshus på korsmark till bostadsändamål, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Länsstyrelsen yttrat sig under samrådet den 16 februari 2016.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar.

MILJÖ- OCH HÄLSKOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd har inga synpunkter på detaljplanen.

GATOR OCH PARKER

Gator och parker har inga synpunkter på detaljplanen.

VAKIN

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar.

VAKIN

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar.

Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter

Detaljplan, Umeå kommun april 2016



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2015/00100

Datum: 2016-03-10

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Höken 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Höken 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2016. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintligt gårdshus på korsmark till användning bostäder, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2016-01-25 – 2016-02-16**. 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 skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintliga gårdshus på korsmark till bostadsändamål, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (efter 2 januari 2015)

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar.

GATOR OCH PARKER

Gator och parker har inga synpunkter på detaljplanen.

VAKIN

Inga synpunkter under förutsättning att NOA 11 följs.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan. Som information har Skanova kabel som korsar tomten.

Kommentar

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom ändrad användning av befintligt gårdshus på korsmark till bostadsändamål, samt att möjliggöra för en mindre vindslägenhet i befintlig huvudbyggnad.

Med anledning av planområdets läge nära transportled för farligt gods bör följande konsekvensreducerande åtgärder vidtas; skapa möjlighet till avstängningsbar ventilation/friskluftintag högt upp på marken och i riktning bort från farligt gods-led, minst en utrymningsväg i riktning bort från farligt gods-led.

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandavskiljning ska föreligga i bygglovskedet. Vid påbyggnad av existerande huvudbyggnad kommer skyddsbehovet att öka-byggnaden hamnar i byggnadsklass BR1 (byggnad med tre eller fler våningsplan) vilket föranleder ökade brandskyddskrav i bygglovskedet.

Dessa noteringar är värda att uppmärksamma redan i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i tidigt skede.

Kommentar

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar i plankarta eller planbeskrivning.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet har tagit del av handlingarna och vill lämna följande synpunkter. Huvudbyggnaden utgörs av ett välbevarat egnahem uppfört under 1930-talet och gårdshuset är byggt i två etapper under 1980-talet och 1990-talen. Fastigheten ligger inom miljö 8 "Egnahemsbebyggelse i kv Falken, Orren, Örnen och Höken, 1920- och 1930-tal" i *Byggnadsordning för Öst på stan- ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (godkänd av Byggnadsnämnden 2014-02-20)*. Planområdet ligger även inom riksintresset Umeå centrum och i gällande detaljplan har huvudbyggnaden markerats med q. En outnyttjad byggrätt finns öster om och i direkt anslutning till huvudbyggnaden.

Ur antikvarisk synvinkel är det positivt att den outnyttjade byggrätten tas bort och ersätts med tillkommande byggrätt för tre mindre lägenheter i befintligt gårdshus.

Förutsatt att förslaget, som gör det möjligt att bygga en liten vindslägenhet, inte medför fasadändring eller nya takkupor på huvudbyggnaden har vi ingen erinran emot det.

Kommentar

I plankartan har huvudbyggnaden fått en bestämmelse som säger att den inte får förvanskas till sitt yttre vid om- och tillbyggnad, vilket både innefattar fasad och takkupor. Kontoret anser därför att inkommen synpunkt är tillgodosedd i detaljplanens plankarta inom bestämmelsen q.

Ändringar efter samråd:

- Inga ändringar har gjorts efter samråd.

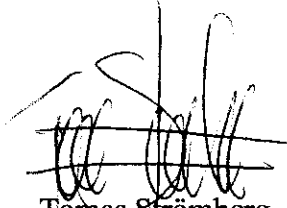
Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt