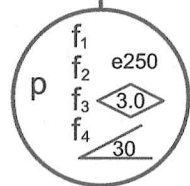


Illustration, fasad mot öster (förslag på möjligt utförande)



STÖRNINGSSKYDD

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande för buller från vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

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

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00

- Plank ska uppföras i fastighetsgräns mot Backenvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden utgår fem år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft

UPPLYSNING

- Tomtindelning upphävs inom ny detaljplan

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad

UTNYTTJANDEGRAD

- e250 Högsta bruttoarea (BTA) i m²

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Byggnad ska placeras mot det byggbara områdets södra hörn

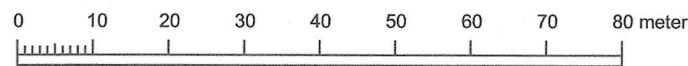
Utformning

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter ovan markplanet
- 30 Största taklutning i grader

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

Utseende

- f₁ Fasaden ska målas i samma kulör som befintligt bostadshus. Detaljer som vindskiva och knutbrädor ska målas i samma kulör som övrig fasad. Midjeband i avvikande kulör får inte utföras.
- f₂ Takets kulör ska vara lika med det befintliga bostadshuset
- f₃ Huvudbyggnadens tak ska utföras som sadeltak. Undantag utgör skärmtak och komplementbyggnader.
- f₄ Fasad ska utföras i trä



Skala 1:1000 (A3)



Orienteringskarta

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-01-13 BN-2015/00026
Reviderad

Anders Aubry
Lantmätare

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

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

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

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2016-04-22, § 108
Laga kraft 2016-05-24
Vidimeras *FIS*

Detaljplan för fastigheten

Åkaren 4
inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, februari 2016

Reviderat april 2016

Tomas Strömberg
Stadsarkitekt

Anders Aubry
Planarkitekt

2480K-P16/29



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/01596
Datum: 2016-05-24
Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Åkaren 4 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen antogs av Byggnadsnämnden **2016-04-22** § 108.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

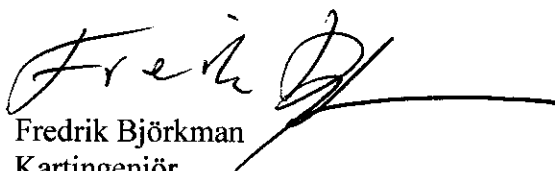
Länsstyrelsen beslutade **2016-04-29** att inte pröva kommunens beslut.

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-P16/29



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-04-29

Ärendebeteckning
404-3961-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering
901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Åkaren 4 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-04-22, § 108 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 har godkänts i länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
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)

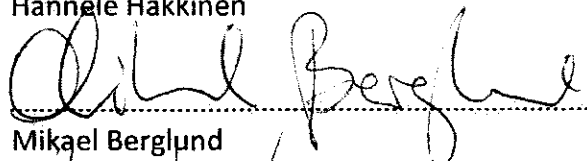
Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

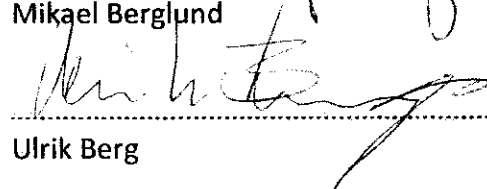
Sekreterare:

§§ 97-136

Hannele Häkkinen

Ordförande:

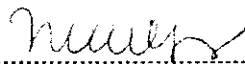
Mikael Berglund

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

§ 108

Åkaren 4

Diariernr: BN-2013/01596

Detaljplan för Åkaren 4 – bostäder

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i oktober 2015, reviderat i april 2016

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelsen kring buller ändras, att närliggande fastighetsägare önskar att byggrätten flyttas längre bort från deras fastigheter och samfällighetsförening samt att bestämmelser kring utseendet ändras. Även en skuggstudie har upprättats.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Åkaren 3
- Fastighetsägare Åkaren 9
- Fastighetsägare Åkaren 10
- Fastighetsägare Åkaren 11
- Fastighetsägare Åkaren 12
- Fastighetsägare Åkaren 13
- Fastighetsägare Åkaren 14.

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum
- Gator och parker
- Vakin.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-07.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat april 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Planbeskrivning daterad oktober 2015, reviderad april 2016
- Skuggstudie daterad april 2016.

Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

ÅKAREN 4

Diarienum: BN-2013/01596

Detaljplan för Åkaren 4 - bostäder**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i oktober 2015, reviderat i april 2016

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelsen kring buller ändras, att närliggande fastighetsägare önskar att byggrätten flyttas längre bort från deras fastigheter och samfällighetsförening samt att bestämmelser kring utseendet ändras. Även en skuggstudie har upprättats.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Åkaren 3
- Fastighetsägare Åkaren 9
- Fastighetsägare Åkaren 10
- Fastighetsägare Åkaren 11
- Fastighetsägare Åkaren 12
- Fastighetsägare Åkaren 13

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/01596

- Fastighetsägare Åkaren 14

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum
- Gator och parker
- Vakin

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-07

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad april 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Planbeskrivning daterad oktober 2015, reviderad april 2016
- Skuggstudie daterad april 2016

Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

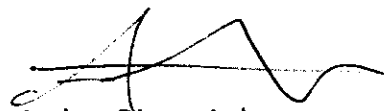
Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandlingar

Diarienummer: BN-2013/01596
 Datum: 2015-10-14
 Reviderat: 2016-04-06
 Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Åkaren 4 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

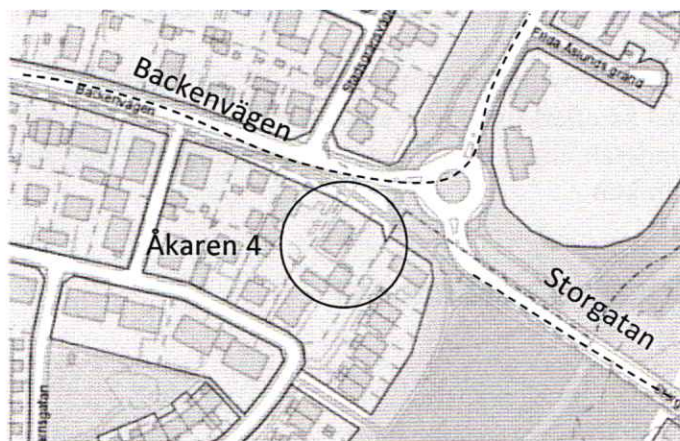
HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Utlåtande
- Skuggstudie

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

PLANDATA



Planområdet ligger i den östra delen av Grisbacka, cirka 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av i norr av Backenvägen, i öster av tre stycken gruppbyggda parhus, i söder av ett flerbostadshus, och i väster av ett bostadshus med vilken aktuell fastighet även delar infart. Området har en area på cirka 1 360m². Fastigheten är privatägd.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 8:e april 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 5:e maj 2014 till och med den 26:e maj 2014.

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

Översiktsplan – Fördjupning för Umeå (antagen 29 augusti 2011)

Rådande översiktsplan anger detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Planområdet ligger inom den så kallade femkilometersradien där förtätning anses lämplig.

Detaljplaner – P2480K-P151/1956 (kommunfullmäktiges beslut 2 november 1955)

Rådande detaljplan anger att ett bostadshus i två våningar får uppföras mot den nordvästra fastighetsgränsen. Utöver det tillåter detaljplanen att det får uppföras en mindre komplementbyggnad mot den södra fastighetsgränsen.

Byggnadsordning – Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske Godkänd av byggnadsnämnden 20 november 2006)

I byggnadsordningen beskrivs bebyggelsen längs denna del av Backenvägen som ”ett fint och välbevarat exempel på efterkrigstidens enkla men välproportionerade bostadshus i trä”. Under förhållningssätt anges bland annat att komplementbyggnader anpassas till de befintliga husens karaktär.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

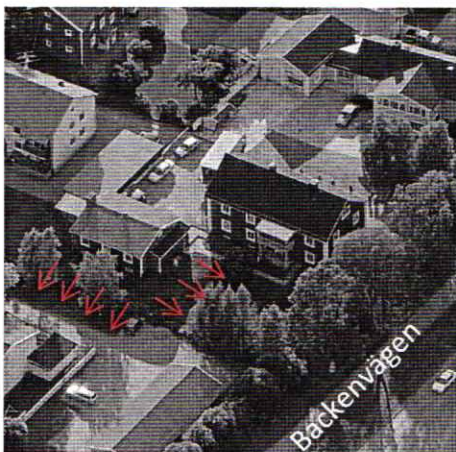
Mark och vegetation

Framför huvudbyggnaden mot öster ligger bostadens friytor i form av en anlagd trädgård som sluttar ner mot de gruppbyggda parhusen. Fastigheten är i norr och öster inramad av uppvuxna björkar.

Förändringar

Planförslaget innebär inte några påtagliga förändringar avseende den befintliga vegetationen. Den plats där byggnaden avses uppföras är idag läge till hälften bebyggd med ett garage som tidigare inhyst en bilverkstad. Av trafiksäkerhetsskäl kan det bli aktuellt med åtgärder vid utfarten (t.ex. trädfällning) då befintlig in- och utfart inte är att betrakta som idealisk (se även avsnittet Gator och Trafik).

Geotekniska förhållanden



Markens sluttning

Enligt den geotekniska översikten (beteckning 174) utgörs marken i planområdet av älvsediment, huvudsakligen sand överlagrande silt och lera. Den yta som får bebyggas är dock till stora delar bebyggd varför markens sammansättning troligtvis har ändrats. Marken sluttar i fastighetens sydöstra gräns mot en samfällighet med en höjdskillnad på cirka 1 – 1,5 m. Även in mot tomten faller tomten med samma höjddifferens. Planförslaget innebär att det kan bli aktuellt med en uppfyllning av marken inom planområdet i syfte att gjuta en platta i samma nivå för hela den planerade byggnaden. I bygglovskedets tekniska granskning ska det redovisas en fördjupad geoteknisk utredning.

Förorenad mark

På den plats som är avsedd för flerbostadshuset och komplementbyggnader ligger det idag ett garage som tidigare har inhytt en verkstad (tidigare vist för Umeå smörjteknik). Verkstaden har enbart utfört enklare reparationer, service och andra mindre åtgärder. Oljor har tagits hand om av ett ackrediterat företag och lokalen tömdes och stängdes av kronofogden.

Beträffande Radon klassas området som ett lågriskområde.

Bebyggelseområden

Bostäder, Byggnadskultur och gestaltning



Åkären 4:s läge

Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs på båda sidor av Backenvägen i huvudsak av mindre två – och flerbostadshus i två plan från 30 och 40 – talet. Den lågmälda karaktären härrör till stor del från bostadshusens proportioner, men även genom valet av trä som huvudsakligt byggnadsmaterial och den nertonade färgskalan.

Bostadshusen står i mestadels med gavelsidan mot och nära Backenvägen. Komplementbyggnader

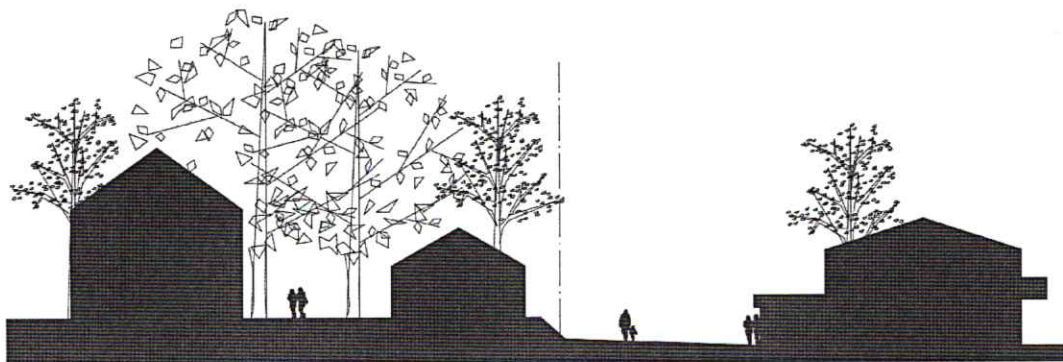
orienterar sig in mot gårdarna. Fastigheten Åkären 4 är idag bebyggd med ett flerbostadshus som inrymmer fyra bostäder. Byggnaden är i två plan och är i sin form, färg och materialval typisk för bebyggelsemiljön längs Backenvägen.

Förändringar

Inom den yta som idag bland annat är bebyggd med ett garage avses det uppföras ett bostadshus med sex stycken smålägenheter. Byggrätten för befintlig bostadsbyggnad säkerställs med rådande planbestämmelser som medger bostäder i två plan med en högsta byggnadshöjd på 7,2 m. Den byggbara ytan justeras marginellt beträffande läget så att den stämmer överens med befintlig byggnads placering.

Användning av kvartersmarken förblir för fastigheten i sin helhet bostäder [B].

Den högsta exploateringsgraden för tillkommande bebyggelse begränsas till 250 m² BTA [e 250 BTA]. Byggrätten för den nytillkommande bebyggelsen placeras i fastighetens södra hörn, närmast identiskt med det befintliga garagets läge. Med hänsyn till områdets karaktär säkerställs detta med en planbestämmelse [p]. Planerad bebyggelse får uppföras i en våning vilket säkerställs genom att den högsta tillåtna byggnadshöjden begränsas till 3m [3]. Anledningen är att den nytillkommande bebyggelsen volymmässigt ska underordna sig det befintliga bostadshuset och omkringliggande bebyggelse. I samma syfte bestäms även takets och fasadens färgsättning [f₁] [f₂].



Från vänster till höger: Befintligt bostadshus Åkaren 4, planerat nytt bostadshus, parhus Åkaren 14

Att undvika att t.ex. hörnbrädor, foder och vindskivor målas i avvikande färg gör att byggnadens dimensioner tonas ner [f₁].



Taket ska utformas som sadeltak för att inte avvika från befintlig bebyggelse [f₃].

Arbetsplatser

Fastigheten Åkaren 4 ligger nära arbetsplatser och lämpar sig således väl för bostäder. Västerslätts industriområde ligger cirka 1 km från fastigheten och det är cirka 2 km till de centrala stadsdelarna.

Offentlig service

Fastigheten ligger väl till beträffande offentlig service i form av skola och vård. Inom en radie av en kilometer ligger fem kommunala och två fristående förskolor, sex grundskolor och Dragonskolan med sina olika gymnasieprogram samt Grubbeskolan.

Närmaste återvinningsstation återfinns vid Sandåkern i nära anslutning till drivmedelsstationen. Avståndet är cirka 600 m. Närmaste vårdcentral ligger i Backenvägens tänkta förlängning mot öster på Storgatan och cirka 1,5 km från planområdet. Ytterligare vårdcentraler ligger inom en 2 km radie.

Kommersiell service

Fastigheten ligger mittemellan två dagligvarubutiker med ett avstånd på cirka 450 m mellan vardera. Goda förutsättningar finns således för handel av dagligvaror i närområdet utan att bil krävs (*se Tillgänglighet*)

Tillgänglighet

I anslutning till planområdet finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät som leder till stadens alla centrala delar och funktioner. Gång- och cykelvägnätet gör det även möjligt att enkelt, gent och säkert ta sig till Umeäleven. Busslinje 1 passerar (*en hållplats finns i direkt anslutning till fastigheten*) planområdet och leder såväl in till centrum och Vasaplan samt vidare till bland annat Universitetet och NUS. Andra busslinjer som ligger i nära anslutning till planområdet är busslinje 81 och 7. Bilvägnätet är väl utbyggt och motsvarar den standard som kan förväntas i stadens centralare lägen. Sammantaget är tillgängligheten mycket god.

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.

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. Friytornas storlek säkras genom en planbestämelse. Utrymmen som t.ex. förråd och tekniska installationsutrymmen ska inte räknas som BTA som genererar ett behov av friyta, då dessa i likhet med friytorna är att betrakta som ett komplement till bostäderna i syfte att skapa ett gott boende.

Tomten varierar i sitt höjdläge och marken ligger i dess nordöstra hörn cirka 1 – 1,5 m lägre än övrig marknivå. Friytorna ska göras tillgängliga med lämpliga åtgärder som t.ex. markhöjning eller ramper.

Det befintliga bostadshusets BTA uppgår till 360 m² och planerad bebyggelse får inaspråkta 250 m² BTA. Friytan ska således vara cirka 200 m².

Buller inom friyta

Inom cirka 500 m² av den tänkta friytan ligger enligt kommunens bullerkartläggning från 2012 den ekvivalenta ljudnivån utomhus under 55 dBA. Inom hälften av denna area ligger den ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA. Cirka 400 m² av friytan ligger enligt samma utredning den maximala ljudnivån utomhus på under 70 dBA.



Bullerplank mot Backenvägen

I fastighetsgräns mot Backenvägen har det uppförts ett bullerplank med en höjd på cirka 1,8 m. Enligt expertis reduceras det maximala och ekvivalenta bullervärdet genom befintligt bullerplank med cirka 3dB.

Byggrätten tar i anspråk ytor som lämpar sig väl för rekreation. Trots det anses de resterande ytor lämpa sig väl som uteplats i enlighet med aktuell lagstiftning (Se även under avsnittet *Buller* nedan).

Naturmiljö

Området runt planområdet utgörs som beskrivet i ”Byggnadskultur och gestaltning” av villabebyggelse och mindre flerbostadshus och har en lummig karaktär som domineras av gräsbevuxna trädgårdstomter och björkar.

Buller

Bullerförordningen ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” anger att buller från vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (3§ 1.) och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats (3§ 2.). Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den ljudnivå om 70dBA maximal ljudnivå som anges i 3§ första stycket 2 (70dBA) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas mer än 10dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Fastigheten anses lämplig för bebyggelse. Se även under avsnittet friytor ovan.

Enligt Umeå kommuns översiktliga bullerkartläggning 2012 ligger dygnsmedelvärden för buller mellan 65 och 45 dBA (se illustration nedan till höger). Maxvärden för buller ligger inom den nyttillkommande byggrätten mellan 65 – 70 dBA, längre mot Backenvägen uppgår de till mellan 75 – 80 dBA.

Såväl mot den tilltänkta nya bostadsbyggnadens sydöstra samt nordvästra sida finns det möjligheter att anordna uteplatser som är förenliga riktvärdena enligt rådande bullerförordning utan att det krävs bullerdämpande åtgärder (se även under avsnittet *Buller – Buller inom friyta* ovan).

Även beträffande buller vid fasad går det att uppföra bostadsbebyggelse inom den nytillkommande bygggrätten enligt rådande förordning, utan att det krävs ytterligare bullerdämpande åtgärder.



Maxvärde och dygnsmedelvärde buller från Backenvägen

Utifrån de senaste årens trafikutveckling kan det antas att bullernivåerna förblir stadiga, alternativt kan komma att sjunka. Backenvägen och Storgatan har historiskt sett varit inkörsvägen till centrala Umeå för boende i de västra delarna. Ombyggnaden av Backenvägen har dock inneburit en kapacitetsminskning vilket troligtvis inneburit att biltrafikflödena minskat på såväl Backenvägen och Storgatan (se tabell nedan).

	Backenvägen	Storgatan
2009	11 500	8400
2010	11 700	-
2015	7 300	7 300

Vardagsdygnstrafik på Backenvägen (mät punkt mellan Kvarnstensvägen Stadsgränsvägen) och Storgatan (i höjd med Tvärån)

Busstrafikens turtäthet kommer att tillta längs med Backenvägen, dock finns det en satsning på att inhandla 24 stycken helt eldrivna bussar för linjerna 1 och 8. Målet är att fram till 2020 kommer linje 1 som passerar Backenvägen att trafikeras av 80 % helt eldrivna bussar, vilket kommer att resultera i en tystare lokaltrafik.

Den samlade bedömningen är att förutsättningarna för bostäder utifrån rådande och förväntat framtida bullersituation är goda och att inga ytterligare utredningar krävs.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten ligger väl placerad i förhållande till gång- och cykelvägnätet med gena förbindelser till stadens centrala delar samt västerut.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Busslinje 1 som passerar (en hållplats finns i direkt anslutning till fastigheten) direkt söder om planområdet.

In- och utfarter samt parkering

In- och utfart sker ut mot Backenvägen via fastighetens nordöstliga gräns. Som bilburen är man tvungen att korsa en gång- och cykelväg vilket är olämpligt, dock är infarten befintlig och den nya exploateringen och därmed sammanhängande ökad trafikstring ut mot Backenvägen bedöms inte påverka trafiksäkerheten betydligt. Fastigheten ligger inom zon "B" enligt parkeringsnormen för Umeå beträffande bostadsparkeringar. Fastigheten angränsar till Zon "A".

Zon	Per mindre lgh ≤ 2 rok (bpl/lgh)	Per större lgh > 2 rok(bpl/lgh)
B	0,8	0,9

Zonindelning för bostadsparkering

Enligt planförslaget kan följande behov av parkeringsplatser för bilar uppstå:

	Befintligt bostadshus	Planerat bostadshus
Bilar		
Antal lgh ≤ 2 rok (bpl/lgh)	3	6
Antal lgh > 2 rok(bpl/lgh)	1	-
Antal p-platser	3,3	4,8
Summa p-platser bilar	8,1	

Tabell parkeringsbehov

Parkeringsbehovet för bilar går att lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsnormen för cyklar grundar sig på antalet boende. För dem nytillkommande bostäderna innebär det att det ska finnas plats för sex stycken cyklar. Det byggbara området och exploateringsgraden ger utrymme för att uppföra mindre förråd för förvaring av cyklar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nytillkommande bostäderna ska anslutas till Umevas vatten- och avloppsnät.

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.

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. Kan strykas om det ej är specialfall.

Byggteknik

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

Konsekvenser av planens genomförande

Kulturmiljö

Planområdet och angränsande kvarter längs Backenvägen betraktas som kulturhistoriskt värdefulla (*se under TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN, Byggnadsordning*). Planförslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse utan att påverka de kulturhistoriska värden i enlighet med 2§ 3 kap.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Fastigheten Åkaren 4 omfattas i dagsläget av en tomtindelning, 2480K-85/1968. Åkaren 4 har den omfattning som tomtindelningen medger. Denna bestämmelse kring fastighetens utbredning utgår dock per automatik i och med denna detaljplan antas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Åkaren 4 ägs av Åsa Sjöström. I västra delen av Åkaren 4 och östra delen av Åkaren 3 har fastigheterna gemensam utfart till Backenvägen. Rättighetsmässigt har fastigheterna utfartsservitut på varandras fastigheter.

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

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Åkaren 4	Västra delen av fastigheten belastas av ett utfartsservitut till förmån för Åkaren 3.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med sökande

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Åkaren 4 bedöms öka i värde då exploateringsgraden inom fastigheten ökas, och möjligheten till nybyggnation görs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Aubry, Planförfattare

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Per Hänström, Miljö- och Hälsoskydd

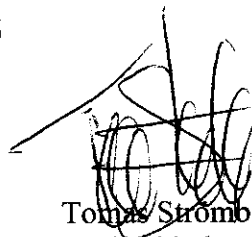
Lars Högberg, Bygglov

Mattias Berggrund, Lantmäteri

Detaljplan, Umeå kommun april 2016



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/01596
 Datum: 2016-04-06
 Handläggare: Anders Dieter Aubry

Detaljplan för fastigheten Åkaren 4 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Åkaren 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under 2015-10-06. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-02-17 – 2016-03-10. 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.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Buller

Då det i planbeskrivningen hänvisas till "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" ska planbestämmelserna utformas enligt förordningen. Utgångspunkten ska vara att 55dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid en bostadsbyggnads fasad. Om 55 dBA ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och kl. 06.00 vid fasaden. Om uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Redovisningen av bullersituationen måste tydliggöras i planbeskrivningen. Det ska framgå hur bullersituationen ser ut idag och i framtiden. Om bullerplanket som är inskrivet som ett störningsskydd är en förutsättning för att klara riktvärdena för buller ska det villkoras i planen.

Övrigt

Fastighetsplan

Sedan införandet av ny plan- och bygglag i maj 2011 har begreppet fastighetsplan/tomtindelning tagits bort från lagstiftningen och ersatts med fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen. Det innebär att eventuella Fastighetsplaner/tomtindelningar nu ska läsas som planbestämmelser till gällande detaljplaner.

Ersätts detaljplanen av en ny så utgår bestämmelserna med automatik. Texten under rubriken Organisatoriska frågor revideras därför lämpligen.

Markföreningar

I det kommande arbetet bör klargöras om tankar eller cisterner som använts för förvaring av oljor eller dylikt kan finnas kvar i mark. Detta torde kunna följas upp i samband med att fastigheten rivs.

Kommentar

Plankartan förses beträffande buller med bestämmelser enligt tidigare överenskommelse. Även planbeskrivningen revideras beträffande buller i enlighet med samrådsyttrandet. Sammanfattningsvis kan sägas att bullersituationen tillåter bostadsbebyggelse som är förenlig med riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader utan att det krävs bullersdämpande åtgärder.

Texten under rubriken Organisatoriska frågor revideras.

Enligt sökande har det inte existerat underjordiska cisterner. Samtal har förts med bygglavavdelningen och frågan kommer dock att bevakas i den tekniska granskningen.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Gator och parker

Trafik och gata

Det är bra att det är en gemensam in- och utfart mellan fastigheterna Åkaren 3 och 4. Men precis som det står i planbeskrivningen är det inte lämpligt att man måste passera huvudstråket för gång- och cykel. Har man utrett om det finns möjlighet att ha utfartsförbud längs hela fastighetsgränsen mot Backenvägen? Det skulle vara det bästa ur trafiksäkerhetssynpunkt. Om inget alternativ finns än en utfart mot Backenvägen ska utfartsförbud gälla hela fastighetsgränsen till in- och utfarten.

Park och natur

Berörs inte, inga synpunkter.

Kommentar

Att förlägga in- och utfarten mot Backenvägen är inget önskemål från sökande och då det förekommer viss tung trafik från angränsande fastighet anses det svårt att leda om trafiken genom de fastigheter som ligger närmast Per Jans Väg och angränsar till Åkaren 3 och 4. Angöringsvägen är mycket smal och inte lämpad för bredare fordon. Plankartan förses med in- och utfartsförbud längs med delar av fastighetsgränsen som vetter mot Backenvägen fram till befintlig in- och utfart.

Vakin (tidigare Umeva)

Vatten och avlopp – En hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas inom fastigheten, i övrigt inga synpunkter.

Avfall och återvinning – Inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna att NOA 11 följs

Kommentar

Planavdelningen utgår ifrån att den nyttillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till UMEVA:s dagvattennät, men synpunkterna beträffande dagvattenhantering vidarebefordras till sökande.

Umeå Energi

Umeå energi har inget att erinra mot planförslaget

Umeå Kommun Företag (UKF)

UKF har inget att erinra mot planförslaget

SAKÄGARE

Fastighetsägare Åkaren 3

Att man förtätar byggandet av bostäder på befintlig tomtmark är bra. Jag bedömer dock att planeringen av trafiken inte har följt med befolkningsökningen i området. Backenvägen har en lutning mot centrum. Det är en stor mängd cyklister som kommer med hög hastighet mot stan även när man kommer från stan, samtidigt som det är utfarter med dålig sikt. Sedan är befintlig utfart med servitut smal och trång och det kommer att bli en ökad belastning på in- och utfarten med ökade mängder avgaser och buller. Finns det en möjlighet att dela upp servitutet och göra egna utfarter från respektive fastighet?

Kommentar

Backenvägens kapacitet för biltrafik har minskats i samband med dess ombyggnad i syfte att förbättra framkomligheten för cyklister samt busstrafiken och för att leda om biltrafiken som ska mot de centrala delarna. Mätningar på vardagsdygnstrafiken beträffande biltrafiken visar att biltrafiken har minskat (se även i planbeskrivningen under *Buller*). Med hänsyn till de nämnda höga flöde av cyklister är det inte aktuellt med separata infarter för fastigheten Åkaren 3 och 4.

Som det går att läsa i Gator och parkers yttrande finns det tvärtom önskemål att trafiken från era fastigheter leds ut mot Per Jans väg med hänsyn till gång- och cykelvägen, men önskemålet föranleder inte till några förändringar av den befintliga situationen. Belastningen med avgaser och trafiken ökar för det mesta när ytterligare bostäder tillskapas, men kommunen utgår inte ifrån att den nya exploateringen medför att ökningen är så stor att det krävs åtgärder eller att ökningen medför olägenhet.

Samlat yttrande fastighetsägare Åkaren 9, Åkaren 10, Åkaren 11, Åkaren 12, Åkaren 13, Åkaren 14

Den tilltänkta nya byggnaden med sex smålägenheter på östra delen av Åkaren 4 är placerad endast 1,5 från tomtgräns mot parhusbebyggelsens samfällighetsyta (S:1). Vi motsätter oss placering så nära tomtgräns eftersom det medför begränsade möjligheter att nyttja grönytan. Dessutom kommer ett par uteplatser på grannfastigheterna att störas genom insyn från den planerade bebyggelsen.

Förskjutning av bebyggelsen närmare tomtgränsen kommer också att medföra ökad skuggbildning på åtminstone en av uteplatserna. Vi föreslår att nybyggnaden på Åkaren 4 placeras så långt som möjligt från tomtgränsen. Ett avstånd på 4m anser vi mera rimligt för att inte hindra eventuell annan markanvändning på vår sida tomtgränsen och göra våra fastigheter mindre attraktiva.

Kommentar

Kommunen anser att placeringen nära tomtgräns är lämplig och inte innebär en betydande olägenhet för er.

Med hänsyn till byggnadens ringa höjd anses det möjligt att placera den nytilltänkta byggnaden 1,5m från fastighetsgränsen, d.v.s. det går att underhålla byggnaden inom den egna fastighetsgränsen. Utifrån detta förhållande anser kommunen att den rådande markanvändningen på samfälligheten inte påverkas.

En ny byggnad innebär skuggning varför en skuggstudie har upprättats för att närmare undersöka påverkan (se bilaga till planhandlingarna). Skuggstudien visar att störst påverkan är sommardag på kvällen på de norra delarna av samfälligheten som upptas av parkeringsytor och garage, samt delvis på fastigheterna Åkaren 13 och 14. Skuggningen sker dock först relativt sent på kvällen då solen står lågt. Skuggförhållanden torde således inte skilja sig betydligt från den skuggning som idag utgår från garagebyggnaden på fastigheten Åkaren 4.

Som ni nämnde kommer en ny bostadsbyggnad även att innebära insyn, dock är avståndet från den nytilltänkta byggnaden till era bostäder (huvudvolymen, inte den lägre entrédelen) som närmast omkring 17m. Med hänsyn till avståndet och att insynen inte sker in mot de mera privata baksidorna anser kommunen även att placeringen utifrån aspekten insyn inte medför någon betydande olägenhet.

ORGANISATIONER

Swedavia

Swedavia har inget att erinra mot planförslaget

Västerbottens Museum

Museet instämmer i att det är lämpligt att den planerade nya byggnaden genom volym och färgsättning får karaktären av komplement. För anpassning till omgivande bebyggelse bör den nya byggnadens fasad vara av trä. En planbestämmelse bör läggas till om detta.

Plankartans bestämmelse f₁ stämmer inte överens med illustrationen på sid 4 i planbeskrivningen. Bestämmelsen anger att "Detaljer som vindskiva, knutbrädor och fönsterkarm ska målas i samma kulör som övrig fasad". På illustrationen är vindskivorna vita och fasaden röd. Fönstren är i sin helhet röda som fasaden, karmar såväl som fönsterbågar. Även fönsterfodren är röda, men dessa nämns inte i bestämmelsen. Sammanfattningsvis är det otydligt Vilka delar som avses målas hur. Vi är tveksamma till att ange att fönstren (d.v.s. karm + båge) ska ha samma kulör som fasaden.

Vindskivor, knutbrädor, dörrfoder och fönsterfoder kan gärna gå i ton med fasaden men fönstrens kulör brukar traditionellt sett alltid vara avvikande. De nya byggnaderna intill Lars Färgares gård vid Gammliaområdet är ett bra exempel på tillägg invid en historisk byggnad. De är nedtonade i karaktär men något anpassade efter byggnadstraditionen. Fasader och foder är faluröda som den äldre byggnadens, fönstren är gråtonade.

Kommentar

Planbestämmelse om att fasaden ska utföras i trä bifogas plankartan. Planavdelningen instämmer i museets resonemang om att det finns illustrationen inte stämmer överens med texten och synpunkterna kring fönstrets färgning. Illustrationen samt texten i planbeskrivningen ändras och planbestämmelsen under f₁ ändras till att lyda ”Detaljer som vindskiva och knutbrädor ska målas i samma kulör som övrig fasad.”.

Skanova

Skanova har inget att invända mot föreslagen detaljplan

Ändringar efter samråd

- Planbeskrivningen och plankartan kompletteras och revideras beträffande beskrivningar och bestämmelser kring buller
- Skrivningar under avsnittet *Genomförandefrågor – Organisatoriska frågor* revideras.
- Plankartan förses med in- och utfartsförbud längs med delar av fastighetsgränsen som vetter mot Backenvägen.
- Planbestämmelse om materialval bifogas
- Planbestämmelse beträffande fasadens kulör ändras.
- Skuggstudie bifogas

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

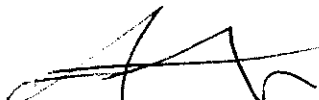
- Fastighetsägare Åkaren 3; EVA KRISTINA SUNDQVIST, RÅDHUSESPLANADEN 17 B LGH 1502, 903 28 Umeå
- Fastighetsägare Åkaren 9; MATTIAS BERTIL SUNDLING och INGER ANNA VICTORIA SUNDLING, TVÄRÅGATAN 1 F, 903 55 Umeå
- Fastighetsägare Åkaren 10; USKO JOHANNES JUSSI JOHANSSON och MAJ-BRITT INGEGERD JOHANSSON, TVÄRÅGATAN 1 E, 903 55 Umeå
- Fastighetsägare Åkaren 11; JAN JOHAN ALEXANDER NYLUND och ANNA-KARIN ANDERSSON, TVÄRÅGATAN 1 D, 903 55 Umeå
- Fastighetsägare Åkaren 12; ROLF RAYMOND IDESKO och CHARLOTTA IDESKOG, TVÄRÅGATAN 1 C, 903 55 Umeå
- Fastighetsägare Åkaren 13; TORBORG HELENA BJÖRLING, TVÄRÅGATAN 1 B, 903 55 Umeå

- Fastighetsägare Åkaren 14; SVEN OVE PERSSON och KERSTIN DAVIDSSON PERSSON, TVÄRÅGATAN 1 B, 903 55 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum
- Gator och parker
- Vakin

Detaljplan, Umeå kommun april 2016



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt

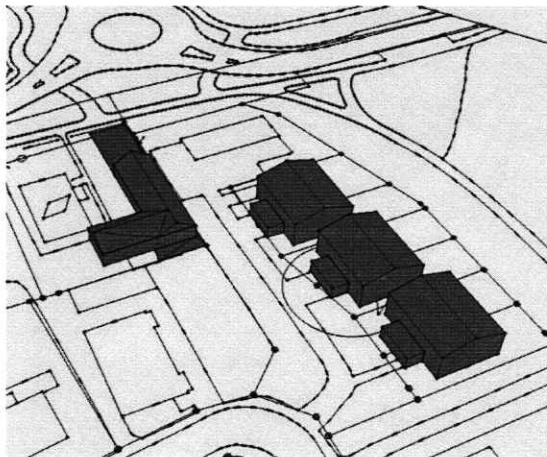
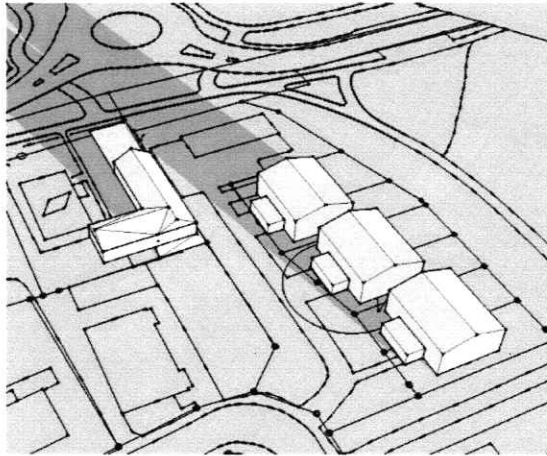
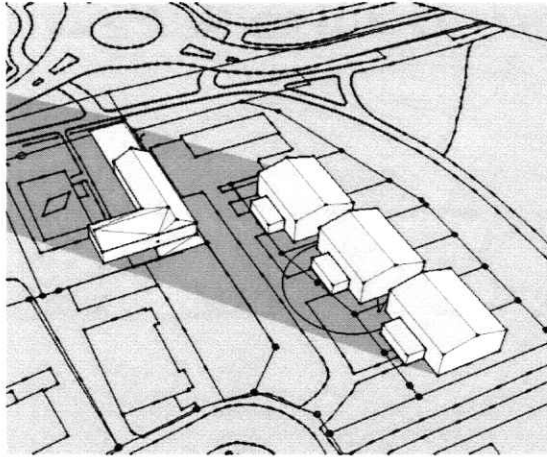


Tomas Strömberg
Stadsarkitekt

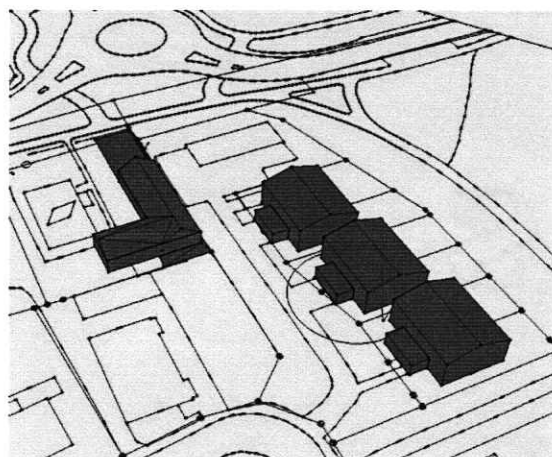
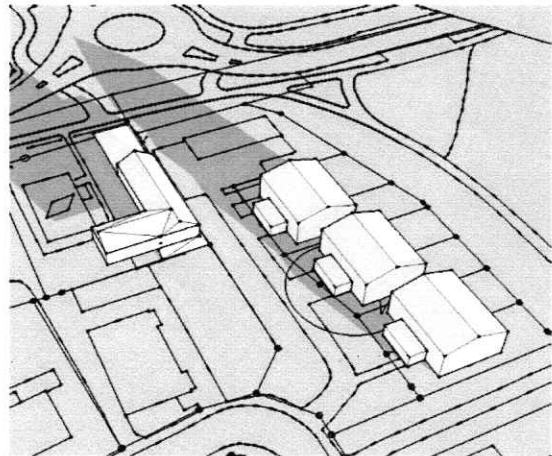
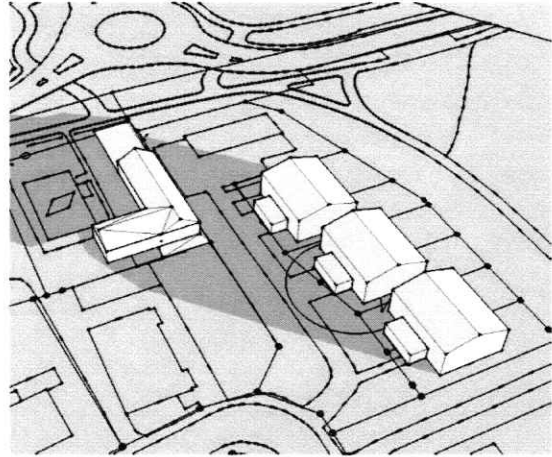
Skuggstudie för Åkaren 4

2016-04-08

21 december - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰,
klockan 15⁰⁰



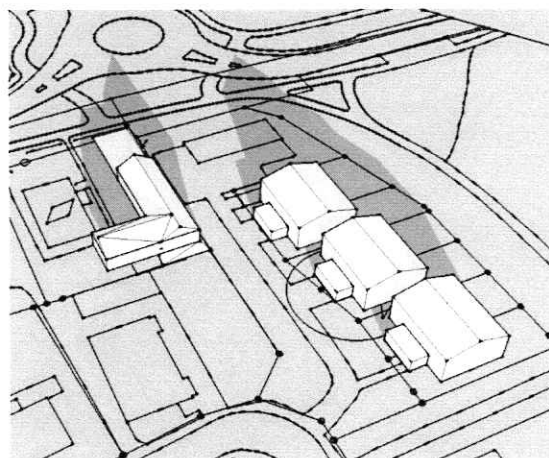
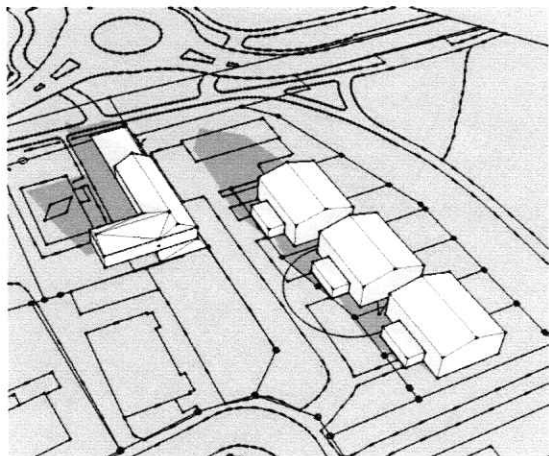
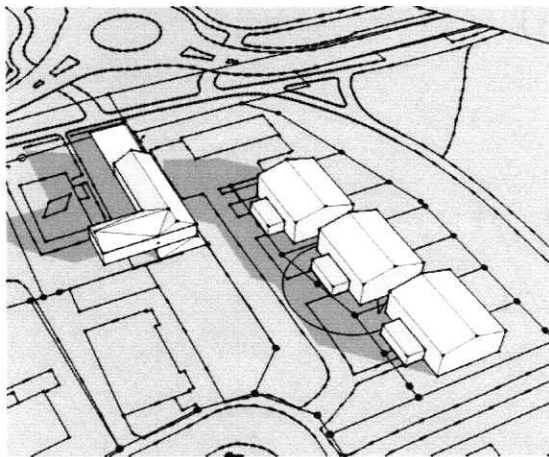
21 januari - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰,
klockan 15⁰⁰



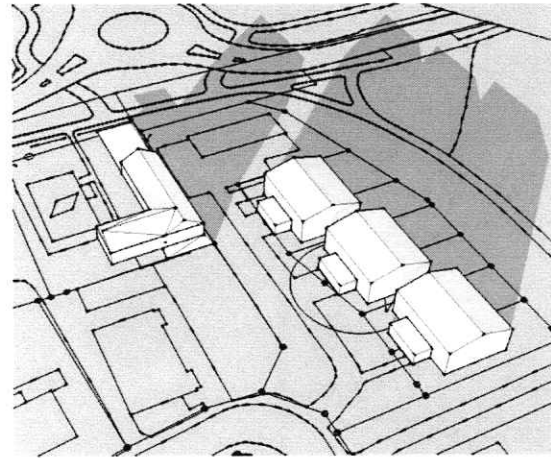
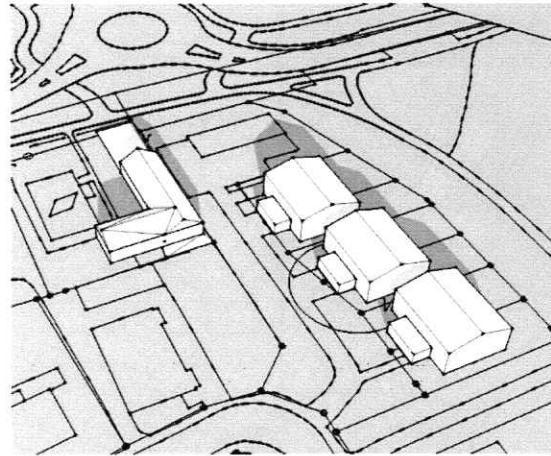
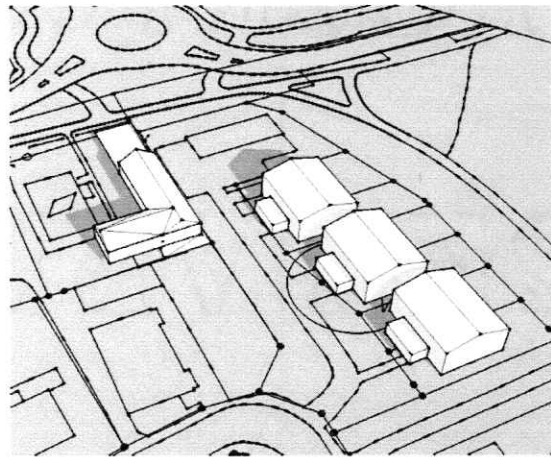
Skuggstudie för Åkaren 4

2016-04-08

21 februari - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰,
klockan 15⁰⁰



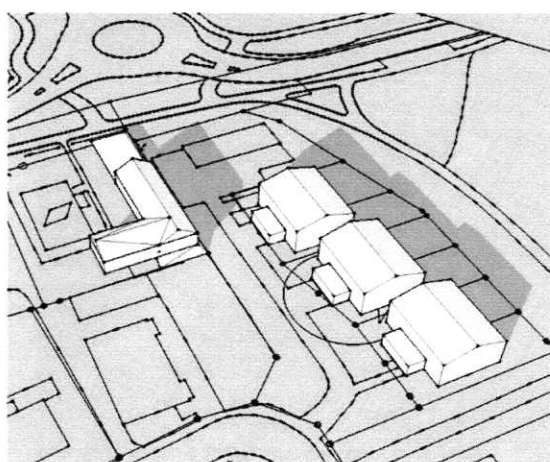
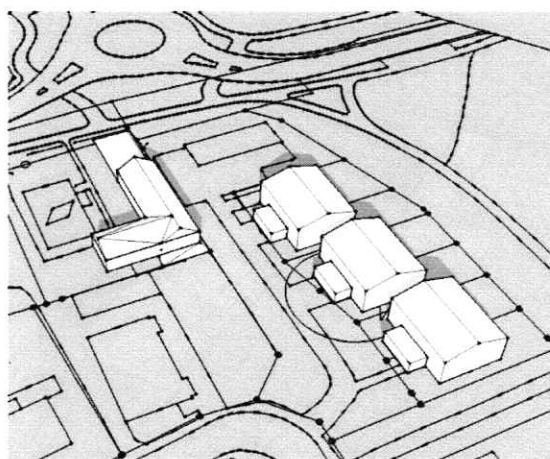
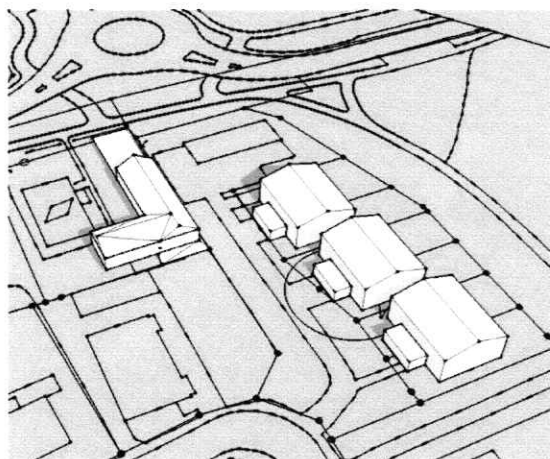
21 mars - klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰, klockan
17⁰⁰



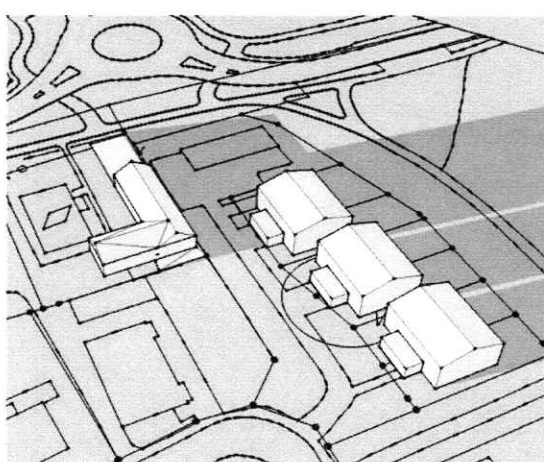
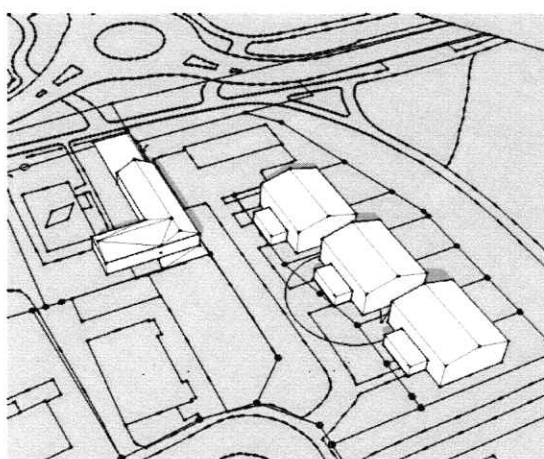
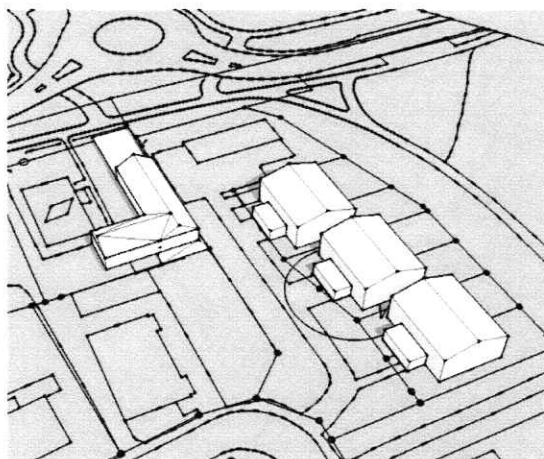
Skuggstudie för Åkaren 4

2016-04-08

21 april - klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰, klockan 17⁰⁰



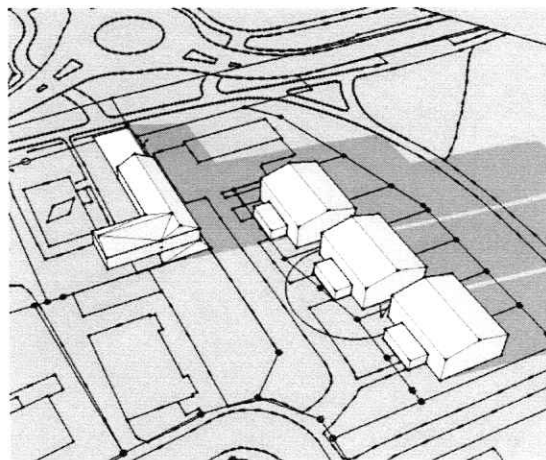
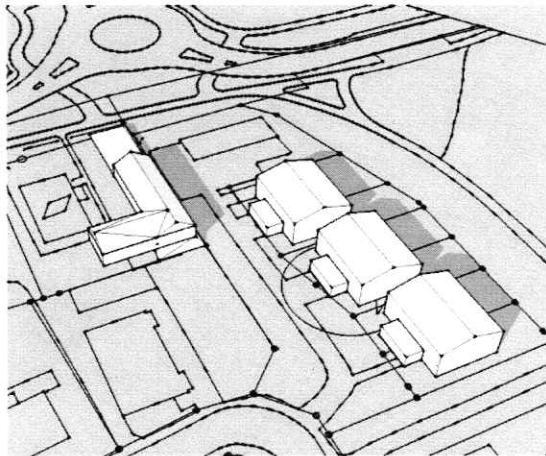
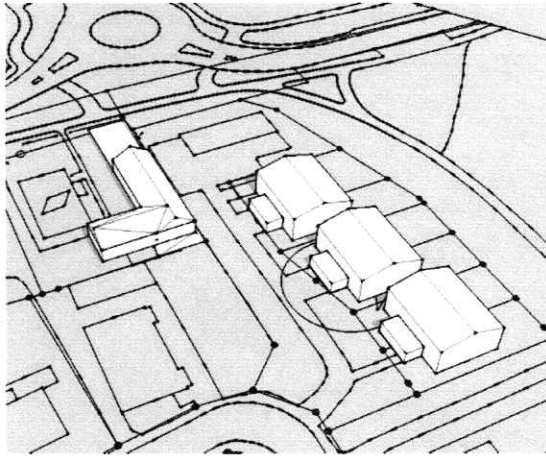
15 maj -, klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰, klockan 20⁰⁰



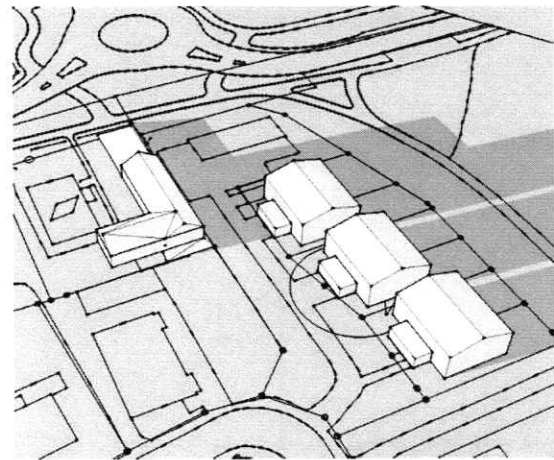
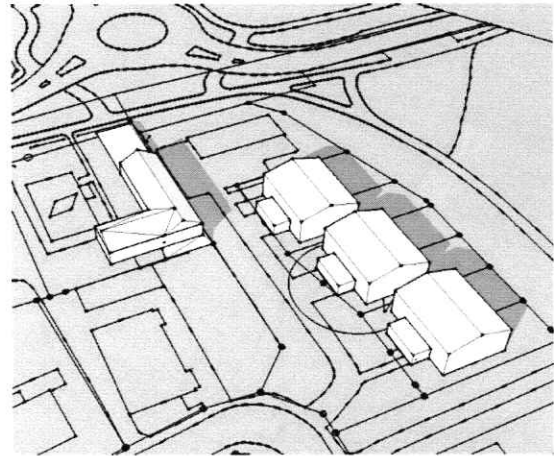
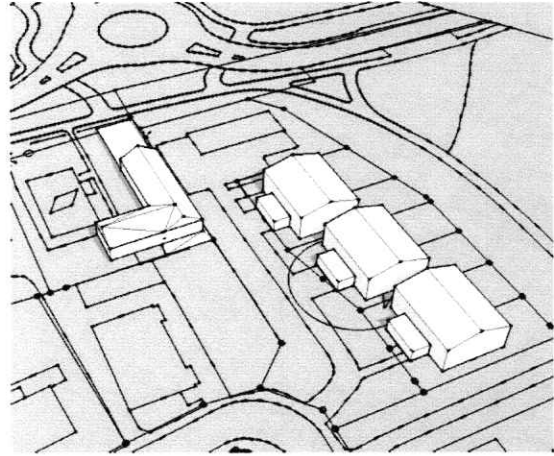
Skuggstudie för Åkaren 4

2016-04-08

15 juni- klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰, klockan 20⁰⁰



15 juli- klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰, klockan 20⁰⁰

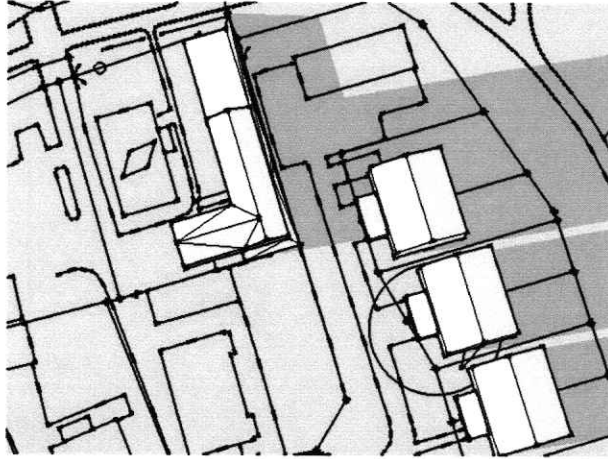


Skuggstudie för Åkaren 4

2016-04-08

Skuggning med ny byggnad

15 juli-, klockan 20⁰⁰, klockan 21⁰⁰



Skuggning utan ny byggnad

15 juli-, klockan 20⁰⁰, klockan 21⁰⁰

