

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-05-11 BN-2015/00812

Reviderad
Aron Helmer
Lantmäteri

Mätning : MU
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
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

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

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e35 Högsta byggnadsarea i procent av fastighetsarea

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Minsta taklutning i grader

Utseende

- f Tak utformas som sadeltak (skärmtak för parkering kan utformas som sadel- eller pulpettak).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Fastighetsindelning

- Fastigheten får inte styckas upp i flera fastigheter

Servitut

- a Servitut avseende rätt till skötsel av byggnad till förmån för fastigheten Nygårdet 5

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

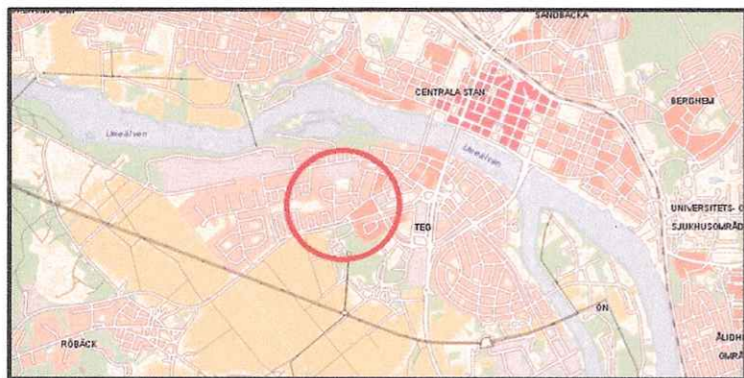
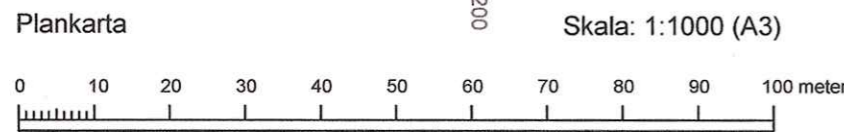
Antagen BN 2016-08-24 § 228
Laga kraft 2016-09-22
Vidimeras *JS*

Detaljplan för fastigheten
NYGÄRDET 4
Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, december 2015,
reviderad augusti 2016

Tomas Strömberg
Stadsarkitekt, Umeå kommun

Anton Vikström
Samhällsplanerare, Tyréns AB
2480K-P16/42



Översiktskarta

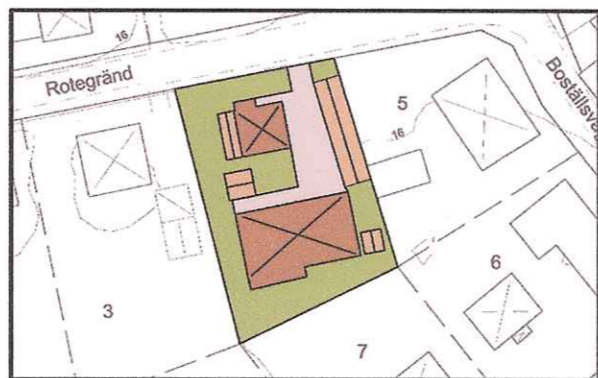


Illustration som visar förslag på möjlig utformning med maximal utbyggnad (35%)



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/00606
Datum: 2016-09-19
Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten Nygärdet 4 inom Väst-Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-08-24 § 228.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 2016-08-31 att inte pröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-09-22.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, september 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fredrik Björkman', with a long horizontal line extending to the right.

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/42

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

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-08-31

Ärendebeteckning
404-7173-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten NYGÄRDET 4 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-08-24 § 228 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

2016-08-24

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 24 augusti 2016 kl. 9:30–15:10,
Ajournering kl. 12:10–13:00

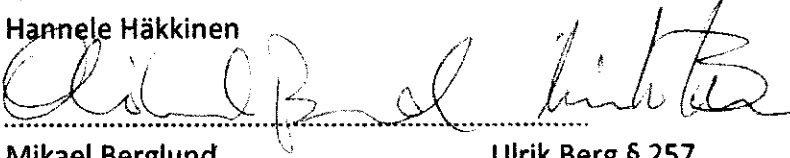
Plats: Saluten, Stadshuset

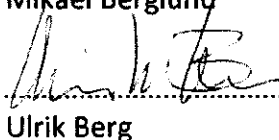
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande §§ 219-256, 258-271
Ola Borgström (S), tjug ersättare för Mikael Berglund (S) § 257
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Felix Arnstedt (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg och Alireza Mosahafi § 257

Sekreterare:  §§ 219-271
Hannele Häkkinen

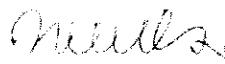
Ordförande: 
Mikael Berglund Ulrik Berg § 257

Justerare:  Alireza Mosahafi
Ulrik Berg Alireza Mosahafi § 257

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-08-24
Anslaget har satts upp: 2016-08-31
Anslaget tas ner: 2016-09-22
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S) §§ 219-256, 258-271

Emma Vigren (S) §§ 219-258, 260-271

Stefan Hagström (S)

Maria Vängbo (S) §§ 219-229, 231-271

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 220

Annalena Löfgren, biträdande planeringschef, § 221

Peter Thuresson, statistiker, § 221

Marie Häggström, lantmäterichef, § 222

Mattias Berggrund, KLM-chef, § 222

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 223-228, 234, 244-247

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 229-233, 235-243

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 248-266

Johan Ledstedt, bygglovhandläggare, §§ 268-271

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Karin Strömberg, koordinator

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Niklas Forsgren, kommunikatör

Sari Lindvall, planarkitekt

Tichaona Dumba Maphosa, bygglovhandläggare

§ 228

Nygärdet 4

Diariernr: BN-2014/00606

Detaljplan för Nygärdet 4 – studentboende

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Nygärdet 4 har upprättats av Tyréns AB i samråd med Umeå kommun, Detaljplanering under april 2016. Syftet med detaljplanen har varit att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med ytterligare bostäder.

Planen har handlagts med så kallat enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-03-08 – 2016-03-30. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna 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

- ny bebyggelses placering justeras
- planbestämmelsen om exploateringsgrad tydliggörs i plankartan
- planbeskrivning bör revideras för att innefatta skrivelse kring maxnivåer inomhus
- granne önskar att plank längs tomtgräns upprättas under byggtiden.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Skötselservitut upprättas med fastighetsägaren för Nygärdet 5, för att säkerställa åtkomst för underhåll av eventuell komplementbyggnad.
- Planbestämmelse om exploateringsgrad tydliggörs.
- Planhandlingar revideras för att tydliggöra krav på begränsning av buller.

- Förtydligande i planbeskrivning över vem som anger anslutningspunkt gällande vatten och avlopp.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare, Nygärdet 5

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-08-06.

Antagandehandlingar

- Särskilt utlåtande daterat augusti 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2015, reviderad augusti 2016
- Planbeskrivning daterad december 2015, reviderad augusti 2016.

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Berörda och sakägare.

NYGÄRDET 4

Diariennr: BN-2014/00606

Detaljplan för Nygärdet 4, studentboende**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för fastigheten NYGÄRDET 4 har upprättats av Tyréns AB i samråd med Umeå kommun, Detaljplanering under april 2016. Syftet med detaljplanen har varit att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med ytterligare bostäder.

Planen har handlagts med så kallat enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-03-08 – 2016-03-30. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna 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

- ny bebyggelses placering justeras,
- planbestämmelsen om exploateringsgrad tydliggörs i plankartan.
- Planbeskrivning bör revideras för att innefatta skrivelse kring maxnivåer inomhus
- granne önskar att plank längs tomtgräns upprättas under byggtiden,

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Skötselservitut upprättas med fastighetsägaren för Nygärdet 5, för att säkerställa åtkomst för underhåll av eventuell komplementbyggnad.
- Planbestämmelse om exploateringsgrad tydliggörs.
- Planhandlingar revideras för att tydliggöra krav på begränsning av buller.
- Förtydligande i planbeskrivning över vem som anger anslutningspunkt gällande vatten och avlopp.

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00606

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare, Nygärdet 5

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-08-06

Antagandehandlingar

- Särskilt utlåtande daterad augusti 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2015, reviderad augusti 2016
- Planbeskrivning daterad december 2015, reviderad augusti 2016

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Berörda och sakägare.



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Planbeskrivning Antagande

Diarienummer: BN-2014/00606

Datum: 2016-05-04

Handläggare: Anton Vikström,
Tyréns ABLagakraft **2016-09-22**

Akt nr 2480K-P.16.1.42

Detaljplan för fastigheten NYGÄRDET 4 i Väst-Teg Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

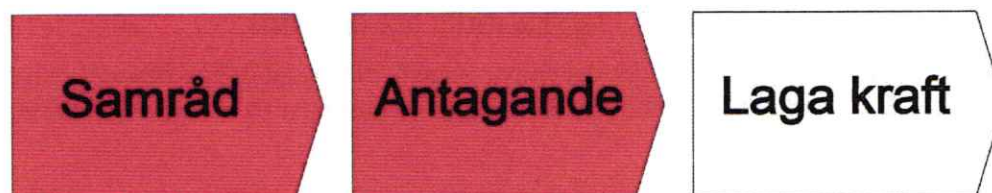
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANPROCESSEN

Planförfarande

Byggnadsnämnden gav 2014-06-11 (§143, Dnr BN-2014/00606) positivt planbesked för framtagande av detaljplan för fastigheten Nygårdet 4. För detaljplaner påbörjade mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014 kan planprocessen tillämpas enligt så kallat *enkelt förfarande* om detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna. Ett villkor för förfarandet är att planförslaget inte är av stor vikt, har principiell betydelse och saknar intresse för allmänheten eller innebär medföra en betydande påverkan på miljön. Om denna typ av förfarande är aktuellt är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dessa tillfälle till samråd.

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenligt med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med så kallat *enkelt planförfarande* enligt plan- och bygglagens (2010:900) 5:e kapitlet. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Förfarandets olika steg redovisas nedan:



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

Samråd. Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter och sakägare. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av Byggnadsnämnden.

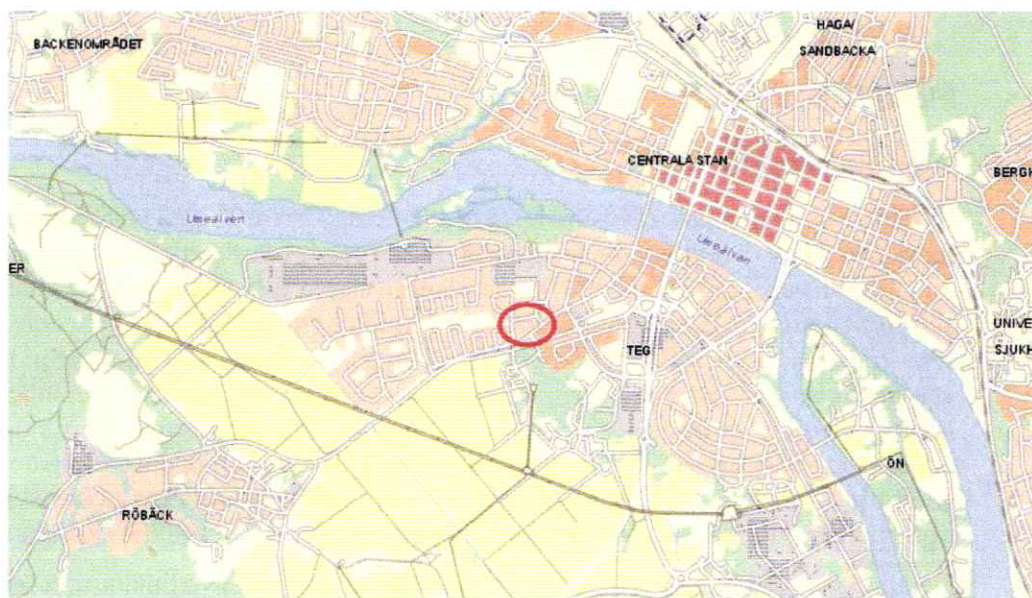
Laga kraft. Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Lov kan därefter medges.

PLANENS SYFTE

Syftet är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med ytterligare bostäder.

PLANDATA

Nygärdet ligger på Väst-Teg cirka 1,5 km från centrala stan. Detaljplanen omfattar fastigheten Nygårdet 4 som är i privat ägo. Planområdet omfattar cirka 1370 m².



Figur 1 Planområdets ungefärliga läge (markeras med röd ring)

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Detaljplanering, Umeå kommun (2015-11-27). Enligt denna innebär planens genomförande inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har under december månad 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen är anslagen på kommunens anslagstavla mellan 1/12 – 23/12.

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

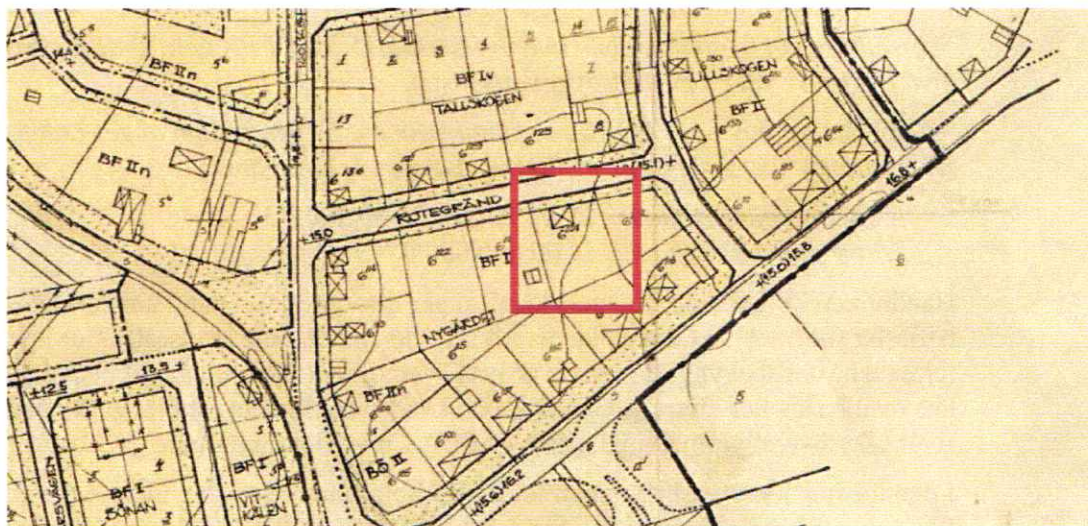
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden tog beslut om planbesked 11 juni 2014 (Bn §143) att detaljplan avses upprättas för fastigheten Nygärdet 4 med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med ytterligare bostäder (BN-2014/00606). Planläggning föregås av kvartersstudie.

Böleäng (det bostadsområde i Väst-Teg där Nygärdet 4 ligger belägen) ingår i *Översiktsplan Umeå - fördjupning för Umeå* (2011). Det enda som anges om området är att det utgörs av detaljplanerad tätortsbebyggelse.

Nu gällande detaljplan för Nygärdet 4 (*Förslag till stadsplan för Böle by, samt förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Böleängsområdet, Umeå*) anger Nygärdet 4 som område avsett för bostadsändamål och fristående hus med maximalt två våningar.



Figur 2 Utdrag från "Förslag till stadsplan för Böle by, samt förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Böleängsområdet, Umeå". Aktuellt planområde redovisas ungefärligt med rött.

Del av gällande plan ersätts med föreliggande detaljplan.

Kvarterstudie

En kvartersstudie finns framtagen (sommaren 2014) vilken bland annat behandlar den ansökan som inkommit från fastighetsägaren av Nygärdet 4. Kvarterstudien sammanfattar ansökan för Nygärdet 4 som en stor volym som överordnar sig huvudbyggnaden. Samt att den föreslagna byggnadsarean blir hög i förhållandet till tomtarealen och att friytan på fastigheten blir för liten. Studien anger att vid förtätning av Nygärdet 4 bör hänsyn tas till solljusförhållandena för att undvika att närliggande bebyggelse blir skuggade.

För kvarteret Nygärdet i stort anger kvartersstudien att området består av stora och djupa tomter, vars bakgårdar utgör en grön miljö som är skyddad från vägtrafiken. Kvarterets grönska och storvuxna träd anses värda att bevara. Studien presenterar även ett förtätningsförslag där de nordvästra och västra delarna av kvarteret pekats ut som förtätningsbara baserat på att tomterna är relativt lågt exploaterade och har goda solljusförhållanden. Det anges även att placeringen av de nya byggnaderna vid en förtätning är avgörande för att bibehålla luftligheten i kvarteret och för hur kvartersbilden uppfattas.

Riksintressen

Umeå flygplats utgörs riksintresse för flyget. Detta innebär att det inte bara är flygplatsområdet som utgör riksintresset, utan också dess influensområden för buller, hinderfrihet och flygvägar. Nygärdet 4 ligger inom detta område, vilket gör att ny bebyggelse och verksamheter inte får lokaliseras på så sätt att flygplatsens funktion äventyras.

Buller

Nygärdet 4 ligger i ett område där maxvärdet (L_{max}) för flygbuller uppmätts till 75-80 dBA. Värdet överstiger de högst rekommenderade flygbullervärden som Boverket anger i sin handbok "Flygbuller i planeringen" samt den nya bullerförordningen (2015:216) som trädde i kraft den 1 juni 2015. Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader och anger följande:

"6§ Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

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

- 1. sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och*
- 2. tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00"¹*

Handboken "Flygbuller i planeringen" anger dock att inom och i anslutning till redan befintlig (normalt sett detaljplanelagd) sammanhållen bebyggelsestruktur bör kompletterande bostadsbebyggelse kunna prövas även om maximalnivån 70 dBA L_{max} utomhus överskrids fler än tre gånger dag och kväll (06-22). Det samma gäller också om flygbuller överstiger maximalnivån 70 dBA L_{max} fler än tre gånger nattetid (22-06).

I den fördjupade översiktsplanen för Umeå kommun anges att genom en integrerad trafik- och bebyggelsestrategi ska förutsättningar skapas för en hållbar tillväxt och en fortsatt utveckling av staden. Detta innebär att i fallet med Nygärdets flygbullersituation kan ny bebyggelse prövas även om de maximala bullernivåerna överskrider riktlinjernas värden, samt utifrån hänvisning till att kvarteret redan är exploaterat.

Kvarteret Nygärdet omfattas även av vägtrafikbuller från främst Bryggargatan. Boverket anger 70 dBA som gräns för maxvärden för buller vid fasader och uteplatser. Nygärdet 4 har maxvärde 70-75 dBA vid den del av huset som vetter mot Rotegränd. Boverkets riktvärde för dygnsmedelvärde är 55 dBA vid uteplats och fasad. Där har Nygärdet 4 ett uppmätt dygnsmedelvärde på 40-45 dBA.²

Efter samråd framkom rekommendationer från Swedavia Airports att nybyggnation av bostäder görs på ett sådant sätt att Boverkets riktlinjer³ på maxnivåer inomhus (45 dBA) uppnås.

Den sammanfattade bedömningen är att ny bebyggelse kan tillåtas utifrån givna riktlinjer och rådande bullersituation.

¹ Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 6-7§§

² Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 3-5§§

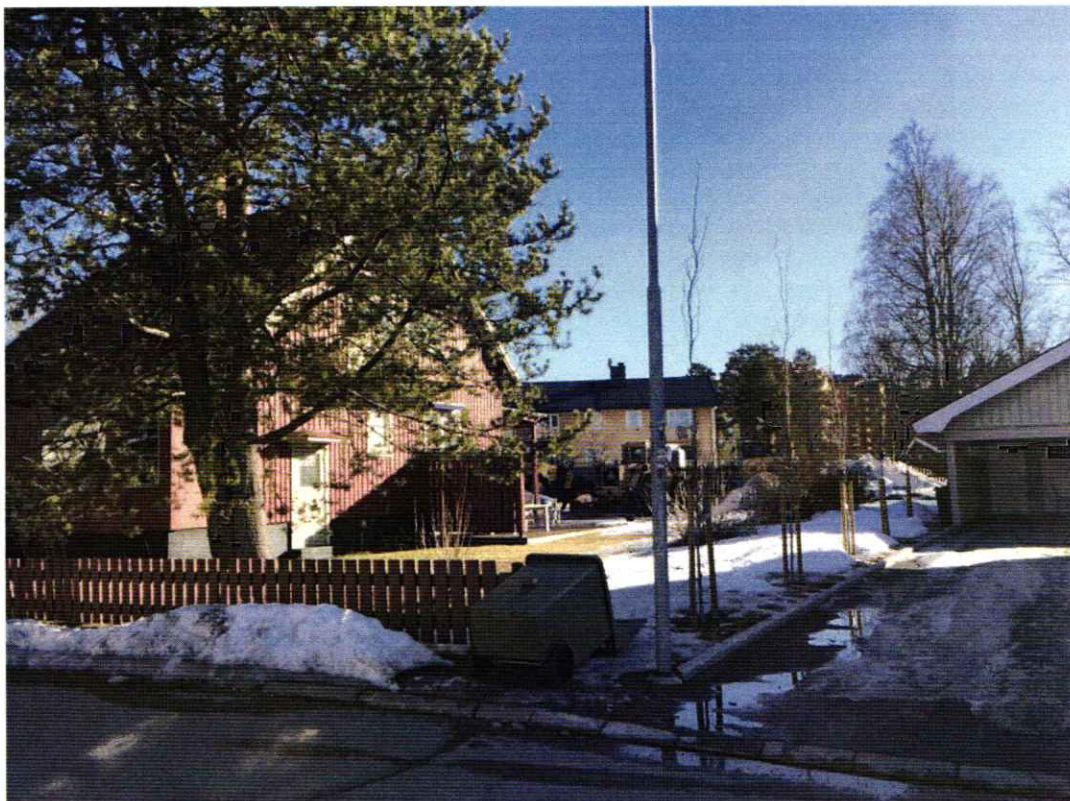
³ Flygbuller i planeringen (Allmänna råd 2009:1), Boverket

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Fastigheten omges idag av bostadsbebyggelse. Marken är plan, täckt av gräsmatta, träd och några planterade buskar (se figur 3).



Figur 3 Bild på fastigheten

Geotekniska förhållanden

Ingen översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd för detaljplanearbetet. Eftersom fastigheten sedan tidigare är bebyggd bedöms att de geotekniska förhållandena lämpar sig för förtätning. Detaljerade geotekniska undersökningar krävs vid exploatering för redovisning inför bygglov.

Radon

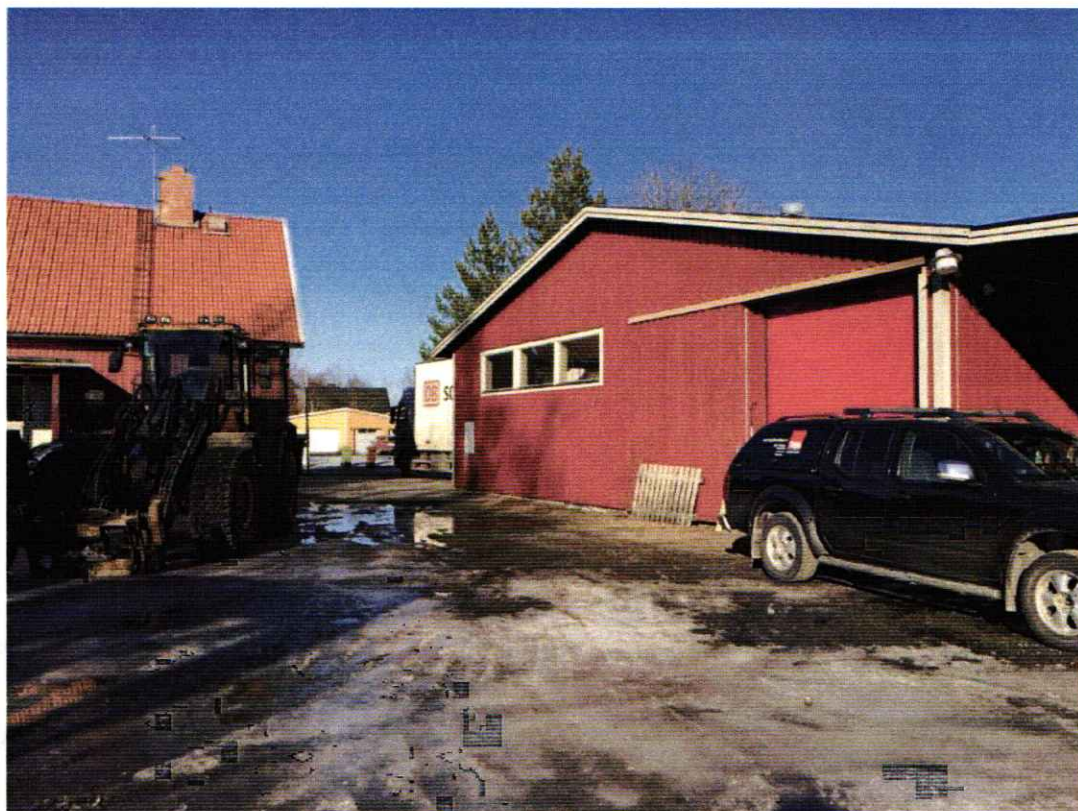
Förekomsten av markradon har inte undersökts inom planområdet. Av denna anledning måste markstrålning särskilt beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Böleäng (Böle) i stadsdelen Väst-Teg ligger cirka 3 kilometer sydväst om Umeå centrum, söder om älven. Utbyggnaden av Böleäng påbörjades i slutet av 1960-talet och avslutades i slutet av 1970-talet. Området är bebyggt med småhus, hyreshus och bostadsrättslägenheter. Här finns även livsmedelsbutik, kyrka, daghem, skola och vårdcentral.

Inom aktuellt planområde finns idag ett bostadshus och ett garage, se figur 4 och 5.



Figur 4 Garage inom fastigheten (bild tagen inifrån gården).

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

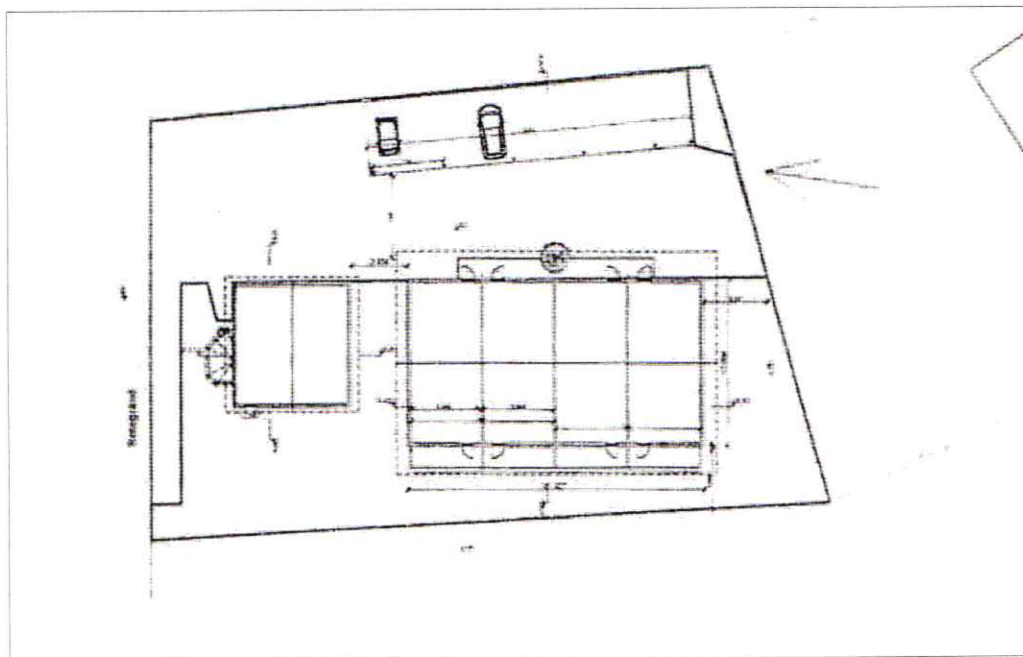
Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Figur 5 Bostadshus inom fastigheten

Planförslag

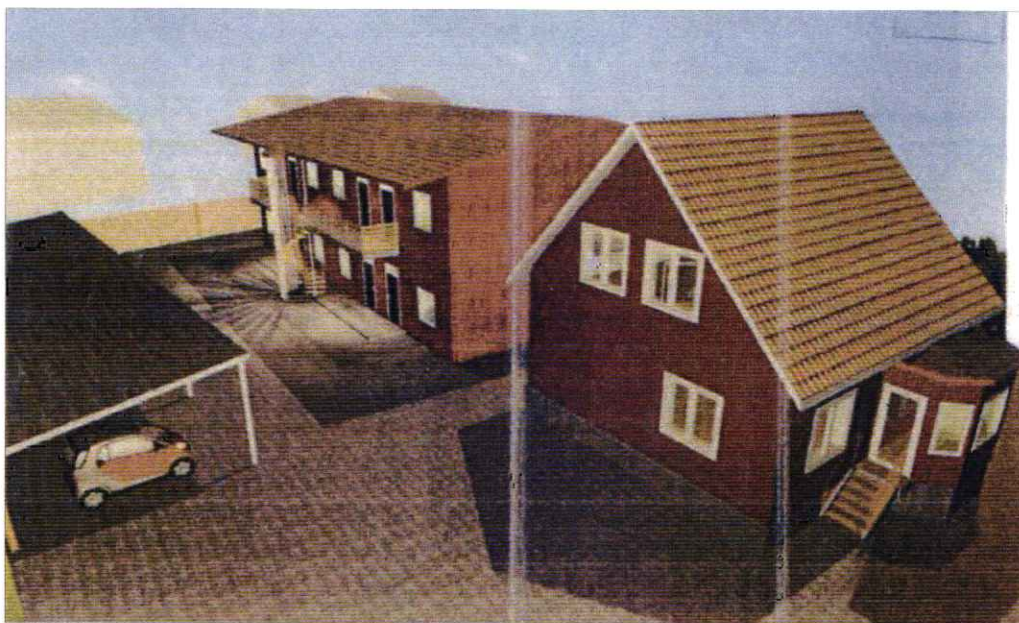
Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för förtätning med ytterligare bostäder. Planläggning har föregåtts av en kvartersstudie (se sidan 3). Sökande avser att riva befintligt garage och bygga om existerande bostadshus samt bygga ett nytt gårdshus med bostäder. Figur 6 visar situationsplanen över området med gatan Rotegränd längst till vänster i bilden. Det befintliga bostadshuset står närmast vägen. Figur 7 och 8 visar illustrationer över den tänkta förtätningen.



Figur 6 Situationsplan över fastigheten, Preutz Design AB, 2014-02-11

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



Figur 7 Illustration över möjlig förtätning

Planområdet innefattar fastigheten Nygårdet 4. Området planläggs som kvartersmark för bostäder **[B]**. Utformning har reglerats med en högsta byggnadshöjd **[6,5]** och med en minsta taklutning **[10 grader]**. Taken är genomgående utförda som sadeltak i kvarteret, således har bestämmelse om takutformning satts. Bestämmelsen anger att byggnader ska utformas med sadeltak **[f]**. Carportar och garage kan även utformas med pulpettak. Vidare har bestämmelse satts som anger maximalt 35 procent exploateringsgrad (i form av byggnadsarea) av fastighetsarean **[e35]**. Detta för att säkerställa att bebyggelsen på fastigheten inte blir skrymmande och för att säkerställa viss friyta på fastigheten. Begränsningen i byggnadsarea överensstämmer med den tilltänkta (enligt ansökan från fastighetsägare) och maximalt möjliga bruttoarean som angavs i kvartersstudien från 2014. Ingen styckning av fastigheten är möjlig och detta har reglerats genom en generell bestämmelse.

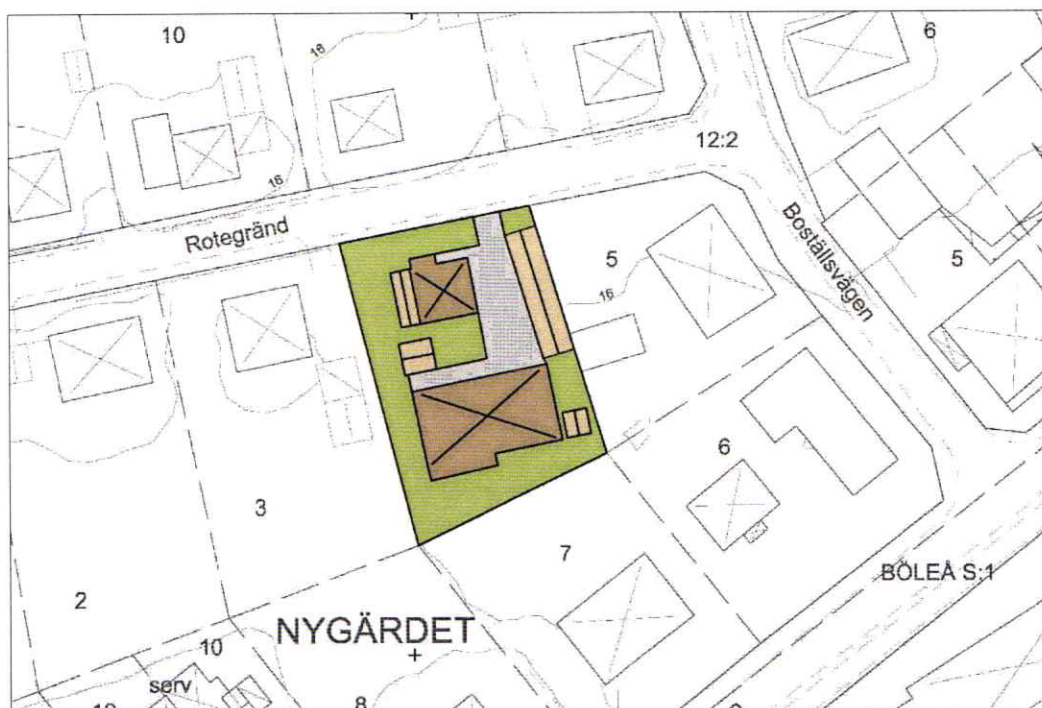
På ett 4,5 meter brett område på fastighetens norra, västra och södra sida har bestämmelse satts att byggnad inte får uppföras **[prickmark]**. På fastighetens östra sida får marken endast bebyggas med uthus och garage **[kryssmark]**. Kryssmarken har reglerats med högsta byggnadshöjd **[3,5]**, minsta taklutning **[10 grader]** samt bestämmelse om sadeltak **[f]**. Detta för att möjliggöra uppförandet av bilparkeringar med eventuella skärmtak eller dylikt, då befintligt garage avses rivas. Egenskapsbestämmelserna prickad mark och kryssad mark har satts för att begränsa byggnation av bostadshus vid tomtgräns. För att minimera störningar från fordonslyktor och dylikt för omkringliggande fastigheter har en generell bestämmelse satts. Bestämmelsen anger att *"plank om högst 1,5 meter får uppföras i fastighetsgräns för att motverka störningar"* och syftar till att exempelvis minimera ljussken från parkerade bilar.

I figur 8 visas ett alternativt exempel över hur fastigheten kan utformas. Illustrationen innefattar förutom bostadsbyggnaderna även mindre komplementbyggnader och bygglovsbefriade byggnader enligt plan- och bygglagen (9 kap.). Byggnadsarean i illustrationen motsvarar maximal exploateringsgrad, det vill säga en byggnadsarea på 35 procent av fastighetsarean.

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

Oavsett om fastigheten utformas enligt figur 7 eller 8 bedöms att ingen betydande påverkan kommer ske. Utformningen bedöms sammantaget ha liten påverkan på grannfastigheterna.



Figur 8 Illustration som visar förslag på möjlig utformning

Friytor och parkeringar

Planförslaget är utformat för att följa de riktlinjer Umeå kommun har på friyta på kvarteretsmark inom bostadsbebyggelse. Detta innebär att friytan ska utgöra en tredjedel av bostädernas bruttoarea samt ha ett skyddat läge för buller och avgaser. Vidare ska ytan innehålla buskar och träd, samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation bedöms möjliggöras inom tomten.

Vid nybyggnation av lägenheter på fastigheten kommer även parkeringsplatser skapas för de boende. Umeå kommun har i den fördjupade översiktsplanen "Fördjupning för de centrala stadsdelarna" delat in Umeå i olika zoner för parkeringsnormen. Enligt zonindelningen ligger planområdet inom zon B, se figur 9. Kommunen har också normer vad gäller cykelparkering, se figur 10.

För att tydliggöra parkeringsnormen för bilplats redovisas här ett exempel. Bevaras befintligt bostadshus som enbostadshus och sex stycken studentlägenheter byggs kommer enligt tabellen nedan 7,6 parkeringsplatser behövas (besöksparkering inkluderat). Detta avrundas sedan uppåt till 8 parkeringsplatser på fastigheten.

Utgår man från samma exempel om sex stycken studentlägenheter och ett enbostadshus med fyra boende i huset blir behovet av cykelparkeringar 13 stycken på fastigheten. Parkeringsplatser för bil och cykel bedöms rymmas inom fastigheten, se figur 8 för illustration över möjlig utformning av bilparkering.

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

Parkeringsnorm för bilplats

Parkeringsnorm för bilplats per lägenhet

Zon	Per mindre lgh < 2 rok (bpl/lgh)	Per större lgh > 2 rokm (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

Figur 9 Umeå kommuns parkeringsnorm

Cykelparkeringsnorm

Behovstal för cykelparkering inklusive besöksparkering. Behovstalen redovisas per lägenhet respektive för 1 000 m².

BTA. Cpl = cykelplatser per lägenhet. Per 1 000 m² avser bruttoarean, BTA. Behovstalen har inte tagit hänsyn till eventuellt samnyttjande.

Typ	Inom Umeå tätort	Övriga kommunen	Enbostadshus gemensam parkering
Bostäder			
Flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5	2,2	2,1 boende/lägenhet
Studentrum (cpl/lgh)	1,5	1,2	1 boende/lägenhet
Småhus (cpl/lgh)	4	4	3-4 boende/lägenhet
Gruppboende			Särskild utredning

Figur 10 Umeå kommuns cykelparkeringsnorm

Gator och trafik

Planområdet gränsar i norr till gatan Rotegränd, vilken ansluter till Ekvägen i väster respektive Boställsvägen i öster. Kvarteret har goda förbindelser för gång- och cykeltrafiken. Längs kvarterets södra del löper Bryggargatan, vars parallella gång- och cykelväg skapar den genaste transportvägen till centrala stan. Närmsta förbindelse över älven med bil är via Riksvägen och vidare på väg 503 över Tegsbron.

Området trafikeras av täta bussförbindelser. Närmaste busshållplats finns längs Riksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kan anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt anges av Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin) på uppdrag av Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA).

Det ska säkerställas att dag- och dränvatten inte belastar det allmänna spillvattensystemet. Lokal hantering av dagvatten ska därmed eftersträvas. Lösning av dagvattenhantering redovisas i samband med bygglov.

Avfall

UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

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

El och värme

Byggnadernas energisystem ska anpassas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Bebyggelsen kan anslutas till det allmänna el- och fjärrvärmenätet. Anslutningspunkt anges av Umeå Energi AB.

Tele- och datakommunikationer

I dagsläget har Skanova befintliga ledningar in på fastigheten. Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Beräknad insattid till Nygården 4 är 10 minuter enligt räddningstjänsten i Umeå.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Området har små höjdskillnader, vilket innebär att tillgänglighet för rörelsehindrade kan ordnas utan större problem.

Störningar, risk och säkerhet

Under avsnittet "Buller" på sidan 4 redovisas flyg- och trafikbullersituationen för Nygården. Planområdet berörs av främst flygbuller men har av Umeå kommun pekats ut som område där ny bebyggelse kan prövas, eftersom kvarteret redan är bebyggt och förtätning ses som önskvärt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under sommaren 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från årsskiftet närmast efter lagakraftdatum.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för eventuella åtgärder inom fastigheten Nygärdet 4. Planavtal med fastighetsägare är upprättat. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats med fastighetsägare där planläggnings- och exploateringskostnader redogörs.

Anläggningen ansluts till det allmänna el-, vatten- och avloppsnätet i anvisade punkter. Anslutningsavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor/Tekniska frågor

Inför exploatering kommer särskilda utredningar att krävas, till exempel projektering av byggnader, utemiljöer och ledningsnät. Inför exploatering krävs även en geoteknisk utredning.

Syftet är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med ytterligare bostäder.

Planen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning. Enda fastighetsrättsliga påverkan kan komma att ske mellan Nygärdet 4 och Nygärdet 5, där möjlighet till upprättande av skötselservitut ges.

Servitut

Vid uppförande av eventuell komplementbyggnad ska skötselservitut upprättas med fastighetsägaren för Nygärdet 5.

MEDVERKANDE

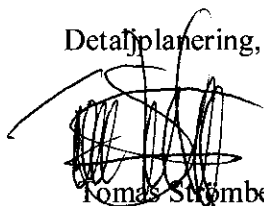
Planhandlingarna har upprättats av Tyréns AB i samråd med Umeå kommun.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

REVIDERING

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i ett särskilt utlåtande. Planhandlingarna har därefter reviderats.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2016



Tomas Strömberg

Stadsarkitekt, Umeå kommun



Anton Vikström

Samhällsplanerare, Umeå kommun



Särskilt utlåtande

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/606

Datum: 2016-08-10

Handläggare: Anton Vikström,
Tyréns AB

Lagakraft **2016-09-22**

Akt nr 2480K-P..16.1.42

Detaljplan för NYGÄRDET 4 i Väst-Teg

Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten NYGÄRDET 4 har upprättats av Tyréns AB i samråd med Umeå kommun, Detaljplanering under december 2015, reviderad augusti 2016. Syftet med detaljplanen har varit att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med ytterligare bostäder.

Planen handläggs med så kallat *enkelt* planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2016-03-08 – 2016-03-30**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Skriftliga synpunkter som har inkommit under samrådet sammanfattas nedan. Alla yttranden finns att läsa i sin helhet på kommunen.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har Länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

I planbeskrivningen är det omnämnt att en kvartersstudie har upprättats. I denna anges det att placering av nya byggnader är avgörande för att bibehålla luftigheten i kvarteret och för hur kvartersbilden uppfattas. Länsstyrelsen anser, liksom vad studien gör gällande, att detta är viktiga stadsbyggnadselement för kvarteret. Bör då inte planförslaget säkerställa en husplacering som uppfyller ovanstående intentioner?

Det rekommenderas att det upprättas ett s.k. skötselservitut med fastighetsägaren Nygärdet 5 för bl.a. åtkomst av underhåll av ev. komplementbyggnad.

Länsstyrelsen ställer sig frågande om inte utnyttjandegraden enligt planbestämmelsen ska vara 0,35 istället för 35?

Kommentar:

För att bibehålla en relativt flexibel plan läses inte eventuell nybyggnations placering i plankartan. Med nuvarande utformning är placeringen begränsad till i huvudsak två möjliga lägen. Dessa två placeringar (återfinns som illustrationer i planhandlingarna) bedöms bidra till likvärdiga stadsbyggnadskvaliteter. Detta medför att en lösning av placering i detaljplanen anses oväsentligt. Nybyggnationens slutgiltiga placering bestäms i bygglovsskedet där slutgiltig avvägning görs.

För att säkerställa åtkomst för underhåll av eventuell komplementbyggnad läggs skrivelse in i planbeskrivning om att skötselservitut kan upprättas med fastighetsägaren för Nygården 5.

Planbestämmelse om exploateringsgrad tydliggörs i plankartan. Formuleringen ändras till "Högsta byggnadsarea i procent av fastighetsarea".

ÖVRIGA MYNDIGHETER

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra gällande föreslagen detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

ÖVRIGA, UMEÅ KOMMUN

Gator och parker

Gator och parkers samlade yttrande (alla avdelningar) har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Umeå Energi AB

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Yttrande noteras.

Swedavia Airports

Swedavia, Umeå Airport rekommenderar att bostäder som byggs klarar boverkets riktlinjer på maxnivåer inomhus (45 dBA) då området har en stor flygbullerpåverkan dagtid och kväll mellan 06.00 – 22.00.

Med ovan nämnt har Swedavia, Umeå Airport inget att erinra på detaljplanen för fastigheten Nygården 4 inom Umeå kommun.

Kommentar: Yttrande noteras. Planbeskrivning revideras för att innefatta skrivelse kring maxnivåer inomhus.

SAKÄGARE

Skanova

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: Yttrande noteras.

Vatten och Avfallsskompetens i Norr AB (Vakin)

Anslutningspunkt för vatten och avlopp anges av Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin) på uppdrag av Umeå Vatten och Avfall AB. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Yttrande noteras. Planhandlingar revideras för att tydliggöra vem som anger anslutningspunkt för vatten och avlopp.

Fastighetsägare, Nygärdet 5

Fastighetsägaren för Nygärdet 5 vill lämna synpunkter på placering av nybyggnation på fastigheten Nygärdet 4. Om byggnaden placeras i öst/västlig riktning enligt figur 8 (i planbeskrivningen) innebär det att byggnaden kommer så pass nära tomten för Nygärdet 5 att en betydande skugga uppkommer.

Om däremot byggnaden placeras enligt figur 7 (i planbeskrivningen) undviks detta.

Fastighetsägaren för Nygärdet 5 önskar att plankartan utformas så att en ny byggnad endast kan placeras enligt figur 7 i planbeskrivningen.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Vidare kan tilläggas att höjdförhållandena inte kommer skilja sig nämnvärt från befintlig bebyggelse. Den eventuella nybyggnationen av bostadshus kommer att inneha jämbördig höjd med befintligt uthus. Omgivningspåverkan tas i beaktande under bygglovsprocessen.

Fastighetsägare, Nygärdet 3

Fastighetsägaren för Nygärdet 3 anser att förslag enligt figur 8 (i planbeskrivningen) är lämpligast för nybyggnation. Yttrande önskar även att plank längs tomtgräns upprättas under byggtiden, men gärna permanent för att minska byggdamm, skräp och buller.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Yttrandes önskemål om plank under byggtiden, samt som permanent lösning tas i beaktande men hanteras inte i rubricerad detaljplan. Omgivningspåverkan tas i beaktande under bygglovsprocessen.

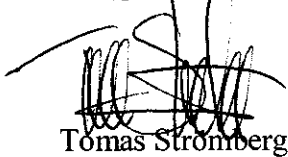
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Skötselservitut upprättas med fastighetsägaren för Nygården 5, för att säkerställa åtkomst för underhåll av eventuell komplementbyggnad.
- Planbestämmelse om exploateringsgrad tydliggörs.
- Planhandlingar revideras för att tydliggöra krav på begränsning av buller.
- Förtydligande i planbeskrivning över vem som anger anslutningspunkt gällandes vatten och avlopp.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplanering augusti 2016



Tomas Strömberg

Stadsarkitekt