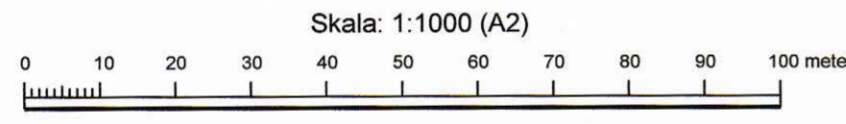


Översiktskarta

Plankarta

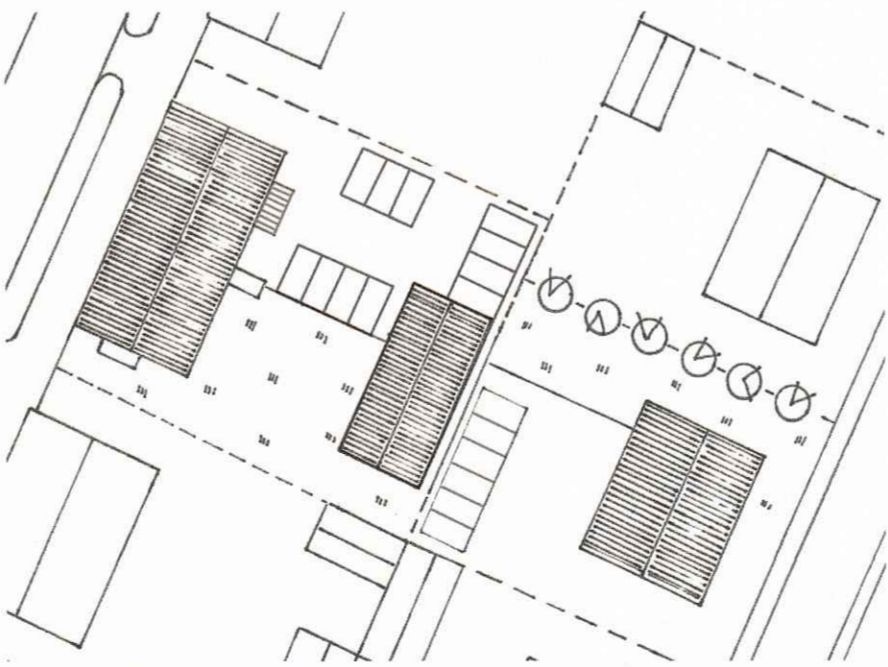


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-08-24 BN-2015/01529
 Reviderad
Anna Helander
 Lantmäteri
 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
 Ursprung: Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovs rätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

Beslut:
 Antagen BN: BN 2017-03-15 § 79
 Laga kraft: 2017-04-22
 Vidimeras: *[Signature]*

Antagandehandlingar
 Plankarta med bestämmelser och illustration
 Planbeskrivning
 Samrådsredogörelse
 Granskningsutlåtande



Illustration, ej skalenlig

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- · — Planområdesgräns
- — — Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
- BH** Bostäder, handel som ej är störande för omgivningen är tillåten i bottenvåning och källare. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Loftgång får endast uppföras på gårdshus. Denna får sticka ut maximalt 1,8 m från byggnad på prickmark.
- Balkong får ej uppföras över allmän platsmark. Balkong får endast uppföras över prickmark på byggrätter närmast Östra Kyrkogatan och Moritzvägen.
- Balkong får högst kraga ut 1,5 m över prickmark. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

UTNYTTJANDEGRAD

- Friyta för bostäder ska motsvara minst 1/3 av bostädernas bruttoarea inom respektive fastighet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e Maximal byggnadsarea för gårdshus är 150m². (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

UTFORMNING

- ◊ 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- ◊ 00-00 Minsta och största takvinkel i grader. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- ◊ 00 Största takvinkel i grader. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f₁ Byggnad ska utföras med sadeltak. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Gårdshus ska utformas med stående träpanel samt ges ljus kulör. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- v Vind får inte inredas på gårdshus i två våningar. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

STÖRNINGSSKYDD

- Bullernivå vid bostadsbyggnads fasad bör högst vara 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Om 55 dBA överskrids ska 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 en 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 06.00 och 22.00. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

MARK OCH VEGETATION

- Vid förändring inom fastigheterna ska befintlig vegetation i möjligaste mån bevaras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Detaljplan för fastigheterna
 Långmyran 8 och 14
 Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå Kommun, detaljplanering, mars 2017

Magdalena Blomquist
 Magdalena Blomquist
 Planchef

Detaljplan för fastigheten Långmyran 8 och 14 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden **2017-03-15 § 79**.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2017-04-22**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, april 2017



Fredrik Björkman
Kartingenjör

2480K-P2017/13



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
2017-03-27
Dnr BN-2015/0079.3

Beslut

Datum
2017-03-27

1(1)

Ärendebeteckning
404-3260-2017

Arkivbeteckning
404

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten LÅNGMYRAN 8 och 14 inom Haga, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2017-03-15 § 79 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

360
aw

Byggnadsnämnden

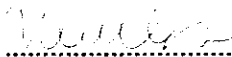
Tid: Onsdagen den 15 mars 2017 kl. 9:30–14:05
Ajournering kl. 11:45–13:00

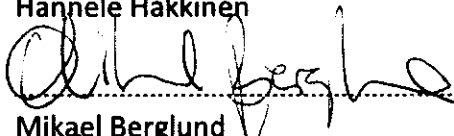
Plats: KS mötesrum, stadshuset

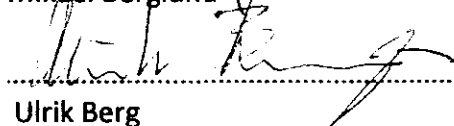
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Ola Borgström (S) ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 70-77
Karin Svedlert (S) §§ 78-104
Ingemar Jangvad (S)
Emma Vigren (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 70-77
Ola Borgström (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 78-104
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Igor Jonsson (M), ersättare för Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 70-104
Hannele Häkkinen

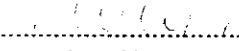
Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2017-03-15
Anslaget har satts upp: 2017-03-24
Anslaget tas ner: 2017-04-20
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 78-104

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör, § 71

Emma Lundström, jurist, § 72

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare, §§ 73-74

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 75-78

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 72, 79, 81-85

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 86-103

Karin Berggren, planarkitekt

Maja Sjöström, praoelev

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Wetterlöv, kommunikatör

§ 79

Långmyran 8 och 14

Diarienum: BN-2015/00793

Detaljplan för Långmyran 8 och 14 - bostäder

Beslut

1. Byggnadsnämnden reviderar planbestämmelsen *Utformning: Högsta byggnadshöjd i meter från 5,5 till 6,0.*
2. Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Långmyran 8 och 14.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gårdshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i februari 2017, reviderad mars 2017.

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 Västerbottens museum yttrat sig för att bestämmelse om att tillåta loftgång ska utgå ur planbestämmelserna. Detaljplaneringsbedömning är dock att den reviderade planbestämmelsen inte anses göra betydande inverkan på den bevarande kulturmiljön.

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

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-03-01.

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2017, reviderad mars 2017
- Planbeskrivning daterad mars 2017
- Samrådsredogörelse daterad februari 2017.

Beredningsansvariga

Maria Norstedt, planarkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Justering av planbestämmelsen högsta byggnadshöjd i meter från 5,5 till 6,0.

Byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

LÅNGMYRAN 8 och 14

Diarienumr: BN-2015/00793

Detaljplan för Långmyran 8 och 14 - bostäder**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gårdshus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i februari 2017, reviderad mars 2017.

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 Västerbottens museum yttrat sig för att bestämmelse om att tillåta loftgång ska utgå ur planbestämmelserna. Detaljplanerings bedömning är dock att den reviderade planbestämmelsen inte anses göra betydande inverkan på den bevarande kulturmiljön.

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

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-03-01

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2017

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/00793

- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2017, reviderad mars 2017
- Planbeskrivning daterad mars 2017
- Samrådsredogörelse daterad februari 2017

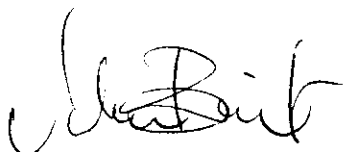
Beredningsansvariga

Maria Norstedt, planarkitekt

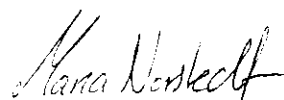
Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.



Magdalena Blomquist
Planchef



Maria Norstedt
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten Långmyran 8 och 14 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Långmyran 8 och 14 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2017. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gårdshus.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för granskning under tiden 2017-02-10 – 2017-02-24. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådet den 13 januari 2017.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

VAKIN

Vatten och avlopp

Inga ytterligare kommentarer.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet konstaterar att våra synpunkter i tidigare yttrande inte har föranlett någon förändring i planbestämmelserna. Vi påpekar att förhållningssättet "Komplementbyggnader och skärmtak för bil ges en tillbakadragen placering och en utformning anpassad till huvudbyggnadens karaktär." (s.28) i byggnadsordningen gäller hela miljön och inte bara de två blåprickade fastigheterna. Således anser vi att meningen "På prickmark får loftgång uppföras" ska utgå ur planbestämmelserna. Vi vill påminna att helheten är viktig.

Kommentar

Vi reviderar planbestämmelsen om loftgång till "Loftgång får endast uppföras på gårdshus. Denna får sticka ut maximalt 1,8 meter från byggnad på prickmark." I övrigt gör vi avvägningen på grund av planområdets placering längre ner i kvarteret samt de förändringar som redan skett i kvarteret. Helheten är viktig men i detta fall bedömer vi

att inverkan inte är så betydande på den bevarade miljön att bestämmelsen helt bör utgå. Yttrandet föranleder ingen förändring i planförslaget.

ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET:

- Planbestämmelse om loftgång revideras till " Loftgång får endast uppföras på gårdshus. Denna får sticka ut maximalt 1,8 meter från byggnad på prickmark."
- Mindre redaktionella justeringar kan förekomma.

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda, (underrättelse):

Västerbottens museum
Box 3183
90304 Umeå

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2017



Magdalena Blomquist
Planchef



Planbeskrivning

Diarienummer: BN-2015/00793
Datum: 2017-03-01 rev.2017-03-24
Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheterna Långmyran 8 och 14 inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gårdshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 1 km norr om Umeå Centrum. Planområdet är avgränsat till fastigheterna Långmyran 8 och 14. Planområdet är beläget mellan Moritzvägen och Östra Kyrkogatan. Östra kyrkogatan utgör ett av kollektivtrafikens stomlinjenät. Området har en area på ca 2170 m². Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning Plan och Bygglagen (2010:900).



Bild visar karta över centrala Umeå med planområdet inom röd 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/detaljplanering

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då den också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med standardförfarande. En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 2015-08-13 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2015-08-25 - 2015-09-15.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan - Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011) föreslås kompletteringar inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. I översiktsplanen pekas förtätning ut som särskilt lämpligt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjenät. Med anledning av planområdets läge inom femkilometersstaden samt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjenät samt cykelled bedöms planen överensstämma med översiktsplanens intentioner.

I översiktsplanen, Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011), är stadsdelen Haga behandlat i ett eget avsnitt där det beskrivs att "förtätning inom befintliga kvarter ska ske på kvarterens villkor, t.ex. genom nya gårdshus och liknande" samt att "vid framtida nybyggnationer tillämpas det öppna byggnadssätt med ljus, luft och genomsikt i kvarteren som präglar stadsdelen".

Detaljplan

För planområdet gäller Stadsplan för Sandbackaområdet (2480K-P110/1942). Gårdsmarken är i denna plan markerad med korsprickning och får därmed endast bebyggas med "till huvudbyggnad tillhörande veranda samt med uthus eller annan mindre byggnad". Då denna stadsplan inte tillåter uppförande av bostadshus på utpekat område krävs ny detaljplan. Till gällande detaljplan finns gällande tomtindelning 2480K-109/1943 för kvarteret Långmyran. Tomtindelningen fortsätter gälla med ny detaljplan.

Övrigt

Övriga politiskt beslutade dokument som planen omfattas av är *Byggnadsordning för Haga- Sandbacka – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (2004)* som tillhandahåller vägledning vid förändring, förnyelse eller utveckling. I den norra delen av kvarteret Långmyran i fond mot Sandaparken på fastigheterna Långmyran 11 och 12 har bostadshuset på fastigheterna pekats ut som särskilt värdefulla enstaka hus inom stadsdelen.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Kvarteret Långmyran

Kvarteret Långmyran domineras av medelstora fristående bostadshus. Bebyggelsen härstammar i huvudsak från 1930- och 1940-tal och är uppbyggd efter gällande stadsplan för Sandbackaområdet från 1942. Denna stadsplan lade grunden för en glest bebyggd stadsdel med en stor andel lamellhus placerade i nordsydlig riktning i syfte att uppnå goda ljusförhållanden. Karaktären i uppbyggnadssätt är typiskt för kvarteret Långmyran.

Bebyggelsen inom kvarteret utgörs i huvudsak av träbebyggelse i två våningar. Inom kvarteret finns ett fåtal exempel på byggnader med tegelfasad samt skivmaterial i eternit. Längs med Moritzvägen har bebyggelsen en färgskala som domineras av ljusa kulörer. Längs med Östra Kyrkogatan är många av byggnaderna färgsatta i varmare jordtoner.

Kvarteret kantas av Moritzvägen i öster och Östra Kyrkogatan i väster och kvarterets huvudbyggnader är placerade med dess långsidor i fastighetsgräns mot angränsande gator. Mot Östra Kyrkogatan inryms några mindre verksamhetslokaler. Trots att Östra kyrkogatan kantas av övervägande småskalig bebyggelse är det flera faktorer som bidrar till att gatan har en tydlig offentlig prägel, bland annat blandningen av trafikslag och stora trafikflöden längs gatan, mindre verksamheter liksom de omgivande byggnadernas placering i gatuliv.



Bild till vänster visar Östra Kyrkogatan och huvudbyggnad på Långmyran 14. Längs gatan sträcker sig huvudled för cykel. Byggnaderna längs gatan är placerade i gatuliv. I byggnadens källarplan inryms en verksamhetslokal med sin entré vänd mot Östra Kyrkogatan. Bild till höger visar Moritzvägen och huvudbyggnad på Långmyran 8. Längs Moritzvägen är husen placerade några meter in från gatan, med så kallad förgårdsmark.

Huvudbyggnadernas placering med långsidorna mot angränsande gator skapar en tydlig skiljelinje mellan det offentliga gaturummet och kvarterets insida. Det inre gårdsrummet präglas av luftighet och ett stort ljusinsläpp. Komplementbebyggelse inom kvarteret är i stor utsträckning placerad längs med inre fastighetsgränser utefter en ryggrad i kvarterets mitt. Komplementbyggnader inom kvarteret är underordnade huvudbyggnaderna i skala.



Bilder visar inblick mot gårdsrummet mellan huvudbyggnaderna på fastigheterna Långmyran 14 och 8 samt dess huvudbyggnader. Bild till vänster sett från Östra Kyrkogatan. Bild till höger sett från infart på fastigheten Långmyran 8.

Bebyggelse inom fastigheterna Långmyran 8 och 14

Befintliga byggnader inom planområdet utgörs av ett flerbostadshus på vardera fastigheten samt en garagelänga inom fastigheten Långmyran 14 med plats för sex bilar. I källaren på huvudbyggnaden inom Långmyran 14 finns en verksamhetslokal med ingång på kortsidan av byggnaden från gatan. Inom fastigheten Långmyran 8 finns ett mindre cykelförråd.

Huvudbyggnaderna härstammar från 1940-tal och är två våningar höga med inredd vind och källare. Huvudbyggnaden på fastigheten Långmyran 14 har en fasad i tegel med vita fönsterfoder. Taket är belagt med taktegel i en mörkare kulör. Huvudbyggnaden på fastigheten Långmyran 8 har ett sparsmakat uttryck med stående lockläktspanel utan våningsavskiljande markering samt enkla fönsterfoder och knutbrädor. Byggnaden har svart takplåt och en fasad i en ljusgrön kulör.

Mark och vegetation

Gårdsytorna inom båda fastigheterna utgörs idag av plana gräsmattor och grusbelagda parkeringsytor samt växtlighet i form av enstaka buskar och rabatter utmed fasader. Fastigheterna samt angränsande fastigheter avgränsas från varandra av staket. På gränsen mellan fastigheterna Långmyran 8 och 9 finns ett tätt bestånd av träd, mestadels häggar samt buskar vilka bildar en naturlig avskärmning mellan fastigheterna. Dessa träd skapar en lummig och inbjudande känsla både sett från Moritzvägen och i kvarterets insida.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorening/riskobjekt inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Förändringar - planförslaget

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för uppförande av ett gårdshus för bostadsändamål inom Långmyran 14¹. Maximal byggnadshöjd för ny byggnad regleras till 6,0 meter vilket möjliggör två våningar². Vind får inte inredas³. Tak ska utföras med sadeltak och minsta respektive största takvinkel regleras till 15-22 grader⁴. Byggnadshöjd och takvinkel regleras för att det tillkommande gårdshuset ska underordna sig huvudbyggnaderna inom fastigheterna. De befintliga bostadshusen inom fastigheterna bekräftas. Befintliga huvudbyggnader regleras med högsta byggnadshöjd 7 meter. Tak ska vara sadeltak och största takvinkel 30 grader⁵. Inom fastigheten Långmyran 8 tillskapas inga nya byggrätter. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en rivning av det befintliga garaget inom fastigheten Långmyran 14. Balkonger får ej uppföras över allmän platsmark. Balkong får endast uppföras över prickmark på byggrätter närmast Östra kyrkogatan och Moritzvägen. Balkong får högst kraga ut 1,5 meter över prickmark.⁶



Illustration visar exempel på gårdshus och friytor inom fastigheterna Långmyran 14 och Långmyran 8.

Maximal byggnadsarea inom byggrätt för tillkommande gårdshus på Långmyran 14 är 150 m². Byggrätten för gårdshus är totalt 8,5 x 18 meter bred. Om maximal byggrätt nyttjas till ett gårdshus med mått 8,5x17,6 meter med byggnadshöjd 6,0 meter och takvinkel 22 grader blir nockhöjden ca 7,7 meter. Detaljplanen reglerar med prickmark⁷ att tillkommande byggnad ges en parallell placering i förhållande till huvudbyggnad, likt tidigare uppbyggnadssätt inom kvarteret, samt en placering 1 meter från inre fastighetsgräns. Möjligheten att bygga 1 meter från fastighetsgräns innebär att gårds-

¹ PBL 4 kap 5 § punkt 3

² PBL 4 kap 11 § punkt 1

³ PBL 4 kap 11 § punkt 3

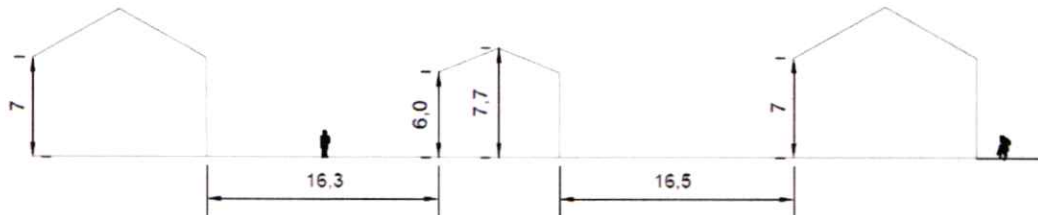
⁴ PBL 4 kap 16 § punkt 1

⁵ PBL 4 kap 11 §

⁶ PBL 4 kap 11 § punkt 1

⁷ PBL 4 kap 11 § punkt 1

huset kan underhållas från egen fastighet. Denna placering fastställs i ytterligare syfte att främja tydliga gårdsbildningar inom berörda fastigheter samt för att fortsatt möjliggöra goda ljusförhållanden och god rumsverkan. Byggnader omges även med prickmark i syfte att säkerställa öppenhet och siktlinjer samt värna kvalitativ friyta. Loftgång får endast uppföras på gårdshus. Denna får sticka ut maximalt 1,8 meter från byggnad på prickmark⁸.



Sektion med exempel på bebyggelse med nyttjande av maximal byggrätt inom fastigheterna Långmyran 8 och 14. Huvudbyggnad på Långmyran 14 är längst till vänster och huvudbyggnad på Långmyran 8 är längst till höger.

I syfte att anpassa bebyggelsestillskottet till byggnadstraditionen inom kvarteret samt till kvarterets ljusa och öppna karaktär ska tillkommande byggnad utformas med stående träpanel samt ges en ljus kulör⁹.

Offentlig service/Kommersiell service

Byggnadsordning för Haga – Sandbacka pekar ut Östra Kyrkogatan som ett stråk som fortsatt bör bevaras eller utvecklas med spridda inslag av lokaler för mindre och icke störande verksamheter främst i husens bottenvåningar. Närmsta livsmedelsbutik är belägen längs Östra Kyrkogatan ca 350 meter norr om planområdet. Detaljplanen möjliggör fortsatt mindre ej störande verksamhet i källare samt bottenvåning inom huvudbyggnad på Långmyran 14¹⁰.

Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskomplement och friytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Friytor och naturmiljö

I översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011) anges som riktlinje för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse att denna ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA). I översiktsplanen ställs även krav på att:

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

⁸ PBL 4 kap 11 § punkt 1

⁹ PBL 4 kap 16 § punkt 1

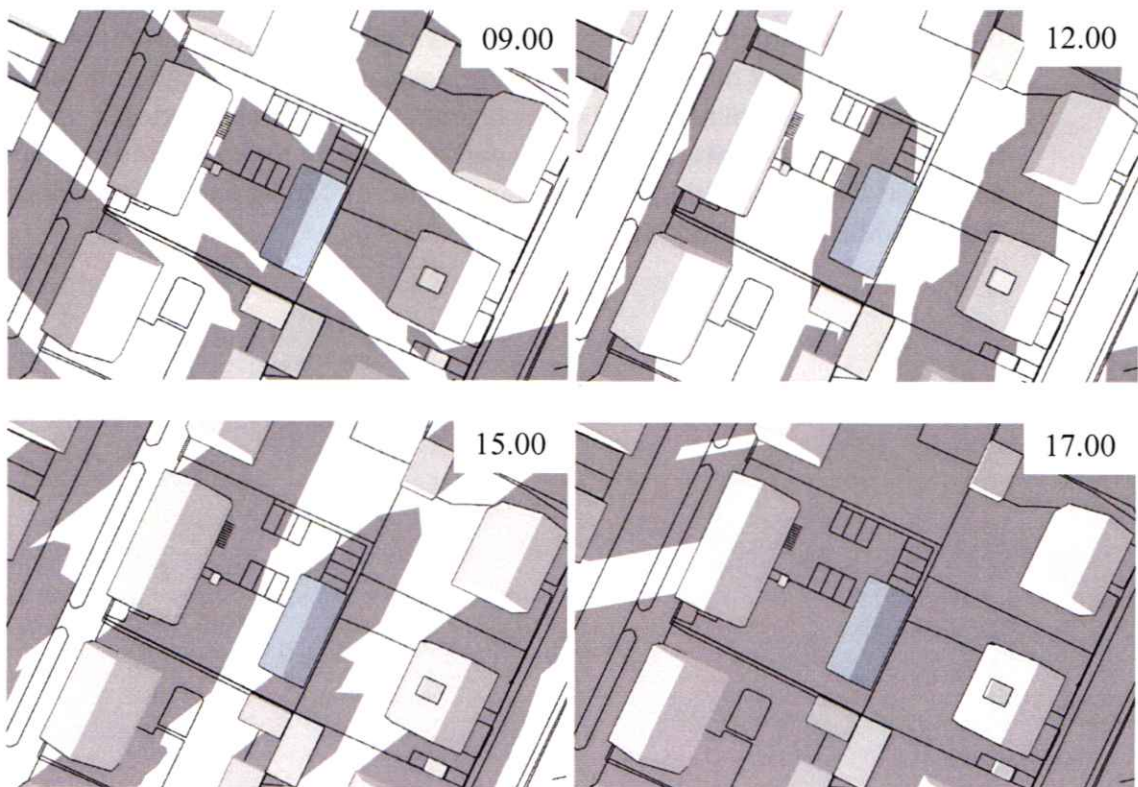
¹⁰ PBL 4 kap 5 § punkt 3

Fastighetens yta inom Långmyran 14 är ca 1250 m². Friytans storlek inom fastigheten Långmyran 14 utgör ca 362 m². Om ny byggnad uppförs omfattande 300 m² bruttoarea blir fastighetens totala bruttoarea efter en exploatering ca 1050 m². För att säkerställa erforderlig friyta inom fastigheterna regleras planen med bestämmelse om att friyta för bostäder ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea inom respektive fastighet.

För att bevaka den karaktär som är typisk för Haga med dess gröna innergårdar ska befintlig vegetation i möjligaste mån bevaras vid förändring inom fastighet¹¹. Bevarandevärd är exempelvis den trädhäck som avgränsar Långmyran 8 och Långmyran 9 vilken skapar ett mervärde till utemiljön på fastigheterna. På prickmark ska friyta inrymmas och utformas för lek och samvaro. I och med att den gröna ytan i och med en exploatering minskar bör åtgärder göras för att förstärka friytans kvalitéer, förslagsvis med nya träd- eller buskplanteringar. Friyta inom fastigheterna kan med fördel användas för fördröjning av dagvatten.

Ljusförhållanden

En skuggstudie har gjorts för att studera ljusförhållanden samt hur gårdsmiljöerna påverkas av bebyggelsestillskottet. Byggnadens placering i nord-sydlig riktning möjliggör fortsatt goda ljusförhållanden på båda fastigheterna med stort ljusinsläpp från söder. Även tillkommande byggnads påverkan på närliggande fastigheter bedöms acceptabel. I planförslaget beaktas ljus, luft och genomsikt som viktiga kvalitéer där planen innehåller regleringar bland annat i form av prickmark samt krav på friyta. Skuggstudien visar exempel från datumet 20 mars. Tillkommande gårdshus är markerad i blått.



¹¹ PBL 4 kap 10 §

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Östra Kyrkogatan utgör den gamla landsvägen till Ersmark och beskrivs i Byggnadsordningen för Haga – Sandbacka (2004) som stadsdelens ryggrad och centrala pulsåder. Längs gatan som binder ihop stadsdelen på längden rör sig folk till fots, på cykel, i buss och i bil. De senaste tjugo åren har flertalet ombyggnadsåtgärder genomförts för att minska på genomfartstrafik, dämpa hastigheter och öka säkerhet längs gatan. På planområdets östra sida sträcker sig Moritzvägen vilken utgör en mindre lokalgata. På andra sidan av Moritzvägen är en bensinstation, OK Q8, belägen.

Längs hela Östra Kyrkogatan ner mot centrum sträcker sig separat gång- och cykelväg. Denna cykelbana utgör huvudled för cykel. Umeå Kommuns målsättning för huvudleder för cykel är att dessa ska binda ihop olika stadsdelar med varandra samt med viktiga målpunkter. En annan viktig målsättning är att cykelnätet ska vara minst lika gent som bilvägnätet.

Kollektivtrafik

Östra Kyrkogatan utgör ett viktigt stråk för den lokala busstrafiken och trafikeras av stadsbuss 5. Närmsta hållplatsläge är beläget inom 150 meter från planområdet.

Parkering

Kommunens aktuella riktlinjer för antal bilparkeringsplatser för boendeparkering ska följas. I gällande parkeringsnorm (Fördjupning för Umeå, 2011) ställs krav på 0,6 parkeringsplatser per mindre lägenhet <2 rum och kök, samt 0,75 per större lägenhet > 2 rum och kök. Dessa riktvärden gäller för zon A vilket planområdet är beläget inom. Beroende på hur många lägenheter som inryms i det nya gårdshuset krävs enligt denna norm sammantaget mellan ca 9-12 parkeringsplatser inom fastigheten, inkluderat behovet av parkeringsplats för befintliga lägenheter och verksamhet. För närvarande finns ett arbete med att ta fram en ny parkeringsnorm för kommunen som möjligtvis kan ge ett längre parkeringstal än nuvarande norm. Möjlig parkeringslösning ska redovisas i samband med bygglovsskede.

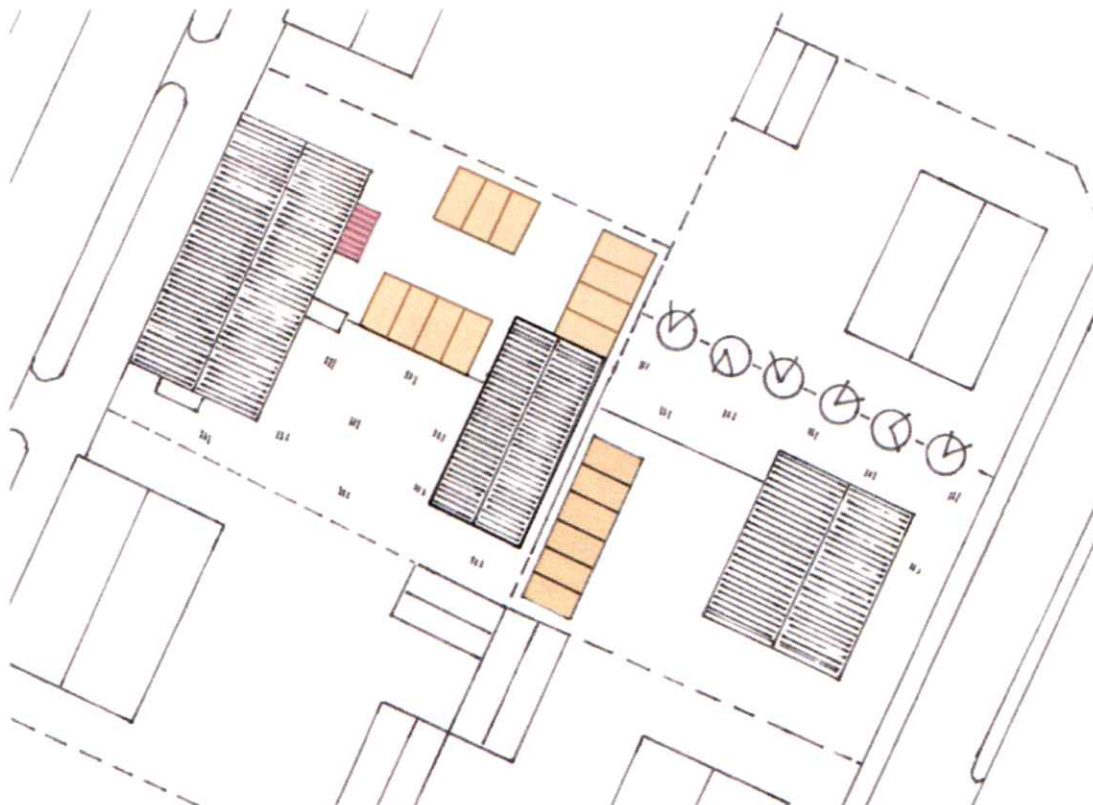


Illustration visar parkeringsplatser utifrån scenariot att ny byggnad uppförs med sex nya lägenheter. För sex mindre tillkommande lägenheter skapas ett totalt behov av 11 parkeringsplatser utifrån gällande norm.

Cykelparkeringsnormen i den fördjupade översiktsplanen för centrala staden anger 1,5 parkeringsplatser för mindre lägenheter och 2,5 parkeringsplatser per större lägenhet. Om tillkommande gårdshus inrymmer 6 mindre lägenheter innebär det ett totalt behov av iordningsställande av ca 28 cykelparkeringsplatser inom fastigheten Långmyran 14. Möjlig lösning för cykelparkering ska redovisas i bygglovsskede.

Buller

Planområdet berörs av trafikbullernivåer från angränsande gator, främst Östra Kyrkogatan som bland annat trafikeras med busslinjetrafik. Öster om planområdet finns verkstads- och industrilokaler vilka kan medföra bullerpåverkan inom planområdet. Bästa möjliga ljudmiljö bör eftersträvas inom planområdet. Gällande riktlinjer för bullernivåer från trafik som normalt inte bör överstigas vid nybyggnation av bostäder, vilka pekas ut i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (Svensk författningssamling, förordning 2015:216) ska klaras.

Baserat på underlag från kommunens bullerkartläggning (Tyréns, 2012) görs bedömningen att gällande riktvärden för trafikbuller klaras för ny byggnad. Ny byggnad blir ej utsatt för trafikbuller som överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad, vilket är riktlinje för god ljudnivå vid bostäder. För nya uteplatser, om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden, bör buller ej överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Mot Östra Kyrkogatan uppnås maxvärden för ljudnivåer på 70-85 dBA. Inom fastigheten ges dock möjlighet till placering av uteplats där bullervärden understiger riktvärdena.



Karta visar dygnsmedelvärden för vägtrafikbuller inom planområdet.



Karta visar maxvärden för vägtrafikbuller inom planområdet.

Ljudnivåer från angrärande verksamheter bör inte överskrida riktvärdena för industri som Boverket pekar ut i sin vägledning *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* (Rapport 2015:21). I enlighet med denna kan bostadsbyggnader accepteras ifall de ekvivalenta ljudnivåerna från angränsande verksamheter inte överstiger 50 dBA dagtid och 45 dBA kväll och natt samt lördagar och helgdagar. Maximala ljudnivåer på högre än 55 dBA bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Buller från industri inom fastigheterna uppmätt i kommunens bullerkartering (2012) uppgår till maxvärde 50-60 dBA. Dygnsmedelvärde från industribuller inom fastigheterna understiger lägsta uppmätta nivå 35-40 dBA.

RISK

Planområdet ligger med närhet till Bensinstation OKQ8 Parkvägen på motsatt sida Moritzvägen. Förbudsområdet ligger vänt bort från Långmyran 8 och 14, vilket gör att avståndet blir så långt att en riskanalys med avseende på närhet till bensinstation inte bedöms som nödvändig för denna detaljplan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och omhändertas lokalt inom den egna fastigheten. För fördröjning av dagvatten kan fastigheternas fria nyttjas.

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 det kommunala elnätet.

Värme

Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Långmyran 8 och 14 ägs båda av Umebostäder Aktiebolag.

Båda fastigheterna omfattas av tomtindelning, 2480K-109/1943. Tomtindelningen upphävs inte genom denna detaljplan, utan tomtindelningen skall fortsätta gälla. Både Långmyran 8 och 14 har den utformning som fastigheterna skall ha enligt tomtindelningen. Detaljplanen föranleder därmed inte någon förändring i fastighetsindelningen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Umebostäder Aktiebolag.

Umebostäder AB svarar för alla planlägnings- och exploateringskostnader.

Långmyran 14 bedöms öka i värde då det tillkommer en bygg rätt för bostäder på fastigheten. Värdet på Långmyran 8 bedöms vara opåverkat i och med detaljplanen.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Detaljplanering Maria Norstedt, Sigrid Segerström och Fredrik Björkman medverkat. Genomförandefrågorna har behandlats av Kommunala Lantmäterimyndigheten genom Mattias Berggrund.

Detaljplan, Umeå kommun mars 2017



Magdalena Blomquist
Planchef

Detaljplan för fastigheterna Långmyran 8 och 14 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Långmyran 8 och 14 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2017. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gårdshus.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-01-16– 2017-02-03. 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 planmässig förutsättning för bostäder i form av gårdshus.

Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Planbestämmelserna innehåller en uppräknig av bullerförordningens gränsvärden. Dock så saknas att maximal bullernivå om 70 dBA inte får överskridas nattetid på den tysta sidan (4§ pkt 2). Länsstyrelsen anser att bestämmelsen ska kompletteras.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med fullständig trafikbullerbestämmelse.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Brandförsvaret har inget att erinra gällande detaljplanen för Långmyran 8 och 14.

GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter på allmän platsmark. Vissa av parkeringsplatserna enligt skissen ser svåråtkomliga ut.

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Berörs ej

Kommentar:

Illustrationen av parkeringen är endast en illustration och kan se annorlunda ut vid bygglovsskede. Parkeringen är dock ritad utifrån de standardmått som ska göra det möjligt att parkera enligt illustrationen.

VAKIN

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen står att planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, man kan förtydliga att verksamhetsområde finns för vatten, spillvatten och dagvatten.

Inom planområdet kommer det att ske en förtätning vilket medför en större andel hårdgjord yta. I planbeskrivningen står det att "Dagvatten hanteras och fördröjs med fördel lokalt inom den egna fastigheten". Vakins anser att lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna ska ske inom den egna fastigheten. Fastigheten ska således förses med fördröjning enligt modell på Vakins hemsida, en sådan åtgärd reducerar bruksavgiften för dagvatten fastighet (Df) med 50% för fastigheten på berörd yta.

Kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas angående verksamhetsområde samt revideras med att omhändertagande av dagvatten ska ske inom den egna fastigheten.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ HANDEL

Eftersom ärendet på intet sätt berör handel så kommer inte Umeå Handel att framföra några synpunkter på detta ärende.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har tagit del av förslaget och önskar lämna följande synpunkter.

Historik, beskrivning och bakgrund

Kvarteret utgörs idag av mindre bostadsfastigheter från 1930- och 1940-talen i enlighet med den stadsplan som tillkom 1942. Karaktäristiskt är att bostadshusen ligger uppradade i gatulinje med luftiga och grönskande tomter och små gårdshus/garage placerade mot kvarterets mitt. I den kvartersutredning som tidigare gjorts drogs slutsatsen att det aktuella planområdet, liksom flera fastigheter inom kvarteret, kan byggas med mindre gårdshus för bostadsändamål.

Kulturhistoriskt värde och skydd

Hela kvarteret är utpekad som en bevarandevärd miljö, "Flerbostadshus i kv Långmyran, 40-tal" i *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*. De två bostadshusen längst i norr är dessutom utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus.

Förslaget

Förslaget möjliggör en förtätning av bostadsbebyggelsen, vilket överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Placeringen av ny bebyggelse följer kvarterets struktur i och med att byggrätten förlagts i nord-sydlig riktning längs tomtragränsen i kvarterets mitt. Byggrätten medger bostadsbebyggelse i två våningar med loftgång. Bebyggelsen ska ha sadeltak och fasad med stående ljus träpanel.

Museets synpunkter

Nyligen genomfördes en detaljplaneändring för tomterna 9 och 13, precis norr om det nu aktuella planområdet. Denna planändring medförde en ur kulturhistorisk synvinkel negativ förändring av kvarterets struktur och karaktär då byggnaderna placerades i östvästlig riktning och över två fastigheter.

Det nu aktuella förslaget har hörsammat rekommendationen i museets yttrande gällande tomterna 9 och 13, att kompletterande bebyggelse placeras så att den följer befintlig struktur och att inte grönska och trädplanteringar tas bort eller på annat sätt äventyras.

Däremot anser vi att så kallade loftgångshus inte är lämpliga inom kvarteret Långmyran och föreslår att planen ändras på denna punkt. Loftgångshus är en i sammanhanget alltför avvikande hustyp och kan inte anses ha en utformning anpassad till huvudbyggnadens karaktär i linje med byggnadsordningens förhållningssätt.

Kommentar:

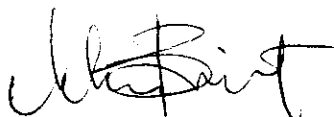
I Byggnadsordningen är endast fastigheterna Långmyran 11 och 12 inringade som värdefull bebyggelsemiljö. Vår bedömning att ett något friare bebyggelsesätt kan medges inom planområdet varvid loftgångar har tillåtits. Loftgångar gör det möjligt att nyttja mer yta för bostäder vilket underlättar byggande av gårdshus. Bedömning av eventuell loftgångs gestaltning och utformning görs vid bygglovsskede.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planhandlingarna kompletteras med fullständig trafikbullenbestämmelse.
- Planbeskrivningen förtydligas angående verksamhetsområde för Vakin samt revideras med att omhändertagande av dagvatten ska ske inom den egna fastigheten.
- Mindre redaktionella justeringar kan förekomma.

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2017



Magdalena Blomquist
Planchef



Maria Norstedt
Planarkitekt