



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

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e000 Största byggnadsarea för komplementbyggnad.
 - Minsta fastighetsstorlek är 850 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

· · · · · Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean inom respektive fastighet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- Komplementbyggnad ska placeras med långsidan parallell mot huvudbyggnadens långsida.
 - Plank får inte uppföras mot Regementsgatan.

Utformning

◊ Högsta byggnadshöjd i meter
 ◊ Största taklutning i grader

- Balkong får inte uppföras över prickmark.
 - Källare får inte anordnas i komplementbyggnad.

Utförande

- Takkupor ska anpassas efter byggnadens proportioner och följa fönsteraxlarnas förlängning.
 - Byggnad ska utföras med sadeltak.
 - Fasad ska vara i stående träpanel och takmaterial ska vara tegel eller plåt.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- Ny bebyggelse ska anpassas efter den befintliga gällande proportioner och materialval.
 Ändring av byggnad ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och proportioner.

STÖRNINGSSKYDD

För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna skall utformas så att:
 - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå vid fasad.
 - För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

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

Detaljplan för fastigheten SVÄRDET 8 OCH 9

inom Haga i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, januari 2016

reviderad februari 2016

Tomas Strömberg
 Stadsarkitekt

Maria Norstedt
 Planarkitekt

2480K-P2017/15

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2016-03-16 § 72
 Laga kraft 2017-05-18
 Vidimeras *FB*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-06-15 BN-2015/01115

Reviderad

Lantmätare

Mätning: AKR

Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller

terrester inmätning (innerstan)

- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och

aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation: Laserskannat 2013. 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



Orienteringskarta



Illustration kvarteret Svärdet

Detaljplan för fastigheten Svärdet 8 och 9 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen är antagen av Byggnadsnämnden **2016-03-16**, § 72.

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

Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen som **2016-05-13** beslutade att avslå överklagan.

Länsstyrelsens beslut är överklagat till Mark- och miljödomstolen som **2017-03-20** beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen som **2017-05-18** beslutar att inte meddela prövningstillstånd som klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2017-05-18**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, maj 2017



Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P2017/15



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

PROTOKOLL
2017-05-17
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3
Mål nr P 3417-17

RÄTTEN

Hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Karina Liljeroos och t.f hovrättsassessorn Elin Samuelsson, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Mathilde Degerfeldt

KLAGANDE

1. Svante Adelhult
Korsgatan 13 C
903 36 Umeå

2. Iréne Adelhult
Adress som 1

3. Eva Alm
Korsgatan 15 A
903 36 Umeå

4. Tommy Alm
Adress som 3

5. Gottner Andersson
Korsgatan 15 B
903 36 Umeå

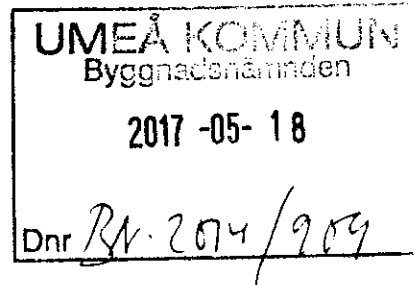
6. Ingrid Andersson
Adress som 5

7. Peter Eklund
Korsgatan 15 C
903 36 Umeå

8. Anna-Stina Falkmer
Korsgatan 13 D
903 36 Umeå

9. Lennart Falkmer
Adress som 8

10. Agneta Högstadius
Korsgatan 13 A
903 36 Umeå



Dok.Id 1348711

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

11. Gun Iwarson
Regementsgatan 24
903 36 Umeå

12. Anders Jonsson
Adress som 11

13. Anna-Karin Kullman
Korsgatan 13 B
903 36 Umeå

14. Charlotte Timgren
Korsgatan 15 D
903 36 Umeå

15. Matti Timgren
Adress som 14

16. Maria Örtelius
Adress som 7

MOTPART
Umeå kommun
901 84 Umeå

Ombud: Kommunjuristen Emma Lundström

SAKEN

Antagande av detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och 9 i Umeå kommun; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-03-20 i mål nr P 1391-16

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2017-05-18)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

Mathilde Degerfeldt
Protokollet uppvisat/



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-03-20
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1391-16

KLAGANDE

1. Svante Adelhult, Korsgatan 13 C, 903 36 Umeå
2. Iréne Adelhult, samma adress som 2.
3. Eva Alm, Korsgatan 15 A, 903 36 Umeå
4. Tommy Alm, samma adress som 3.
5. Gottner Andersson, Korsgatan 15 B, 903 36 Umeå
6. Ingrid Andersson, samma adress som 5.
7. Peter Eklund, Korsgatan 15 C, 903 36 Umeå
8. Maria Örtelius, samma adress som 7.
9. Anna-Stina Falkmer, Korsgatan 13 D, 903 36 Umeå
10. Lennart Falkmer, samma adress som 9.
11. Agneta Högstadius, Korsgatan 13 A, 903 36 Umeå
12. Gun Iwarsson, Regementsgatan 24, 903 36 Umeå
13. Anders Jonsson, samma adress som 12.
14. Anna-Karin Kullman, Korsgatan 13 B, 903 36 Umeå
15. Charlotte Timgren, Korsgatan 15 D, 903 36 Umeå
16. Matti Timgren, samma adress som 15.

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå
Ombud: Kommunjurist Emma Lundström

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 13 maj 2016 i ärende nr 403-3798-2016, se bilaga 1

SAKEN

Antagande av reviderad detaljplan för Umeå Svärdet 8 och 9

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 270812

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: umea.tingsratt@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 16 mars 2016 att anta reviderad detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och Svärdet 9 i Umeå. Planens huvudsakliga syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Beslutet överklagades av närboende till Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen) som i beslut den 13 maj 2016 avslag överklagandet. Lennart Falkmer m.fl. samt Anders Jonsson och Gun Iwarson (klagandena) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Lennart Falkmer m.fl. samt Anders Jonsson och Gun Iwarson yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver detaljplanen.

Umeå kommun (kommunen) bestrider överklagandena.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Klagandena har hänvisat till vad de anfört i tidigare skrivelser till Umeå kommun och i överklaganden till länsstyrelsen. Anders Jonsson och Gun Iwarson har åberopat ett yttrande från Västerbottens museum, daterat den 16 februari 2016, i vilket museet anför att deras utgångspunkt är att trädgårdstomterna i kvarteret Svärdet ska bevaras och att eventuell komplettering med gårdshus måste ske i form av byggnader som helt klart underordnar sig respektive huvudbyggnad.

Klagandena, respektive Umeå kommun, har vidare anfört följande.

Lennart Falkmer m.fl.

Byggnaderna kan inte betraktas som gårdshus. En byggnadsarea på 120 kvm respektive 100 kvm och nockhöjder på 6,5 m respektive 4,5 m innebär att de nya husen kommer att uppfattas som huvudbyggnader. När det gäller fastigheten Svärdet 9 blir "gårdshuset" större än huvudbyggnaden som har en byggnadsarea på 107 kvm.

Förtätningen har inte någon avgörande betydelse för bostadssituationen i Umeå. Den reviderade detaljplanen innebär att ett fåtal personer bereds boende, medan avsevärt fler får betydande olägenheter vad avser ljus, insyn m.m. Länsstyrelsens argument att olägenheterna måste sättas i perspektiv till fastigheternas centrala läge i en av landets kraftigast växande tätorter och att de negativa effekterna "får tålas" iakttar inte den offentliga förvaltningens krav på saklighet och opartiskhet. Planen hotar även bevarandet av lummighet och genomsikt inom kvarteren på gamla Haga, där bevarandet av tillräckliga friytor är en viktig miljöfråga inte enbart för de som bor i området utan även för andra Umeåbor och besökande.

Anders Jonsson och Gun Iwarson

De anser att det både i kommunens och i länsstyrelsens bedömningar finns en brist på avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, samt påverkan på kultur- miljön, vid antagandet av planen enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Som hjälp till en avvägning finns det byggnadsordningar som, även om de är vägledande, ger en fingervisning om anpassning. Vidare finns det yttrande från sakkunniga på Västerbottens museum som i sitt underlag ger en vägledning till ett förhållningssätt. Men ingenstans har en avvägning gjorts huruvida det nya bostadshuset inom fastigheten Svärdet 9 är förenligt med kravet på anpassning till omgivningarna. De anser därför, utöver vad de tidigare anfört i yttranden, att nämnden inte följer plan- och bygglagens krav på anpassning till omgivningarna, samt att hänsyn och anpassning inte har tagits till enskilda intressen i intilliggande fastigheter eller rådande utformning av trädgårdskvarteret. Förtätningen av kvarteret med en byggnad i den volym som möjliggörs i planen ändrar karaktären på kvarteret samt påverkar deras enskilda intresse negativt.

Umeå kommun

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Nämnden anser att en korrekt avvägning av allmänna och enskilda intressen har gjorts i ärendet. Det allmänna intresse som ska beaktas är det angelägna intresset av bostäder i Umeå kommun. Ett enskilt intresse som ska vägas mot det allmänna är detaljplanens påverkan på närliggande fastigheter i form av skymd sikt, ljus-

förhållanden, skuggbildning, utblickar och insyn. Ett annat enskilt intresse som måste vägas in är fastighetsägarens intresse att utveckla sin fastighet i enlighet med Umeå kommuns översiktplan. Nämndens uppfattning är att fastighetsägarens intresse överensstämmer med det allmänna intresset av att bygga fler bostäder. Nämnden menar att det enskilda intresset av att behålla utsikt och ljusförhållanden i kvarteret väger mindre tungt än det allmänna intresset av att bygga fler bostäder i förening med fastighetsägarens enskilda intresse av att utveckla sin fastighet. På fastigheten finns sedan tidigare byggrätt för komplementbyggnader, men de får inte enligt nuvarande detaljplan inrymma bostäder.

Fastigheterna Svärdet 8 och Svärdet 9 är belägna inom en central del av Umeå och staden är en av de kraftigast växande städerna i landet. Det är ett tungt allmänt intresse att bygga fler bostäder med hänsyn till Umeås omfattande bostadsbrist. Behovet av bostäder i Umeå är akut. Samtidigt som kommunen vill förtäta och möjliggöra utökat bostadsbyggande måste kommunen väga in intresset av en god stadsbild och en sammanhållen stad. Av den anledningen är det lämpligt att exploatera centrumnära fastigheter. Eftersom behovet av bostäder är akut är alla nya bostäder av stor vikt även om de kan uppfattas som ringa till antalet.

Översiktsplanen

Detaljplanen för fastigheterna Svärdet 8 och 9 stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner. Gällande översiktsplan för planområdet är *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* antagen den 29 augusti 2011. Kvarteret Svärdet ingår i översiktsplanen i kategorin "övriga kvarter inom staden" vilket innebär att kvarteret inte tillhör ett område direkt utpekad för förtätning. Förtätande åtgärder stämmer dock överens med intentionen att möjliggöra för fler bostäder i centrala delar av staden. Ett liknande fall angående förtätning av fler bostäder var föremål för prövning i Mark- och miljööverdomstolen, P 9186-14, där domstolen kom till slutsatsen att det var förenligt med Umeå kommuns översiktsplan att förtäta områden nära centrum.

Kulturmiljön

Gårdsbyggnadens proportioner kommer inte att medföra att gårdsbyggnaden upplevs som huvudbyggnad. I planförslaget medges en stor byggrätt för gårdshuset på fastigheten Svärdet 9 som en avvägning till att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge av staden. Eftersom gårdsytan på fastigheten Svärdet 9 är stor gör nämnden bedömningen att det är möjligt att komplettera med en större gårdsbyggnad. Gårdsbyggnaden är lägre och har en mer indragen placering än huvudbyggnaden, vilket ger en viss hierarki mellan byggnaderna inom fastigheten.

Utgångspunkten är att kulturmiljön i området ska bevaras och av den anledningen har nämnden utformat planen med detta intresse i beaktande. Nämnden är av uppfattningen att den nya bebyggelsen som detaljplanen tillåter är i samspel med den historiskt framvuxna miljön och ger förutsättningar att gestaltas så att en god helhetsverkan uppnås. Huvudbyggnaden är visserligen byggd på 1930-talet, men med hänsyn till de förändringar som har skett i kvarteret under flera årtionden sedan huvudbyggnaden byggdes anser nämnden att den bebyggelse som planen tillåter överensstämmer med kulturmiljön i området. Då detaljplanen inte inverkar negativt på kulturmiljön ska överklagan avslås.

Skuggbildning och ljusinsläpp

De nya byggrätterna för gårdsbyggnaderna påverkar delvis skuggbildning på fastigheterna Svärdet 7-10. Fastigheterna som ligger söder om planområdet kommer inte att påverkas av ökad skuggning som följd av planförslaget. Fastigheten Svärdet 7 påverkas av skuggning kvällstid. Planförslaget medger endast en våning på den nya byggrätten på fastigheten Svärdet 8, vilket innebär en liten påverkan av skuggning på Svärdet 7. Svärdet 8 och 9 påverkas av en vandrande skugga under dagen, medan Svärdet 10 påverkas tidigt på morgonen och förmiddagen. Byggrätten är placerad långt in mot öst på fastigheten Svärdet 9 vilket drar tillbaka skuggan in mot den egna fastigheten. Svärdet 10 har en stor trädgårdstomt med större delar som inte påverkas av skugga från intilliggande fastigheter.

Svärdet 9 får en högsta byggnadshöjd på 5 meter med takvinkel 20 grader. Detta innebär att en byggnad med måtten 14x8,5 får nockhöjden 6,5 meter. En högre byggnadshöjd ger bättre möjlighet till ljusinsläpp på andra våningen, samtidigt som den neddragna takvinkeln gör byggnaden något lägre. Med byggrätternas placering blir mellanrummet mellan byggnaderna större och beräknas vara mellan 10-20 meter vilket ger ett ökat ljusinsläpp.

Nämnden har tagit hänsyn till de närboendes boendemiljö och anpassat planen så att betydande olägenhet för de boende till följd av förändringar i ljusförhållanden, skuggning, insyn och sikt inte ska uppstå. Även om förändringarna i boendemiljön kan upplevas som en olägenhet för boendena i området är det enligt nämndens uppfattning inte en betydande olägenhet och av den anledningen ska överklagan avslås.

Lennart Falkmer m.fl.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Ett liknande fall angående förtätning med fler bostäder har varit föremål för prövning i mark- och miljödomstolen i Umeå, mål nr P 1670-15, där domstolen fann att det fåtal tillkommande boenden ej kunde motiveras utifrån bostadsbristen i Umeå.

Översiktplanen

Kvarteret Svärdet ingår ej i de områden som utpekats för förtätning i gällande översiktplan och förtätningar bör därvidlag utföras inom utpekade områden istället för i detta område.

Kulturmiljön

Byggnaderna kan inte betraktas som gårdshus, särskilt när det gäller byggnaden på fastigheten Svärdet 9. De föreslagna byggnaderna påverkar kulturmiljön negativt istället för att, som länsstyrelsen anger som skäl för sitt beslut, anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Skuggbildning och ljusinsläpp

Byggnadsnämnden har visserligen tagit hänsyn till de närboendes boendemiljö vad gäller fastigheten Svärdet 8 och anpassat framför allt byggnadshöjden, men anpassningarna för fastigheten Svärdet 9 är otillräckliga och kommer att ge betydande olägenhet för de närboende vad avser ljus, insyn m.m.

Anders Jonsson och Gun Iwarson

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Nämnden tar ingen hänsyn till de enskilda fastighetsägarna som påverkas negativt av byggandet av ytterligare ett bostadshus på fastigheten Svärdet 9. Trots att 2 kap. plan- och bygglagen säger att sådan hänsyn ska tas vid planering. Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen. Att fastighetsägaren av Svärdet 9 vill utveckla sin fastighet kan inte vara ett sådant enskilt skäl för godkännande som sammantaget väger tyngre än andra enskilda skäl inom kvarteret. Tillåtande av gårdshuset påverkar och kommer att skada på ett sätt som är väldigt negativt för omgivande fastighetsägare, kvarteret och kulturmiljön. Det planerade husets stora boyta på 238 kvm fördelade på 4 lägenheter, placerat endast 10 meter från östra gaveln kommer att medföra stora störningar för dem. Deras hus, som är äldre än omgivande hus, har en placering inne på tomten jämfört med övriga hus i kvarteret, vilket gör att de påverkas extra mycket av den planerade planändringen. Nämnden har inte tagit hänsyn till den betydande olägenhet som planändringen medför för dem.

Översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer inte med översiktsplanens intentioner. Kommunen hänvisar till prövningen i Mark- och miljööverdomstolens mål nr P 9186-14, men den domen för kvarteret Nötskrikan kan inte ha prejudicerande verkan för exploatering inom kvarteret Svärdet. Det föreligger helt andra förutsättningar inom kvarteret Svärdet med sina kulturvärden och karaktär. Däremot vill de hänvisa till domen i Mark- och miljööverdomstolen mål nr P 107-16 som liknar deras fall.

Kulturmiljö

I den fördjupade översiktsplanen (29 augusti 2011) för Haga talas det om att bevara de karakteristiska trädgårdstomterna i området. Byggordningen för Haga-Sandbacka (november 2004) säger att nya byggnader gestaltningsmässigt bör underordna sig huvudbyggnaden. Det saknas definition för vilket kriterium som styr vad som är underordnat, om det är basyta, boendeyta, volym eller höjd. Det planerade bostadshuset är större i alla avseenden än komplementbebyggelsen som idag är karakteristiskt för kvarteret. Det planerade bostadshuset samspelar inte med kulturmiljön i området och överensstämmer inte med de intentioner som finns i områdets översiktsplan och byggordning. Detta påpekades även av Västerbottens museum i sitt yttrande under samråd och granskning.

Skuggbildning och ljusinsläpp

Eftersom huset blir så stort och högt, samt placeras så nära som 10 meter från deras hus, så kommer de att påverkas av betydande olägenheter med skuggbildning samt av minskat ljusinsläpp. Deras hus är utformat så att kök och vardagsrum ligger i den östra delen av huset. Ljusinsläppet under de ljusa timmarna på vintern kommer att påverkas negativt framförallt på bottenvåningen.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900; PBL) fastslås att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det så kallade "planmonopolet". Planmonopolet ger kommunerna en möjlighet att inom vida ramar avgöra hur mark ska disponeras.

Hänsyn ska tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövning av planfrågor, vilket framgår av 2 kap. 1 § PBL. Av 2 kap. 6 § PBL framgår att vid bl.a. planläggning ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt 2 kap. 9 § PBL får planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk

inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vidare framgår också av 4 kap. 36 § PBL att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Enligt 13 kap. 17 § PBL ska den instans som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Vid en överprövning av en kommuns beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen, eller brustit i handläggningen av ärendet (se MÖD 2013:44).



Förslag till detaljplan för fastigheterna Svårde 8 och 9

Förenlighet med översiktsplan

Enligt kommunen finns ett stort allmänt intresse av att det tillskapas nya bostäder för att tillgodose det behov som föreligger i en växande kommun. I översiktsplanen är vissa områden särskilt utpekade som möjliga eller lämpliga att förtäta. Den omständigheten att kvarteret Svärdet inte ingår bland de direkt utpekade områdena medför dock inte att aktuell detaljplan kan anses strida mot översiktsplanen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål nr P 9186-14, kvarteret Nötskrikan, Umeå).

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

I målet ska göras en avvägning mellan berörda intressen. Hur avvägningen utfaller beror av vilken styrka de åberopade planintressena har i förhållande till de intressen som står emot planen. I enlighet med praxis kan toleransnivån variera med hänsyn till det berörda områdets karaktär och förhållandena på orten (RÅ 1996 not. 85).

Målet rymmer i huvudsak rymmer två frågeställningar; dels om tillbörlig hänsyn har tagits till allmänna intressen såsom stadsbilden, områdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL, dels om den föreslagna bebyggelsen kan innebära sådan betydande olägenhet med avseende på enskilda intressen som avses i 2 kap 9 § PBL. Från klaganden har framförts att det antal bostäder som tillkommer med stöd av planen är så litet att det inte motiverar de olägenheter som drabbar de närboende.

Mark- och miljödomstolen bedömer att behovet av bostäder i Umeå för närvarande måste betraktas som ett starkt allmänt intresse och att även ett mindre antal bostäder utgör en del i att möta det behovet. Det allmänna intresset av nybyggnation genom förtätning är dock inte så starkt att det överväger alla negativa konsekvenser som kan uppstå på andra allmänna intressen, såsom hänsyn till befintlig stadsbild och kulturmiljö, eller på enskilda intressen, såsom försämrad sikt, ökad skuggbildning och ökad insyn.

Hänsyn till stadsbild och kulturmiljö

Av planbeskrivningen framgår att gällande detaljplan för kvarteret antogs 1965. Berört område beskrivs på följande sätt. På fastigheterna Svärdet 8 och 9 finns ett 12 meter brett område på varje fastighet betecknad BIIv som tillåter fristående bostadshus i två våningar med vind. Längre in på fastigheterna mot mitten av kvarteret är marken korsprickad och tillåter gårdsbyggnader, men ej för bostadsändamål. Kvarteret Svärdet är benämnt i Byggnadsordning för Haga-Sandbacka (2004) som en del av området "Gamla Haga". I byggnadsordningen utpekas området som en värdefull bebyggelsemiljö med blandad arkitektur från olika tidsepoker. Tidig bebyggelse inom området uppfördes efter Per Hallmans stadsplan från 1922. Huvudbyggnaderna på fastigheterna Svärdet 8 och 9 är uppförda 1939 respektive 1937. Förhållningssätt inom området som påverkar kvarteret Svärdet är främst att hus och trädgårdar vårdas och underhålls med hänsyn till sin ursprungskaraktär samt att ny bebyggelse formas i samspel med den historiskt framvuxna miljön och gestaltas för en god helhetsverkan. I planbeskrivningen anges vidare att syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att "anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön".

På många ställen i Umeå finns bevarad trähusbebyggelse. Av den äldre stadsplanen för "Gamla Haga" från 1965, som fortfarande bitvis är gällande, framgår hur bebyggelsen var ordnad innan 60- och 70-talens förändringar kom till stånd. Typexempel på denna ordning är att bostadsbyggnaden, dvs. huvudbyggnaden, har en framdragen placering på tomten, ofta utmed gatan, och att uthus och senare garage är placerade långt ner på tomten, ofta mot bakre tomtgräns eller i ett hörn. Sådan bebyggelse ger god genomsiktighet och bostadsbyggnaden är normalt tydligt överordnad komplementbyggnaderna. Dessa förhållanden är fortfarande tydliga inom vissa kvarter i stadsdelen Haga, såsom grannkvarteret Värjan. Nya tiders krav på byggnader innebär i regel att ny bebyggelse placeras indraget från gräns mot annan fastighet vilket i sig bryter mot det äldre, "traditionella" bebyggelsemönstret.

Förslaget till den nya detaljplanen ger byggrätt för en bostadsbyggnad i två plan med central placering inom befintlig tomtmark på fastigheten Svärdet 9. Även om byggnadshöjden är begränsad till 5,0 meter så medför det en byggnad som i stort sett är lika stor som huvudbyggnaden. Planförslaget innebär enligt mark- och miljödomstolens uppfattning att man i viss mån frångår principen om genom-siktighet, genom att byggnaderna placeras centralt på fastigheterna i stället för utmed tomtgräns och att en byggnad inte tydligt underordnar sig befintlig huvudbyggnad. Dessa omständigheter innebär att den planlagda bebyggelsen avviker från den ursprungliga kulturmiljön inom stadsdelen Haga.

Med hänsyn till att bebyggelsen i det aktuella kvarteret (och flera andra kvarter inom stadsdelen Haga) numera kan beskrivas som blandad och inhomogen, med olika typer av bebyggelse med varierande höjd och placering inom respektive fastighet, ter det sig mycket svårt att klart ange vad som är den typiska ”omgivande kulturmiljön” inom kvarteret. Den för stadsdelen Haga traditionella stadsbilden och kulturmiljön gör sig således tämligen svagt gällande inom detta kvarter. Som exempel kan nämnas att befintlig huvudbyggnad på Svärdet 10, som kommer att ligga närmast den nya byggnaden på Svärdet 9, är placerad mitt på fastigheten. Eftersom denna byggnad är väsentligt högre kommer den att upplevas som klart överordnad den nya planerade byggnaden. Mark- och miljödomstolen anser därmed att det allmänna intresset av att förtäta kvarteret genom nybyggnationer för bostadsändamål på planlagt sätt är förenlig med den rådande stadsbilden och kulturmiljön i kvarteret.

Hänsyn till enskilda intressen

Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 8 september 2016 i mål nr P 107-16, avseende kvarteret Lärkträdet i Umeå, prövat olägenheter av tillkommande gårdsbebyggelse för bostadsändamål för de närboende. Mark- och miljööverdomstolen fann i det fallet att de negativa konsekvenserna för de närboende vägde tyngre än det allmänna intresset av nybyggnation.

Förhållandena inom kvarteret Lärkträdet och kvarteret Svärdet skiljer sig dock åt på flera sätt. Kvarteret Lärkträdet är ett rektangulärt kvarter med blandad bebyggelse av senare datum. Kvarteret är också smalare och huvudbyggnaderna är regelmässigt placerade tväreställda med gaveln mot och indragna från gatan. Avståndet mellan befintliga huvudbyggnader i kvarteret Svärdet är större och gårdsrummen kan därför uppfattas som luftigare. Avstånden mellan planlagd och befintlig bebyggelse är också större i kvarteret Svärdet. Dessa förhållanden innebär att det finns utrymme för kompletterande bebyggelse, även med en viss höjd, inom kvarteret Svärdet utan att detta behöver ge upphov till samma olägenheter för enskilda som påtalades i nämnda avgörande.

Även om de planlagda byggnaderna kan medföra vissa försämringar vad gäller skuggning, utblickar och insyn bedömer mark- och miljödomstolen att avstånden till befintlig bebyggelse är acceptabel, och i enlighet med vad som kan påräknas vid en förtätning. Inte heller i övrigt bedöms den planlagda bebyggelsen ge upphov till betydande olägenheter för de klagande i den bemärkelse som avses i PBL.

Sammantagen bedömning

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen, sett till omständigheterna, att erforderlig hänsyn har tagits till stadsbilden och befintliga bebyggelseförhållanden, på ett sådant sätt att den planlagda bebyggelsen inte medför en oacceptabel påverkan på kulturvärdena på platsen eller utgör en betydande olägenhet för närboende. Överklagandena ska därför avslås. Nämndens beslut står därmed fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 10 april 2017.

Helén Leijon

Börje Nordström

I domstolens avgörande har rådmannen Helén Leijon (ordförande) och tekniska rådet Börje Nordström deltagit. Föredragande har beredningsjuristen Helena Gramner varit.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

Länsstyrelsen
Västerbotten

Ink 2016-06-08
Akt P 1391-16
Aktbil 3

Beslut

Datum
2016-05-13

Delgivningskvitto

Enligt sändlista

1(6)

Ärendebeteckning
403-3798-2016
UMEÅ TINGSRÄTT
Arkivbeteckning
Domare 2:4
403

INKOM: 2016-06-08
MÅLNR: P 1391-16
AKTBIL: 3

Överklagande av beslut att anta reviderad detaljplan för Svärdet 8 och 9 i Umeå

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 16 mars 2016 § 72 att revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen. Beslutet avser fastigheterna Svärdet 8 och 9 i Umeå.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länsstyrelsens beslut

Syftet med den nu överklagade detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett planbeslut ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel. Länsstyrelsens prövning bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen, d.v.s. om planen medför betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet.

I sammanhanget noterar Länsstyrelsen att en översiktsplan är ett uttryck för en politisk viljeinriktning och ska aktualitetsprövas minst en gång under varje mandatperiod. Översiktsplaner liksom byggnadsordningar, policys och liknande inriktningsdokument är inte rättsligt bindande även om de bör ha en starkt vägledande roll bland annat för kommunens detaljplanering.

Länsstyrelsens bedömning

Som framgår ovan är översiktsplanen inte rättsligt bindande. Därför är en detaljplanering som avviker från översiktsplanen i och för sig inte olaglig. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen utformats med tillräcklig hänsyn till intentionerna i gällande översiktsplan för att den ska anses förenlig med översiktsplanen. Att kvarteret inte ingår i översiktsplanens särskilt utpekade områden för förtätning eller omvandling kan inte uppfattas som att förtätning inte ska få ske i andra kvarter.

Allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning är bland annat kulturmiljöaspekter. I 2 kap 3 och 6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, finns regler om detta, se nedan under tillämpliga bestämmelser. Av handlingarna framgår de överväganden och avvägningar som detaljplanen innebär, samt den reglering som görs i planen för att säkerställa vissa hänsyn. Exempelvis kan nämnas en omfattande punktprickning för att i viss mån bevara ljus, luft och genomsikt i kvarteret samt skilja ursprunglig bebyggelse från tillkommande samt föreskrifter om placering utformning och utförande. Länsstyrelsen bedömer att de avvägningar som nämnden har gjort ligger inom ramen för kommunens handlingsutrymme. Den påverkan på kulturmiljön som kan bli aktuell är då inte sådan att den kan anses strida mot någon rättsregel.

Det kan konstateras att i vart fall några av klagandena i olika grad kommer att beröras av ökad skuggning, insyn och förändrad utsikt. Sådana effekter har ofta varit föremål för invändningar och har prövats i många andra fall än detta. I denna fråga gör Länsstyrelsen ingen annan bedömning nu än som gjorts tidigare i liknande situationer. Det innebär att den tillkommande skuggning och insyn som kan förväntas innebär en viss olägenhet men måste sättas i perspektiv av att byggnationerna planeras i ett centralt läge i en av landets kraftigast växande tätorter. I ett sådant läge har de som redan bor där anledning att räkna med att ny bebyggelse kan komma till och medföra viss negativ påverkan för dem. Den tillkommande skuggning och insyn som nu är fråga om måste också bli relativt begränsad och utgör sammantaget inte en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen och som inte skulle behöva tålas.

Mot bakgrund av det ovan sagda menar Länsstyrelsen sammanfattningsvis att Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen rymms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Planen är förenlig med bestämmelserna i PBL och tillhörande regelverk. Detta gäller såväl kraven på hänsyn till allmänna och

enskilda intressen, reglerna om betydande olägenheter för omgivningen och omgivningsanpassning i övrigt. De negativa effekter som klagandena påtalat kan uppstå för dem är inte större än att de får tålas och utgör inte betydande olägenheter i PBL:s mening. Därför avslår Länsstyrelsen överklagningarna.

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid planläggning.

Av 2 kap 3 § PBL framgår bland annat att planläggning ska med hänsyn till kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, en från social synpunkt god livsmiljö, en långsiktigt god hushållning med mark, samt bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska, vid planläggning, bebyggelse och byggnadsverutformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap 9 § PBL får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk m.m. inte ske så att den avsedda användningen kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Överklagandet

Överklagande av nämndens beslut har skett i två olika överklagandeskrivelser. Den ena från Peter Eklund m.fl. och den andra från Anders Jonsson och Gun Iwarson. I båda fallen vill klagandena att Länsstyrelsen ska upphäva nämndens beslut. Till stöd för detta har klagandena sammantaget framfört följande.

Peter Eklund m.fl.

Storleken på byggnaderna i förslaget är inte att betrakta som gårdshus. De kommer att uppfattas som huvudbyggnader. När det gäller Svärdet 9 blir gårdshuset, 120 kvm, större än huvudbyggnaden som har en byggnadsarea på 107 kvm. Klagandena ifrågasätter också nyttan, här handlar det om att ett ytterst fåtal personer får tillgång till boende medan det får stora negativa konsekvenser vad avser ljus, insyn m.m. för betydligt fler personer som bor i intilliggande fastigheter. Förslaget hotar bevarandet av lummigheten inom kvarteren på gamla Haga där också bevarandet av friytor utgör viktiga aspekter för boende i området. Klagandena vill ha en mindre byggnadsarea för gårdshuset och lägre byggnadshöjd på gårdshuset på Svärdet 9.

Anders Jonsson och Gun Iwarson

PBL:s krav på omgivningsanpassning följs inte. Hänsyn enligt 2 kap 1 § PBL har inte tagits till enskildas intressen i intilliggande fastigheter trots att de flesta grannar som berörs har överklagat planändringen. Hänsyn har inte tagits till yttrande från Västerbottens museum samt Föreningen för byggnadskultur i Umeå. Muséets utgångspunkt är att "trädgårdstomterna i kvarteret Svärdet ska bevaras. Om det ska kompletteras med gårdshus här måste det ske i form av byggnader som helt klart underordnar sig respektive huvudbyggnad". Allt detta strider mot PBL. Enligt 2 kap 3 § PBL åberopar klagandena att byggnaderna inte är anpassade till den befintliga bebyggelsen och intentionerna med kvarteret och uppfyller därmed inte anpassningskraven. Byggnaderna är inte att anse som gårdshus och därmed inte anpassade till rådande omgivande bebyggelsestruktur och kulturmiljön. Byggnadernas storlek och placering bryter och förstör trädgårdskvarteret då större volymer tillåts i kvarterets inre. Kvarteret ingår inte i översiktsplanens utpekade områden för förtätning eller omvandling. I fördjupad översiktsplan för centrala stadsdelarna, s 40-41, ges anvisningar om hur man ska förhålla sig till kulturmiljön. Där trycker man på ljus, luft och genomsikt i kvarteren och att området utvecklas i enlighet med byggnadsordningen för Haga-Sandbacka som på s 20 anger att "Nya byggnader bör gestaltningsmässigt underordna sig huvudbyggnaden". Klagandena anser inte att nämnden förhåller sig till översiktsplanens riktlinjer eller byggnadsordningen. Mest protesterar klagandena mot ett nytt stort bostadshus på Svärdet 9. Förslaget är ett tvåvånings bostadshus med byggnadsarea på 120 kvm och en höjd som är något lägre än den existerande byggnaden. Det måste betraktas som en ny huvudbyggnad då byggnadsarea och bostadsarea blir 12 % större än den byggnad som idag utgör huvudbyggnad. Total byggnadsvolym bör bli ganska lika. Den nya byggnaden underordnar sig inte huvudbyggnaden och kan inte betraktas som ett kompletterande gårdshus. Det är inte en förtätning utifrån rådande förhållanden inom kvarteret och kulturmiljön. Huset kommer närmare tomtgränsen än 4,5 m. Klagandenas hus har kök och vardagsrum på östra sidan, där är de mest. De kommer att se rakt in i en vägg på Svärdet 9 eftersom huset kommer så nära och klagandena har stora fönster mot öster. Den nya byggnaden kommer också att skugga klagandenas uteplats vid huset och den vistelseyta som är kvalitativ för dem. Det blir inte en god boendemiljö för angränsande fastigheter till

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2016-05-13

Ärendebeteckning
403-3798-2016

5

planområdet. Klagandena anser att planen med detta stora hus strider mot översiktsplanen, byggordningen och byggnadsnämndens protokoll (2014-09-24, s 33). I protokollet sägs att

”Skalan på eventuella bostadshus är också en viktig fråga att studera så att inte tillkommande bostadshus upplevs som ytterligare huvudbyggnader”. Förtätningen är inte anpassad till omgivningarna och medför olägenhet för klagandena.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom
Tf. chef vid Ledningskansliet

Anna Stenmark
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Sändlista, inkl delgivningskvitto

Anders Jonsson och Gun Iwarson, Regementsgatan 24, 903 36 Umeå
Peter Eklund och Maria Örtelius, Korsgatan 15 C, 903 36 Umeå
Matti och Charlotte Timgren, Korsgatan 15 D, 903 36 Umeå
Gottner och Ingrid Andersson, Korsgatan 15 B, 903 36 Umeå
Tommy och Eva Alm, Korsgatan 15 A, 903 36 Umeå
Lennart och Anna-Stina Falkmer, Korsgatan 13 D, 903 36 Umeå
Svante och Irene Adelhult, Korsgatan 13 C, 903 36 Umeå
Anna-Karin Kullman, Korsgatan 13 B, 903 36 Umeå
Agneta Högstadius, Korsgatan 13 A, 903 36 Umeå

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå, bygglov@umea.se
Samhällsutveckling/MA, CG
Mapp, G:/...

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se

eller

- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet inom tre veckor, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



<p>UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden</p> <p>2016 -05- 13</p> <p>Dnr.</p>
--

Beslut

Datum
2016-05-13

Delgivningskvitto

Enligt sändlista

Ärendebeteckning
403-3798-2016

Arkivbeteckning
403

1(6)

Överklagande av beslut att anta reviderad detaljplan för Svärdet 8 och 9 i Umeå

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 16 mars 2016 § 72 att revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen. Beslutet avser fastigheterna Svärdet 8 och 9 i Umeå.

Länstyrelsens beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet.

Länstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länstyrelsens beslut

Syftet med den nu överklagade detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett planbeslut ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel. Länstyrelsens prövning bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen, d.v.s. om planen medför betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Länstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet.

I sammanhanget noterar Länsstyrelsen att en översiktsplan är ett uttryck för en politisk viljeinriktning och ska aktualitetsprövas minst en gång under varje mandatperiod. Översiktsplaner liksom byggnadsordningar, policys och liknande inriktningsdokument är inte rättsligt bindande även om de bör ha en starkt vägledande roll bland annat för kommunens detaljplanering.

Länsstyrelsens bedömning

Som framgår ovan är översiktsplanen inte rättsligt bindande. Därför är en detaljplanering som avviker från översiktsplanen i och för sig inte olaglig. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen utformats med tillräcklig hänsyn till intentionerna i gällande översiktsplan för att den ska anses förenlig med översiktsplanen. Att kvarteret inte ingår i översiktsplanens särskilt utpekade områden för förtätning eller omvandling kan inte uppfattas som att förtätning inte ska få ske i andra kvarter.

Allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning är bland annat kulturmiljöaspekter. I 2 kap 3 och 6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, finns regler om detta, se nedan under tillämpliga bestämmelser. Av handlingarna framgår de överväganden och avvägningar som detaljplanen innebär, samt den reglering som görs i planen för att säkerställa vissa hänsyn. Exempelvis kan nämnas en omfattande punktprickning för att i viss mån bevara ljus, luft och genomsikt i kvarteret samt skilja ursprunglig bebyggelse från tillkommande samt föreskrifter om placering utformning och utförande. Länsstyrelsen bedömer att de avvägningar som nämnden har gjort ligger inom ramen för kommunens handlingsutrymme. Den påverkan på kulturmiljön som kan bli aktuell är då inte sådan att den kan anses strida mot någon rättsregel.

Det kan konstateras att i vart fall några av klagandena i olika grad kommer att beröras av ökad skuggning, insyn och förändrad utsikt. Sådana effekter har ofta varit föremål för invändningar och har prövats i många andra fall än detta. I denna fråga gör Länsstyrelsen ingen annan bedömning nu än som gjorts tidigare i liknande situationer. Det innebär att den tillkommande skuggning och insyn som kan förväntas innebär en viss olägenhet men måste sättas i perspektiv av att byggnationerna planeras i ett centralt läge i en av landets kraftigast växande tätorter. I ett sådant läge har de som redan bor där anledning att räkna med att ny bebyggelse kan komma till och medföra viss negativ påverkan för dem. Den tillkommande skuggning och insyn som nu är fråga om måste också bli relativt begränsad och utgör sammantaget inte en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen och som inte skulle behöva tålas.

Mot bakgrund av det ovan sagda menar Länsstyrelsen sammanfattningsvis att Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Planen är förenlig med bestämmelserna i PBL och tillhörande regelverk. Detta gäller såväl kraven på hänsyn till allmänna och

enskilda intressen, reglerna om betydande olägenheter för omgivningen och omgivningsanpassning i övrigt. De negativa effekter som klagandena påtalat kan uppstå för dem är inte större än att de får tålas och utgör inte betydande olägenheter i PBL:s mening. Därför avslår Länsstyrelsen överklagningarna.

Tillämpliga bestämmelser

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid planläggning.

Av 2 kap 3 § PBL framgår bland annat att planläggning ska med hänsyn till kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, en från social synpunkt god livsmiljö, en långsiktigt god hushållning med mark, samt bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska, vid planläggning, bebyggelse och byggnadsverutformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap 9 § PBL får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk m.m. inte ske så att den avsedda användningen kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Överklagandet

Överklagande av nämndens beslut har skett i två olika överklagandeskrivelser. Den ena från Peter Eklund m.fl. och den andra från Anders Jonsson och Gun Iwarson. I båda fallen vill klagandena att Länsstyrelsen ska upphäva nämndens beslut. Till stöd för detta har klagandena sammantaget framfört följande.

Peter Eklund m.fl.

Storleken på byggnaderna i förslaget är inte att betrakta som gårdshus. De kommer att uppfattas som huvudbyggnader. När det gäller Svärdet 9 blir gårdshuset, 120 kvm, större än huvudbyggnaden som har en byggnadsarea på 107 kvm. Klagandena ifrågasätter också nyttan, här handlar det om att ett ytterst fåtal personer får tillgång till boende medan det får stora negativa konsekvenser vad avser ljus, insyn m.m. för betydligt fler personer som bor i intilliggande fastigheter. Förslaget hotar bevarandet av lummigheten inom kvarteren på gamla Haga där också bevarandet av friytor utgör viktiga aspekter för boende i området. Klagandena vill ha en mindre byggnadsarea för gårdshuset och lägre byggnadshöjd på gårdshuset på Svärdet 9.

Anders Jonsson och Gun Iwarson

PBL:s krav på omgivningsanpassning följs inte. Hänsyn enligt 2 kap 1 § PBL har inte tagits till enskildas intressen i intilliggande fastigheter trots att de flesta grannar som berörs har överklagat planändringen. Hänsyn har inte tagits till yttrande från Västerbottens museum samt Föreningen för byggnadskultur i Umeå. Muséets utgångspunkt är att "trädgårdstomterna i kvarteret Svärdet ska bevaras. Om det ska kompletteras med gårdshus här måste det ske i form av byggnader som helt klart underordnar sig respektive huvudbyggnad". Allt detta strider mot PBL. Enligt 2 kap 3 § PBL åberopar klagandena att byggnaderna inte är anpassade till den befintliga bebyggelsen och intentionerna med kvarteret och uppfyller därmed inte anpassningskraven. Byggnaderna är inte att anse som gårdshus och därmed inte anpassade till rådande omgivande bebyggelsestruktur och kulturmiljön. Byggnadernas storlek och placering bryter och förstör trädgårdskvarteret då större volymer tillåts i kvarterets inre. Kvarteret ingår inte i översiktsplanens utpekade områden för förtätning eller omvandling. I fördjupad översiktsplan för centrala stadsdelarna, s 40-41, ges anvisningar om hur man ska förhålla sig till kulturmiljön. Där trycker man på ljus, luft och genomsikt i kvarteren och att området utvecklas i enlighet med byggnadsordningen för Haga-Sandbacka som på s 20 anger att "Nya byggnader bör gestaltningsmässigt underordna sig huvudbyggnaden". Klagandena anser inte att nämnden förhåller sig till översiktsplanens riktlinjer eller byggnadsordningen. Mest protesterar klagandena mot ett nytt stort bostadshus på Svärdet 9. Förslaget är ett tvåvånings bostadshus med byggnadsarea på 120 kvm och en höjd som är något lägre än den existerande byggnaden. Det måste betraktas som en ny huvudbyggnad då byggnadsarea och bostadsarea blir 12 % större än den byggnad som idag utgör huvudbyggnad. Total byggnadsvolym bör bli ganska lika. Den nya byggnaden underordnar sig inte huvudbyggnaden och kan inte betraktas som ett kompletterande gårdshus. Det är inte en förtätning utifrån rådande förhållanden inom kvarteret och kulturmiljön. Huset kommer närmare tomtgränsen än 4,5 m. Klagandenas hus har kök och vardagsrum på östra sidan, där är de mest. De kommer att se rakt in i en vägg på Svärdet 9 eftersom huset kommer så nära och klagandena har stora fönster mot öster. Den nya byggnaden kommer också att skugga klagandenas uteplats vid huset och den vistelseyta som är kvalitativ för dem. Det blir inte en god boendemiljö för angränsande fastigheter till

planområdet. Klagandena anser att planen med detta stora hus strider mot översiktsplanen, byggordningen och byggnadsnämndens protokoll (2014-09-24, s 33). I protokollet sägs att ”Skalan på eventuella bostadshus är också en viktig fråga att studera så att inte tillkommande bostadshus upplevs som ytterligare huvudbyggnader”. Förtätningen är inte anpassad till omgivningarna och medför olägenhet för klagandena.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom
Tf. chef vid Ledningskansliet

Anna Stenmark
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Sändlista, inkl delgivningskvitto

Anders Jonsson och Gun Iwarson, Regementsgatan 24, 903 36 Umeå
Peter Eklund och Maria Örtelius, Korsgatan 15 C, 903 36 Umeå
Matti och Charlotte Timgren, Korsgatan 15 D, 903 36 Umeå
Gottner och Ingrid Andersson, Korsgatan 15 B, 903 36 Umeå
Tommy och Eva Alm, Korsgatan 15 A, 903 36 Umeå
Lennart och Anna-Stina Falkmer, Korsgatan 13 D, 903 36 Umeå
Svante och Irene Adelhult, Korsgatan 13 C, 903 36 Umeå
Anna-Karin Kullman, Korsgatan 13 B, 903 36 Umeå
Agneta Högstadius, Korsgatan 13 A, 903 36 Umeå

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå, bygglov@umea.se
Samhällsutveckling/MA, CG
Mapp, G/...

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se
- eller*
- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



Länsstyrelsen
Västerbotten

35
Beslut

Datum
2016-03-29

1(1)
Ärendebeteckning
404-2820-2016
Arkivbeteckning
404

Umeå kommun, Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SVÄRDET 8 och 9 inom Haga i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-03-16 § 72 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.

Maria Hessel
Planarkitekt

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Byggnadsnämnden

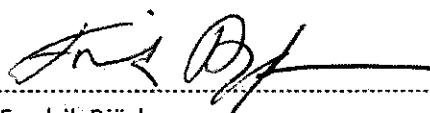
Tid: Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30-15:45
Ajournering kl. 11:50 – 13:00, § 89 kl. 14:30 - 14:50

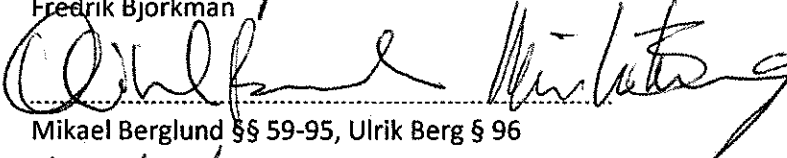
Plats: Saluten, Stadshuset

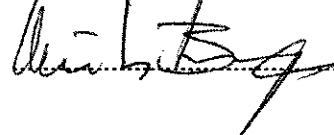
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordf. ers. av Ola Borgström (S) § 96 pga. jäv
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S), ersätts av Emma Vigren (S) § 96
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)
Felix Arnstedt (KD) ersätts av Igor Jonsson (M) §§ 59 – 63, § 67 pga. jäv.

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§-59-95, Alireza Mosahafi § 96

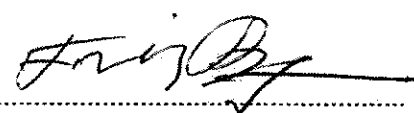
Sekreterare:  §§ 59-96
Fredrik Björkman

Ordförande: 
Mikael Berglund §§ 59-95, Ulrik Berg § 96

Justerare: 

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-03-16
Anslaget har satts upp: 2016-03-23
Anslaget tas ner: 2016-04-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, bygglov
Underskrift: 
Fredrik Björkman

Övriga deltagare

Tjänstgörande ersättare

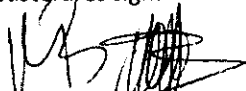
Ola Borgström (S) §96
Emma Vigren (S) § 96
Igor Jonsson §§ 59-63, 67

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP)
Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C)
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 61-63
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 64
Jonas Andersson, bygglovchef § 64
Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 64-70, 72-84
Nelli Flores Nilsson, planarkitekt § 71
Maria Blomquist, stadsarkitekt Bygglov §§ 85 -91
Emma Lundström, kommunjurist §§ 94-96
Jerry Arljung, handläggare tillsyn § 92
Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef § 89
Cecilia Marklund Svensson, personalledare
Anette Fjellström, assistent bygglov
Fredrik Björkman, sekreterare, kartingenjör
Niklas Forsgren, kommunikatör
Jasmine Zakariasen , praktikant



§ 72

Svärdet 8 och 9

Diarienumr: BN-2014/00904

Detaljplan för Svärdet 8 och 9 - gårdshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i januari 2016. Detaljplanen reviderades i februari 2016

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget under samråd och granskning. Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna kompletteras med reglering av källare i komplementbyggnader samt förtydligande i planbeskrivningen angående trafikbullerförordningens nivåer och beskrivning av dagvatten. Av utlåtandet framgår även att bestridande yttranden från fastighetsägare till fastigheterna Svärdet 10, Svärdet 3, Svärdet 21, Svärdet 22, Svärdet 23, Svärdet 24, Svärdet 25, Svärdet 26 och Svärdet 27 samt Västerbottens museum och Föreningen för byggnadskultur i Umeå inte har kunnat tillgodoses.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare till fastigheterna:
Svärdet 10
Svärdet 3
Svärdet 21
Svärdet 22
Svärdet 23
Svärdet 24
Svärdet 25
Svärdet 26
Svärdet 27

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum
- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-02-25

Antagandehandlingar:

- Granskningsutlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad februari 2016
- Planbeskrivning daterad januari 2016, reviderad februari 2016
- Samrådsredogörelse daterad januari 2016

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Norstedt, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare med kvarstående synpunkter

Svärdet 8 och 9

Diarienumr.: BN-2014/00904

Detaljplan för Svärdet 8 och 9 - gårdshus**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta att revidera detaljplanen och att anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i januari 2016, reviderad februari 2016

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget under samråd och granskning. Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna kompletteras med reglering av källare i komplementbyggnader samt förtydligande i planbeskrivningen angående trafikbullerförordningens nivåer och beskrivning av dagvatten. Av utlåtandet framgår även att bestridande yttranden från fastighetsägare till fastigheterna Svärdet 10, Svärdet 3, Svärdet 21, Svärdet 22, Svärdet 23, Svärdet 24, Svärdet 25, Svärdet 26 och Svärdet 27 samt Västerbottens museum och Föreningen för byggnadskultur i Umeå inte har kunnat tillgodoses.

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00904

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Fastighetsägare till fastigheterna:
Svärdet 10
Svärdet 3
Svärdet 21
Svärdet 22
Svärdet 23
Svärdet 24
Svärdet 25
Svärdet 26
Svärdet 27
- Övriga berörda, (underrättelse):
Västerbottens museum
Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-02-25

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad februari 2016
- Planbeskrivning daterad januari 2016, reviderad februari 2016
- Samrådsredogörelse daterad januari 2016

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Maria Norstedt, Planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare med kvarstående synpunkter



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Maria Norstedt
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling i gällkraft 2017-05-18

Diarienummer: BN-2014/00904

Datum: 2016-02-25

Akt nr 2480K-P-2017-15

Detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och 9 inom stadsdel Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

PLANDATA

Planområdet är beläget i stadsdelen Haga ca 300 meter från Umeå Centrum. Planområdet avgränsas av fastigheterna Svärdet 8 och 9. Närområdet utgörs i huvudsak av tvåplans radhus och fristående en- och flerbostadshus. Angränsande till planområdet i väst är fastigheten Svärdet 10, i norr Regementsgatan, i öst fastigheten Svärdet 7 och i söder fastigheterna Svärdet S:1 och Svärdet 4. Området har en area på 1835 m². Huvudbyggnaderna på fastigheterna Svärdet 8 och 9 är flerbostadshus och båda fastigheterna ägs av en privat fastighetsägare.



Översiktskarta, den röda markeringen visar planområde.

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

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 22 juni 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 29 juni 2015 till och med 20 juli 2015.

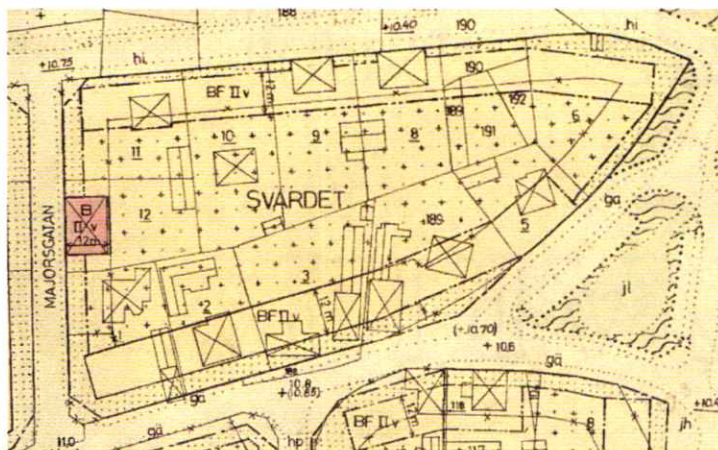
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för planområdet är *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* antagen 2011-08-29. Kvarteret Svärdet ingår i översiktsplanen i kategorin "övriga kvarter inom staden" vilket innebär att kvarteret inte tillhör ett område direkt utpekad för förtätning. Förtätande åtgärder stämmer dock överens med intentionen att möjliggöra för fler bostäder i centrala delar av staden.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Svärdet är 2480K-137 som antogs år 1965. På fastigheterna Svärdet 8 och 9 finns ett 12 meter brett område på varje fastighet betecknad BIIv som tillåter fristående bostadshus i två våningar med vind. Marken mellan området för bostadshus och gatunivån kring de befintliga huvudbyggnaderna är prickmark som inte får bebyggas. Längre in på fastigheterna mot mitten av kvarteret är marken korsprickad och tillåter gårdsbyggnader, men ej för bostadsändamål. Till detaljplanen finns gällande tomtindelning 2480K-K/1514.



Gällande detaljplan 2480K-137

Byggnadsordning för Haga-Sandbacka

Kvarteret Svärdet är benämnt i Byggnadsordning för Haga-Sandbacka (2004) som en del av området "Gamla Haga". I byggnadsordningen utpekades området som en värdefull bebyggelsemiljö med blandad arkitektur från olika tidsepoker. Området avgränsas i norr av Hissjövägen, i öster av Östra kyrkogatan och i söder av järnvägen. Tidig bebyggelse inom området uppfördes efter Per Hallmans stadsplan från 1922. Strukturen utgick från befintliga landsvägar och byggnader och planen föreskrev ett öppet byggnadssätt med fristående hus i högst två våningar. Förhållningssätt inom området som påverkar kvarteret Svärdet är främst att hus och trädgårdar vårdas och underhålls med hänsyn till sin

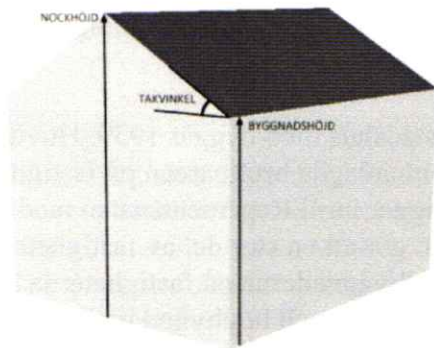
ursprungskaraktär samt att ny bebyggelse formas i samspel med den historiskt framvuxna miljön och gestaltas för en god helhetsverkan.

Riksintressen

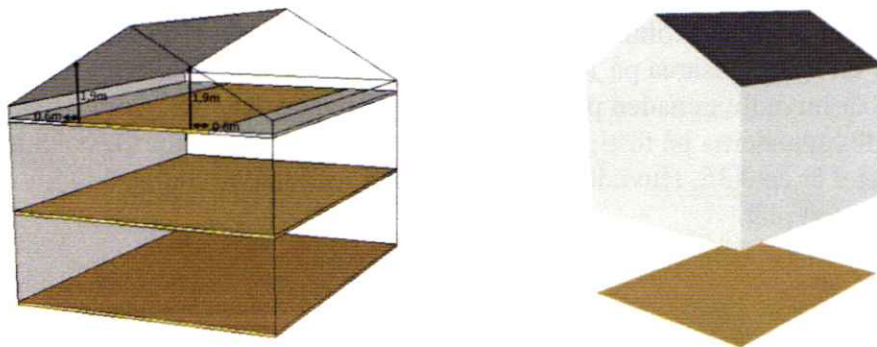
Planområdet omfattas ej av riksintresse.

BEGREPPSFÖRKLARING

Nedan finns en kort förklaring och illustrationer av begrepp som förekommer i planbeskrivningen och i bestämmelserna på plankartan.



Bilden ovan illustrerar begreppen byggnadshöjd, nockhöjd och takvinkel.



Bilden till vänster ovan illustrerar en byggnads bruttoarea(BTA). Bruttoarea är summan av alla våningsplans area och räknas från de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Bruttoarea i vindsutrymmen räknas 0,6 meter från där takhöjden är 1,9meter. Bilden till höger ovan illustrerar en byggnads byggnadsarea(BYA). Byggnadsarea är den area en byggnad upptar på marken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Kvarteret Svärdet ligger inom en del av Haga som är fysiskt nära beläget intill stadens centrum. Botniabanans dragning mellan Haga och centrum innebär dock en avskiljande barriär mellan stadsdelen och centrum. Kvarteret Svärdet består av en- och flerbostadshus samt radhus i två våningar som i regel ligger placerade närmast gatulivet, med undantag för huvudbyggnaden på Svärdet 10. Den inre strukturen i kvarteret består av trädgårdstomter och garage samt övriga komplementbyggnader. Samtliga huvudbyggnader i kvarteret är byggda mellan år 1920-1970. Skalan, proportionerna, materialanvändningen och karaktären inom kvarteret bidrar till en småskalig känsla. Mot Regementsgatan har huvudbyggnaderna vy över Hissjövägen samt trevånings bostadshus och förskolan Reveljen på andra sidan Hissjövägen.

Huvudbyggnaden på Svärdet 8 är ett flerbostadshus med byggår 1939. Huvudbyggnaden har byggnadsarea 135 kvm och den sammanlagda bruttoarean på fastigheten är 517 kvm. Fastighetens area är 855 kvm. Huset ligger intill Regementsgatan med entré på fastighetens gård. Husets placering vid gatan gör att en stor del av fastigheten utgörs av gård. Infart och parkering finns mellan huvudbyggnaderna på fastigheterna Svärdet 8 och 9. Garagebyggnaden är byggd i fastighetsgräns och hopbyggd med garaget på Svärdet 9. Komplementbyggnaderna på fastigheten har en sammanlagd yta av 88kvm, vilket tillsammans med huvudbyggnaden ger det totala exploateringsstalet 0,6. Fasad på huvudbyggnad är grå träpanel och tak är sadeltak av tegel.

På fastigheten Svärdet 9 finns en huvudbyggnad med byggår 1937 samt ett garage. Huset har en byggnadsarea på 107 kvm. Fastighetens area är 985 kvm. I likhet med Svärdet 8 är huvudbyggnaden placerad vid Regementsgatan med garage och infart mellan huvudbyggnaderna på fastigheterna Svärdet 8 och 9. Exploateringsstalet på fastigheten Svärdet 9 är ca 0,35. Huvudbyggnad har fasad med målad träpanel i gult och tak är sadeltak i svart plåt.



Bilderna visar huvudbyggnad på Svärdet 8 respektive huvudbyggnad och en del av trädgården på Svärdet 9 sett från Regementsgatan.

Mark och vegetation

Fastigheterna Svärdet 8 och 9 har plana trädgårdstomter med gräsytor, mindre träd, buskar och planteringar. Mellan huvudbyggnaderna på båda fastigheterna finns infarter. Infarten på Svärdet 8 är asfalterad medan infarten på Svärdet 9 är belagd med grus. Svärdet 8 har ytterligare en asfalterad infart på den östra sidan av huvudbyggnaden.



Tomter på fastigheterna Svärdet 8 (till vänster) och Svärdet 9 (till höger).

Förorenad mark

Planområdet påverkas inte av några kända markföroreningar.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet omfattas inte av risk för skred/höga vattenstånd.

Fornlämningar

Planområdet innefattar inte några kända fornlämningar.

FÖRÄNDRINGAR - Planförslaget

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är planlagt för att möjliggöra förtätning för bostadsändamål **[B]** inom befintliga fastigheter. Huvudbyggnader beläggs med en byggrätt med omgivande prickmark. Tomtindelning Svärdet (akt 2480K-K/1514) upphävs för fastigheterna inom planområdet och planområdet får bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 850 kvm. Huvudbyggnaden på Svärdet 9 får en byggrätt som möjliggör en tillbyggnad på 2,5 meter på den södra sidan av byggnaden. Byggrätterna till huvudbyggnaderna omges med prickmark för att värna om gatans nuvarande karaktär samt rytmen mellan huvudbyggnaderna i gatulivet. Huvudbyggnad på Svärdet 9 får bestämmelse högsta byggnadshöjd 6,5 meter med högsta takvinkel 30 grader. Huvudbyggnad på Svärdet 8 får bestämmelse högsta byggnadshöjd 7,5 meter och högsta takvinkel 30 grader.

Längre in på fastigheten Svärdet 9 medges komplementbyggnad för bostäder med högsta byggnadsarea 120 kvm. Byggrätten är placerad minst 4,5 meter från samtliga fastighetsgränser samt ca 15 meter från huvudbyggnaden på Svärdet 9. Byggrätten har måtten 14 x 10 meter, vilket möjliggör en mindre justering i placeringen av en byggnad som nyttjar maximal byggrätt. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad på Svärdet 9 regleras till 5 meter, vilket motsvarar två våningar. På Svärdet 8 medges en komplementbyggnad för bostäder med högsta byggnadsarea 100 kvm. Byggrätten är placerad minst 4,5 meter från samtliga fastighetsgränser och ca 12 meter från huvudbyggnaden. Byggrätten har måtten 14x9 meter, vilket möjliggör en mindre justering i placeringen av en byggnad som nyttjar maximal byggrätt. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad på Svärdet 8 regleras till 3 meter, vilket motsvarar en våning. Tak på komplementbyggnader på Svärdet 8 och 9 ska vara sadeltak med högsta taklutning 20 grader. Källare får inte anordnas i komplementbyggnad inom planområdet.

I skissat förslag tillkommer en komplementbyggnad för bostadsändamål på vardera fastigheten Svärdet 8 och Svärdet 9. Komplementbyggnaden på Svärdet 8 har 100 kvm i byggnadsarea samt 3 meter i byggnadshöjd, vilket ger nockhöjden 4,5 meter. Komplementbyggnaden på Svärdet 9 har 120 kvm i byggnadsarea samt 5 meter i byggnadshöjd, vilket ger nockhöjden 6,5 meter.

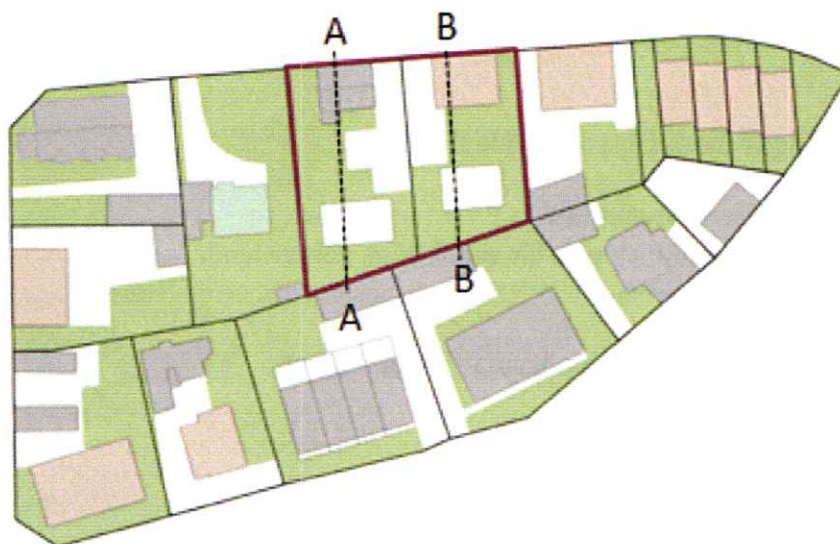
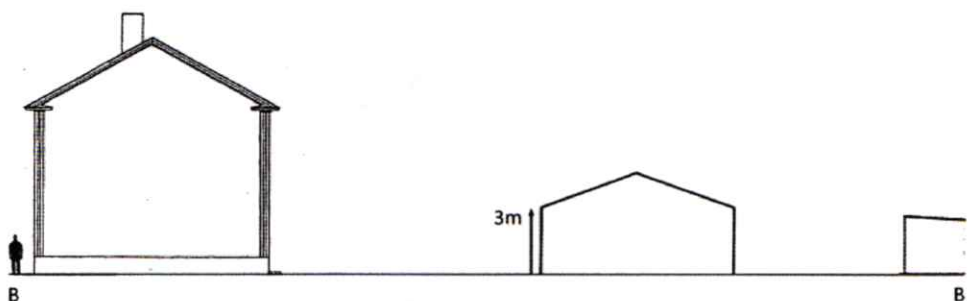
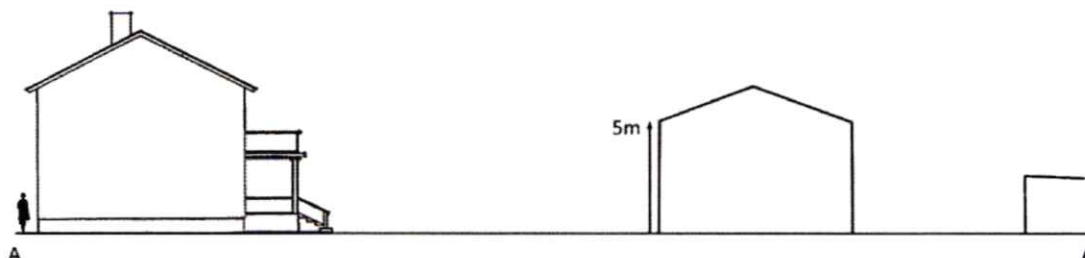


Bild ovan visar kvarteret Svärdet, röd markering visar planområdet. Två skissade nybyggnader visas på gårdsytorna inom planområdet som vita rektanglar. Skissen visar möjliga infarter samt parkering mellan huvudbyggnaderna på gårdsytan på de båda fastigheterna. Placeringen av komplementbyggnaderna är gjord för att ge minst 4,5 meters avstånd till angränsande fastigheter samt för att värna om gårdsytan. Streckade linjer visar dragning för sektioner nedan. Parkeringen är illustrerad på gårdsytan mellan huvudbyggnaderna med 6 platser på Svärdet 9 och 3 platser på Svärdet 8.

**Sektion B-B**

Sektionen ovan visar exempel på proportioner inom fastigheten Svärdet 8 efter nyttjande av maximal byggrätt för komplementbyggnad.

**Sektion A-A**

Den övre sektionen visar exempel på proportioner inom fastigheten Svärdet 9 efter nyttjande av maximal byggrätt för komplementbyggnad.

Placeringen av byggrätter för komplementbyggnader på Svärdet 8 och 9 är gjord med hänsyn till kvarterets kulturmiljö samt för att värna om friytan inom fastigheten. Avståndet 4,5 meter från fastighetsgräns gör det möjligt att uppföra byggnad utan större påverkan på angränsande fastigheter samtidigt som fastigheterna bibehåller en genomskiktighet. Avståndet mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad tillgodoser fastigheternas friyta samt ger en tydligare hierarki mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Byggnadshöjden 5 meter för komplementbyggnaden på Svärdet 9 är en avvägning mellan att möjliggöra för bostäder med gott ljusinsläpp även på andra våningen samtidigt som hänsyn tas till områdets kulturmiljö. Eftersom Svärdet 10 har två större byggrätter i liknande struktur som på Svärdet 9 och eftersom Svärdet 9 har en väl tilltagen gårdsyta som kan tillgodose friyta och parkering är bedömningen att byggnadshöjden 5 meter är möjlig för komplementbyggnaden på Svärdet 9. På Svärdet 8 är gårdsytan något mindre och skulle påverkas mer omfattande av en komplementbyggnad i två våningar. Med en byggnadshöjd på 3 meter för komplementbyggnaden får fastigheten en god friyta samtidigt som inte alltför stor yta tas i anspråk för parkering. Med nya byggrätter blir det maximala exploateringsstalet för Svärdet 8 ca 0,6 och för Svärdet 9 ca 0,6.



Bilden ovan visar en modell över kvarteret Svärdet där komplementbyggnader som medges i plan för Svärdet 8 och 9 visas i blått.

För att värna om gårdsytan sätts planbestämmelse om ändrad lovplikt som gör att bygglov krävs för bygglovsbefriade åtgärder som avses i Plan- och Bygglagen (2010:900) 9 kap 4a-c. (PBL 9 kap 4d§ och 8 kap 13§). Kring byggrätterna inom fastigheterna Svärdet 8 och 9 är det prickmark där marken inte får bebyggas. Balkonger får inte uppföras över prickmark inom planområdet. Plank får inte uppföras mot Regementsgatan.

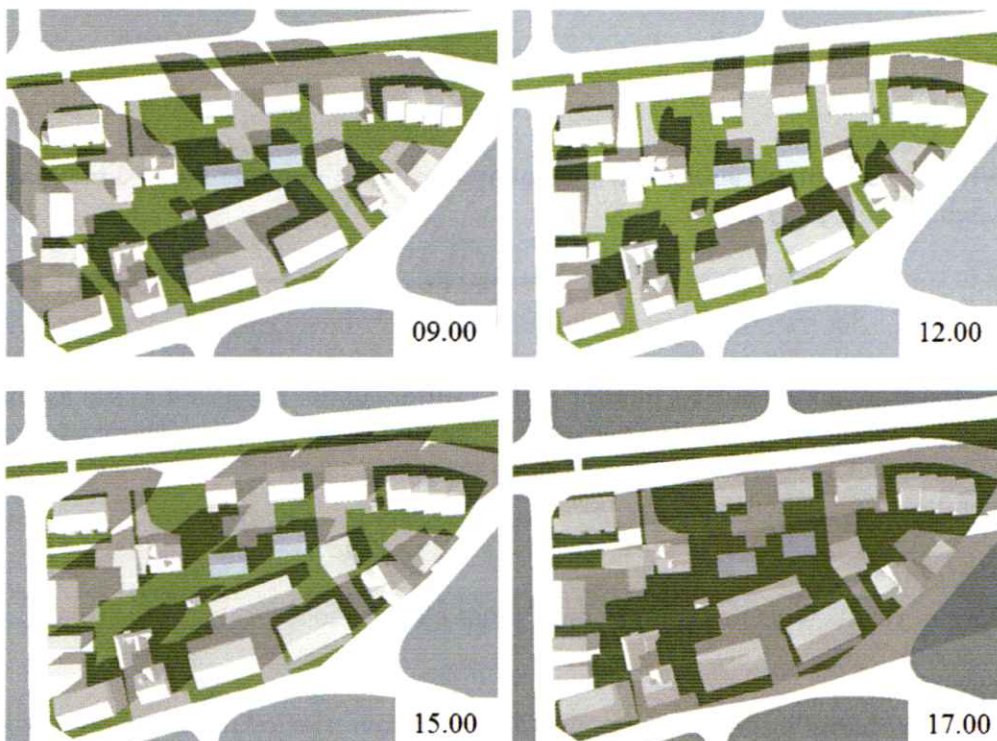
För att värna om strukturen i kvarteret ska komplementbyggnad placeras med långsidan parallell mot huvudbyggnadens långsida. Fasad ska utföras i stående träpanel och takmaterial ska vara tegel eller plåt, gällande både för befintliga och tillkommande byggnader. Inom planområdet sätts varsamhetsbestämmelse för att värna om kvarterets karaktär och proportioner. Ny bebyggelse ska anpassas efter den befintliga gällande proportioner och materialval. Ändring av byggnad ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och proportioner. Takkupor ska anpassas efter byggnadens proportioner och följa fönsteraxlarnas förlängning. Midjeband på byggnader bör inte förekomma inom planområdet.



Skiss med exempel på takkupor som följer fönsteraxlarnas förlängning.

Skuggstudie

Eftersom fastigheterna är belägna i nord-sydlig riktning kommer skuggning i huvudsak ske på den egna tomten. Skuggstudien är gjort utefter skissen ovan som nyttjar maximal byggrätt för komplementbyggnader inom fastigheterna. Skuggstudien utgår från förhållandena datumet 20 mars och visar skuggning vid fyra klockslag under dagen. På morgonen och förmiddag skuggar komplementbyggnaden på Svärdet 9 delvis tomten på Svärdet 10. Skuggorna från komplementbyggnaderna rör sig sedan över de egna fastigheterna under dagen. På eftermiddagen innan solen går ner påverkar skuggan delvis tomten på Svärdet 7. Skuggningen av komplementbyggnaderna som medges i planen bedöms dock inte påverka kvarteret och omgivande tomter i omfattande grad. Ljusförhållandena blir bättre fram till midsommarsolstånd.



Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Planområdet ligger centralt på Haga med närhet till arbetsplatser och övrig bebyggelse. Området är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns tillgänglig i Umeå centrum.

Tillgänglighet

Området har små höjdskillnader, vilket ger möjlighet till god tillgänglighet.

Friytor

Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean inom respektive fastighet inom planområdet.

Lek och rekreation

Hagaparken med lekplats, träningsutrustning och sittplatser finns ca 150 meter från planområdet.

Naturmiljö

Naturmiljö med skog och motionsspår är belägen ca 750 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Regementsgatan. Gatan har trottoar för gående.

Kollektivtrafik

Haga trafikeras av busstrafik med linje 5 som kör mellan Ersmark och Strömpilen.

Närmaste busshållplats finns inom 200 meter från planområdet. Kvarteret Svärdet ligger inom 400 meters gångavstånd från järnvägsstationen Umeå centralstation.

Parkering

Parkering anordnas inom den egna fastigheten.

Byggteknik

Vid avstånd mindre än 8 meter mellan byggnader tillkommer krav på brandavskiljande vägg vid bygglovsskedet.

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.

Ledningar

Markförlagda teleanläggningar finns inom planområdet.

Buller

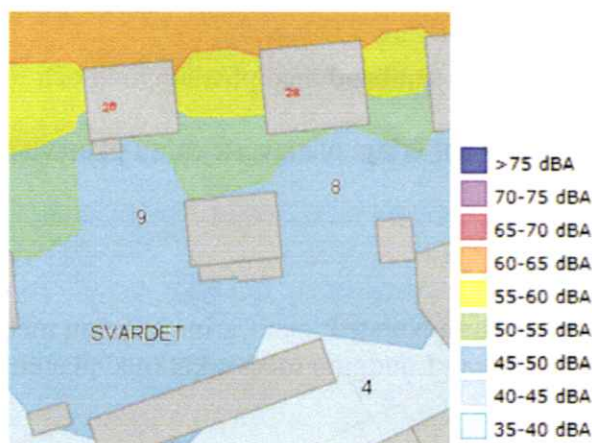
Enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 som trädde kraft 2015-06-01 gäller följande riktvärden med avseende på sammanlagrat trafikbuller från väg och järnväg.

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en byggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om den ekvivalenta trafikbullernivån är högre än 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (kl. 22.00–06.00) inte överskrids vid fasaden.

För bullernivåer inomhus gäller de riktvärden som anges av Boverkets författningssamling BBR.

Utifrån kommunens bullerkartläggning berörs planområdet inte av flyg- eller tågbuller. Riktvärde för trafikbuller klaras både för ekvivalentnivåer och maxnivå vid uteplats inom större delen av innegårdarna, men behöver beaktas vid placering av nya byggnader och uteplatser. För de befintliga huvudbyggnaderna närmast Regementsgatan upp-

går dygnsmedelvärdet för buller till 60-65 dBA och maxvärdet till 80 dBA. Vid uppförande av byggnader på byggrätter närmast Regementsgatan ska bullerberäkning redovisas i samband med bygglovsprövning.



Dygnsmedelvärde för buller.

Dagvatten

Fastigheterna inom planområdet avvattnas till Djupbäcken som är känslig för snabba höga flöden vid regn. För att minska risk för översvämning är det viktigt med dagvattenhantering i området. Inom den egna fastigheten är det av stor vikt att bebyggelse höjdsätts så att den inte drabbas vid extrem nederbörd. Fördröjning av dagvatten inom planområdet erfordras. För fördröjning kan fastigheternas friyta nyttjas.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tomtindelning Svärdet (akt 2480K-K/1514) upphävs för fastigheterna inom planområdet i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för detaljplanen ska upphöra fem år efter laga kraft. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan ställa anspråk på ersättning eller förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för allmän plats mark som angränsar mot planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Syftet med planförslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter Svärdet 8 och 9 i form av gårdshus. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Detaljplanen anger en minsta tomtstorlek på 850 kvm. Detta innebär att fastigheterna inte kan delas genom avstyckning. Detaljplanen föranleder inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Planeekonomiska frågor

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader i samband med planläggning och exploatering samt eventuella förrättningskostnader.

Ägarna till fastigheterna Svärdet 8 och 9 har erlagt planavgift enligt planavtal med kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har från Detaljplanering Maria Norstedt och Carina Larsson medverkat. Från det kommunala lantmäteriet har Sarah Lundgren medverkat med planens genomförandefrågor.

Detaljplanering, Umeå kommun januari 2016, reviderad februari 2016



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Maria Norstedt
Planarkitekt



Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2014/00904

Datum: 2016-02-25

Handläggare: Maria Norstedt

Lagakraft 2017-05-18

Akt nr 2480K-P2017.KS...

Detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och 9 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och 9 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2016. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-10-22 – 2015-11-13 samt utställning/granskning under 2016-01-27 – 2016-02-17. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen/granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Byggnaderna/byggrätterna mot Regementsgatan exponeras för höga trafikbullernivåer enligt planbeskrivningen. Planbestämmelserna måste därför kompletteras med trafikbullerförordningens nivåer för att dessa ska kunna vara bindande. Det går inte att hänskjuta denna bedömning/granskning till bygglovskedet.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med trafikbullerförordningens nivåer enligt yttrandet.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande principsynpunkter med anledning av UMEVAs samrådsyttrande. Förtätning med gårdshus och ökade behov av parkeringsplatser kan ses som en kommande typisk förtätning på Haga, där större delen av fastigheterna avvattas till Djupbäcken. Bäckens är känslig för snabba höga flöden vid regn, som kan leda till översvämning på flera ställen. Bland annat av marken vid Umeå Östra där kulverteringen dämmer. Som enstaka företeelse ger denna plan en mindre ökning av snabba flöden. Summan av kommande förtätningar inom tillrinningsområdet gör dock att åtgärder måste vidtas för att minska framtida översvämningar. Behovet av åtgärder som skapar utrymme för förtätning utan ökade översvämningens risk accentueras av SMHIs prognoser från 2015 för framtida extremregn i Västerbotten. Snabba flöden av dagvatten kan minskas med bindande planbestämmelser som styr t.ex. höjdsättning och andelen växtbäddad yta och/eller genom omfattande åtgärder utanför de förtätade fastigheterna för att fördröja vatten i öppna system eller åtgärder längs Djupbäcken för att öka framkomligheten för vatten eller magasinera vatten på allmän mark vid extremregn. Byggnadsnämnden ansvarar för att marken för bebyggelse är lämplig med hänsyn till risken för översvämning. Det är viktigt att Byggnadsnämnden, övriga kommunen och VAKIN tar tag i frågan på allvar nu och inte avvaktar. Det pågående arbetet med att

ta fram en dagvattenstrategi och VAKINs och Räddningstjänstens beräkningar av risken av översvämningar på Haga är en bra utgångspunkt för riktlinjer och konkreta åtgärder i närtid just på Haga och övre delen av Djupbäckens tillrinningsområde. I övrigt har Miljö- och hälsoskyddsnämnden inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med att källare inte får anordnas i komplementbyggnad. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och upplysning kring dagvatten. I planbeskrivningen förtydligas vikten av att byggnaderna höjdsätts så att de inte drabbas vid extrem nederbörd.

GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

TILLVÄXT OCH VÄLFÄRD

Tillväxt och välfärd har inget att erinra.

UMEÅ KOMMUN FÖRETAG

Umeå kommun företag har inga synpunkter.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

VAKIN

Vatten och avlopp

Till vårt yttrande i samrådsskedet, vilket tagits hänsyn till i planbeskrivningen, vill vi komplettera med vikten av att de nya byggnaderna höjdsätts, så att de inte drabbas vid extrem nederbörd.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter

Kommentar

(Se kommentar till Miljö- och hälsoskydds yttrande).

FASTIGHETSÄGARE SVÄRDET 10

Vi som äger fastigheten Svärdet 10, vidhåller de tidigare framförda synpunkterna vi lämnat den 13/11 2015. Diarienummer: BN-2014/00904

Detaljplaneringen vid Umeå kommun skriver i sin Kungörelse i VK den 27/1 2016 att "Planförslaget följer översiktsplanens intentioner", det tycker vi absolut **inte** är fallet.

Enligt gällande översiktsplan för området antagen 2011-08-29, så ingår **inte** kvarteret Svärdet i de områden som direkt utpekats för förtätning eller omvandlingsområden.

I den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna kapitel 6.1 och kapitel 6.3 beskrivs hur översiktsplanen skall tillämpas och då skall planavdelningen hålla sig till de föreskrifter som finns i gällande översiktsplan, och det tycker vi inte att de gör.

I riktlinjerna för gamla Haga s.40-41 i översiktsplanen ges anvisningar om hur man skall förhålla sig till kulturmiljön och här trycker man på ljus, luft och genomsikt i kvarteren och att området utvecklas i enlighet med Byggoronningen för Haga-Sandbacka som trycker på om samma sak samt att "Nya byggnader bör gestaltningsmässigt underordna sig huvudbyggnaden" s.20 i Byggoronningen.

Byggnadsnämnden skriver i sitt protokoll 2014-09-24 s.33, att "Skalan på eventuella bostadshus är också en viktig fråga att studera så att inte tillkommande bostadshus upplevs som ytterligare huvudbyggnader".

Det vi vill protestera mot är planavdelningens förslag på ett stort nytt bostadshus på Svärdet 9. Planavdelningens förslag är ett tvåvånings bostadshus med byggnadsarean 120 kvm och en höjd som är något lägre än den existerande byggnaden.

Det här innebär att den nya byggnaden måste beaktas som en ny huvudbyggnad eftersom den har en byggnadsarea och en bostadsarea som är 12 % större än den byggnad som idag utgör huvudbyggnaden. Det vill säga en byggnad som inte underordnar sig huvudbyggnaden, men är en lika stor volym som denna och härmed inte kan beaktas som ett kompletterande gårdshus. Den nya byggnaden är inte en förtätning utifrån rådande förhållanden inom kvarteret och kulturmiljön. Att Svärdet 9 har en förhållandevis stor tomt kan inte vara lika med att en högre byggnad som dominerar och avviker från det inre kvarteret ska tillåtas.

Byggrätten föreslås bli 14x9 meter. Eftersom tomten är 22 meter bred och med den orientering av huset som föreslagits så kommer huset närmare tomtgränserna än 4,5 meter.

Bostadshusets stora storlek och höjd samt placering bara 10 meter från vår östra gavel kommer att påverka vår boendemiljö väldigt mycket. Vårt hus är disponerat så att trapphus och sovrum ligger i den västra delen av huset. Medan kök och vardagsrum som är de delar vi utnyttjar mest under vår vakna tid av dygnet ligger på den östra sidan av huset. Vi kommer att se rakt in i en vägg på Svärdet 9, eftersom huset kommer så nära och vi har stora fönster mot öster.

Det är lite arrogant av kommunen att bortförklara vår kritik av förtätning av kvarteret med att vi har en outnyttjad byggrätt som möjliggör liknande strukturen på byggrätterna som medges i planförslaget. Det finns redan en huvudbyggnad inom vår fastighet och även om läget för denna är i strid mot gällande plan, som har en strikt och schematisk disposition så är byggnaden en del av Hagas individuella karaktär och fastigheten Svärdet 10 en del av kvarterets lummiga trädgårdar.

Beträffande påverkan av skuggning på vår fastighet är det ett svepskäl som kommunen framför. Att vår fastighet är en stor trädgårdstomt med större delar som inte påverkas av skugga från intilliggande fastigheter är inte en acceptabel framförd omständighet. Den nya byggnaden skuggar fortfarande vår uteplats vid huset och den vistelseyta som är kvalitativ för oss och medför därmed en negativ påverkan för oss.

Vidare framför kommunen att värdet på fastigheterna inte endast styrs av en detaljplan, utan påverkas av många faktorer, bland annat att det i planprocessen främst inte är det monetära värdet på fastigheten som eftersträvas utan en god boendemiljö där hänsyn tas till fastigheternas förutsättning. Här frågar vi oss vilka fastighetsägare som ska tillgodoses med god boendemiljö? Planförslaget visar inte det hänsyn till omgivningarna, vilket

borde vara förutsättningarna för en bra planering som skapar god bebyggd miljö och en god livsmiljö även för de som redan bor i kvarteret.

Vi anser att den här planen med detta stora hus strider mot översiktsplanen, byggordningen och byggnadsnämndens protokoll. Utöver vad vi framför i denna skrivelse vidhåller vi det som framfördes i samrådet.

Kommentar

Översiktsplanen är vägledande vid framtagande av nya detaljplaner och visar riktning i många olika frågor inom ramen för en detaljplan. En översiktsplan är inte bindande och ger inga rättigheter eller skyldigheter till myndigheter eller enskilda. Det är först vid framtagande av detaljplan som allmänna och enskilda intressen vägs och vad som kan bli ett juridiskt bindande dokument arbetas fram. I Översiktsplanen beskrivs Haga enligt ert yttrande. I Översiktsplanen står även att staden ska förtätas inom 5 km radie från stadskärnan, inom vilken kompletterande bebyggelse anses lämplig, vilket detta planförslag stödjer. Vår uppfattning är att planförslaget fortsatt ger ljus, luft och genomsikt i kvarteret, även om det inte är i samma grad som tidigare. Planbestämmelserna om varsamhet reglerar den nya bebyggelsens anpassning till miljön. I fråga om gårdshusets volym är det inte endast storleken i area som avgör om en byggnad är underordnad en annan, utan även byggnadens höjd, utformning och placering inom fastigheten. I ett kvarter med blandad bebyggelse från olika tidsepoker gör vi avvägningen att byggrätten för gårdshuset kan anpassas till miljön, ge friyta enligt översiktsplanen samt möjliggöra ett kvalitativt boende både för de befintliga och för de eventuellt tillkommande boende.

Enligt våra kartunderlag och den gällande tomtindelningen i kvarteret Svärdet är fastigheten Svärdet 9 23 meter bred, vilket möjliggör byggnadens placering inom byggrätten med avståndet 4,5 meter till fastighetsgräns.

I detaljplanearbetet tittar vi både på den byggda bebyggelsen samt de byggrätter som medges i områdets detaljplaner. En outnyttjad byggrätt kan nyttjas till bebyggelse och byggrätten på er fastighet visar att strukturen kan uppkomma i kvarteret även med gällande detaljplan.

Förtätningen i kvarteret medför förändringar för befintliga fastigheter, vilket vi redovisar i planbeskrivningen, och under upprättandet av planförslaget har vi avvägt planförslagets påverkan. Skuggbildning och insyn är en del av konsekvensen av byggrätterna i planförslaget. Vår avvägning är dock att boende i kvarteret fortsatt kommer att kunna ha en god boendemiljö även med den förtätning som planförslaget medger.

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE SVÄRDET 3. 21,22,23,24,25,26,27

I byggnadsnämndens protokoll 2014-09-04 finns noterat 'skalan på eventuella gårdshus är också en viktig fråga att studera så att inte tillkommande gårdshus uppfattas som ytterligare huvudbyggnader'. Vi anser fortfarande att storleken på byggnaderna i förslaget inte är att beakta som 'gårdshus'. En byggnadsarea på 120 kvm respektive 100 kvm och nockhöjder på 6,5 respektive 4,5 innebär enligt vår uppfattning att de definitivt kommer att uppfattas som huvudbyggnader. När det gäller Svärdet 9 blir 'gårdshuset' större än huvudbyggnaden som har en area på 107 kvm.

Vi ifrågasätter också nyttan i det lagda planförslaget, här handlar det om att ett ytterst fåtal personer få tillgång till ett boende medan det får stora negativa konsekvenser vad avser ljus, insyn m.m. för betydligt fler personer som bor i intilliggande fastigheter. Dessa nya lägenheter torde ha ytterst marginell betydelse för Umeå kommuns mål när det gäller förtätning i centrala Umeå.

Vi vill åter poängtera det vi tidigare noterat i byggnadsnämndens protokoll 'även bevarandet av lummigheten inom kvarteren och bevarandet av tillräckliga friytor utgör viktiga aspekter att ta tillvara vid planläggning'

Detta är ju något vi som boende också tycker är mycket viktigt och som inte tas tillräcklig hänsyn till i det lagda förslaget.

Som intilliggande fastighetsägare noterar vi att vissa justeringar i rätt riktighet har skett men vi är fortsatt kritiska till detta förslag och yrkar på att förslaget avslås.

Om Umeå kommun ändå väljer att gå vidare med detta förslag är det av största vikt för oss att byggnadshöjden sänks på 'gårdshuset' Svärdet 9.

Kommentar

Gårdsbyggnadernas underordnande huvudbyggnaderna är inte endast bundet till gårdsbyggnadernas area och volym (Se kommentar till yttrande från fastighetsägare till Svärdet 10). Gårdsbyggnadernas lägre byggnadshöjd samt placering längre in på fastigheten med avstånd från huvudbyggnaden ger en hierarki inom fastigheten. Gatubilden från Regementsgatan kommer med planförslaget även fortsättningsvis domineras av de angränsande huvudbyggnaderna i fastighetsgräns.

(Se kommentar till övriga yttranden). Vid förtätning kan flera olika boendeformer skapas som ger fler människor möjlighet att bo i ett centralt och attraktivt läge. Planförslaget medger en förtätning som vi bedömer som möjlig utifrån rådande förutsättningar i kvarteret.

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplanen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

I samrådsredogörelsen avges att planförslaget är utarbetat i samråd med antikvarisk expertis från Västerbottens museum. Vi delar inte den åsikten, då de synpunkter som framfördes från vår sida vid detta samråd inte har beaktats.

Vår utgångspunkt är att trädgårdstomterna i kvarteret Svärdet ska bevaras. Om det ska kompletteras med gårdshus här måste det ske i form av byggnader som helt klart underordnar sig respektive huvudbyggnad. En lämplig storlek på byggrättens basyta bör därför överensstämja med basytan för ett gårdshus uppfört vid samma tid som huvudbyggnaden. Vi anser att exploatering därutöver inte följer byggnadsordningen förhållningssätt att "ny bebyggelse formas i samspel med det historiskt framvuxna miljön och gestaltas så att en god helhetsverkan uppnås". Dessa synpunkter framfördes under nämnda samråd.

Vi framförde även synpunkter på att det är olämpligt att tillåta en tillbyggnad på södra sidan av huvudbyggnaden på Svärdet 9, som är en mycket välbevarad byggnad exteriört.

Kommentar

Skrivelsen *Att planförslaget utarbetats i samråd med antikvarisk expertis* var inte menat att ge intrycket av att ni godkänner eller är eniga med detaljplan om alla planbestämmelser i planförslaget. Från vår sida menade vi att vi har hållit möten och tagit med mu-seets synpunkter under processen, vilket har gett påverkan i planförslaget.

Som skrivet i samrådsredogörelsen arbetar vi i möjligaste mån för att sammanväga intressen av att bevara kulturmiljön med att hänsyn till dagens förutsättningar och möjliggöra förtätning. Med utgångspunkt i att stora förändringar skett i kvarteret under flera årtionden bedömer vi det möjligt med byggnader som går utanför ramarna för vad som skulle ha byggts när huvudbyggnaden uppfördes.

Varsamhetsbestämmelserna är utformade för att ge skydd och säkerställa bevarande av huvudbyggnaderna. Byggrätten för huvudbyggnaden på Svärdet 9 är placerad för att för framtiden säkerställa en byggnad av liknande proportioner. Att placera byggrätten för att rama in en veranda och balkong skulle kunna skapa problematik ifall byggnaden skulle råka ut för brand eller liknande. Av den anledningen har byggrätten inte formats exakt efter huvudbyggnaden.

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplanen.

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEA

Sammanfattning

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, nedan kallad föreningen, avstyrker det utställda förslaget till detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och 9.

Skäl

Svärdet 8 och 9 ligger inom den äldre delen av Haga. I Byggnadsordningen för Haga-Sandbacka ingår fastigheterna i en särskilt utpekad värdefull bebyggelsemiljö, kallad "Gamla Haga". Området anses ha stort bevarandevärde. Byggnadsordningen anger att ny bebyggelse skall utformas i samspel med den historiskt framvuxna miljön och gestaltas så att en god helhetsverkan uppnås.

De föreslagna gårdsbyggnaderna för bostadsändamål på fastigheterna innebär att hela den öppna trädgårdsstrukturen i kvarteret Svärdet slås ut. En sådan nybebyggelse kan näppeligen anses ske i samspel med den historiskt framvuxna miljön och bör därför utgå från detaljplanen.

Det föreslagna gårdshuset på Svärdet 9 är så högt att de boende på fastigheterna Svärdet 21 och 23 kommer att drabbas av kraftig insyn.

En ytterligare nackdel med det föreslagna gårdshuset på Svärdet 9 är att byggnaden kommer negativt påverka grannfastigheten Svärdet 10 med bl.a. ökad skuggbildning på förmiddagarna.

Kommentar

(Se kommentarer till yttrandena ovan.) Vår bedömning är att fastigheterna med det nya planförslaget fortsatt kommer kunna ha en användbar gårdsyta samt att fastigheterna i likhet med andra fastigheter inom kvarteret kan medges kompletterande bebyggelse som kan anpassas till nutidens förutsättningar. Varsamhetsbestämmelserna och bestämmelserna kring utformning på gårdsbyggnaderna är utformade för att skydda huvudbyggnaderna (Se övriga kommentarer). Prickmarken kring huvudbyggnaderna ger avstånd och skiljer den ursprungliga bebyggelsen från den eventuellt tillkommande.

Insyn och skuggbildning är en konsekvens av en allt tätare stad. Avstånden till bostäderna söder om planområdet är ca 20-25 meter och avskiljs av en garagelänga. Planbestämmelserna säkerställer att gårdsbyggnaden inte placeras helt parallellt med bostadshuset i söder vilket kan reducera insynen mellan byggnaderna.

Huvudbyggnaden på Svärdet 10 står ca 10 meter från byggrätten för gårdshuset på Svärdet 9 i planförslaget. Avstånden mellan byggnaderna är redan förekommande i kvarteret på de södra fastigheterna längs korsgatan samt i kvarterets östra del där högre byggnader står med samma avstånd och med fönster som ger insyn. Insyn kan dock som beskrivet i samrådsredogörelsen reduceras med exempelvis växtlighet och andra insynskydd.

Planförslaget innebär viss ökad skuggbildning, vilket finns redovisat i planbeskrivningen. (Se kommentar till yttrande från Fastighetsägare Svärdet 10). Eftersom tomterna på fastigheterna Svärdet 8 och 9 ligger i nord-sydlig riktning kommer skuggbildningen i huvudsak ske över de egna tomterna. Svärdet 10 påverkas under några timmar på morgonen/förmiddagen då skuggbildningen är som djupast under tidig vår och sen höst och förhållandena förbättras med allt mindre påverkan mot midsommar då skuggan dras tillbaka mot den egna fastigheten. För fastigheterna Svärdet 8 och 9 kommer skuggan vandra över tomterna under dagen men ej täcka hela friytan och solljus kommer kunna nå de delar av tomterna som är fredade för friyta flertalet timmar per dag även under vår- och höstmånaderna.

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planhandlingarna kompletteras med trafikbullerförordningens nivåer.
- Planhandlingarna kompletteras med att källare inte får anordnas i komplementbyggnad.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och upplysning kring dagvattnen. I planbeskrivningen förtydligas vikten av att byggnaderna höjdsätts så att de inte drabbas vid extrem nederbörd.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

Fastighetsägare till fastigheterna:

Svärdet 10

Svärdet 3

Svärdet 21

Svärdet 22

Svärdet 23

Svärdet 24

Svärdet 25

Svärdet 26

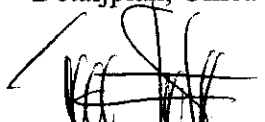
Svärdet 27

Övriga berörda, (underrättelse):

Västerbottens museum

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Maria Norstedt
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Lagakraft 2017-05-18

Akt nr 2480K-P/2017.15..

Diarienummer: BN-2014/00904

Datum: 2016-01-14

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och 9 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och Svärdet 9 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-10-22 – 2015-11-13. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området bl.a. skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att anpassa bebyggelsen till den omgivande kulturmiljön.

Ärendet handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Buller

Trafikbuller från Hissjövägen är inte redovisat. Eftersom planförslaget medger att ny bebyggelse kan uppföras mot gata ska planen säkerställa att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan uppfyllas gällande trafikbuller från Hissjövägen.

Övrigt

Som syftet anger berör planen i viss del kulturhistoriska värden som är ett av de allmänna intressen som kommunen har att bevaka. Länsstyrelsen förutsätter därför att planen utarbetas i samråd med antikvarisk expertis. Mot bakgrund av vår statliga roll innefattar Länsstyrelsens yttrande därför ingen kulturhistorisk bedömning.”

Kommentar

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande. Med hänsyn till de inkomna yttrandena under samrådet kommer planen att övergå till normalt förfarande, vilket innebär att planen kommer att skickas ut på granskning efter samrådet.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av buller samt att planbeskrivning kompletteras med att vid uppförande av byggnader på byggrätterna närmast Hissjövägen ska bullerberäkning redovisas i samband med bygglovsprövning. Planförslaget är utarbetat i samråd med antikvarisk expertis från Västerbottens museum.

GATOR OCH PARKER

Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål.

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Notering: det behöver vara minst 8 meter mellan byggnader för att man ska slippa avskiljningskrav ur brandskyddssynpunkt. Om avståndet blir mindre än 8 meter kommer krav på brandavskiljande vägg upp i bygglovsskedet. Detta kan vara bra att uppmärksamma redan i planprocessen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att vid avstånd mindre än 8 meter mellan byggnader kommer krav på brandavskiljande vägg vid bygglovsskedet.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA

Vatten och avlopp

Dagvatten från fastigheterna avleds till Djupbäcken som i Hagaparken och vidare ner till Blå vägen som riskerar att översvämmas vid skyfall. Det är därför viktigt att fördröjning av dagvatten inom planområdet föreskrivs.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs.

Kommentar

Planbeskrivning kompletteras med att fördröjning av dagvatten inom planområdet erfordras. För fördröjning kan fastigheternas friyta nyttjas.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplansområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att det finns markförlagda teleanläggningar inom planområdet.

FASTIGHETSÄGARE I KVARTERET SVÄRDET

Vi har förståelse för Umeå kommuns ambitioner att skapa förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter i Umeå stad. När det gäller förtätning på fastigheterna Svärdet 8 och 9 vill vi som bor i de närliggande radhusen ha mer information och vi är intresserade av att hitta konstruktiva lösningar som ger minsta möjliga påverkan på vår boendesituation.

Vi har några frågeställningar som vi vill få belysta. Den första frågan avser byggnadernas närhet till tomtgräns. I planförslaget står det att "byggnader för bostadsändamål ska placeras minst 3 meter från tomtgräns". Vår spontana reflektion är att 3 meter från tomtgräns inte är något som vi utan vidare kan acceptera.

Nästa frågeställning är insyn vilket naturligtvis är beroende på hus de tilltänkta bostäderna kommer att utformas vad avser bl.a. fönster, balkonger och altaner. Vår fråga är vad det är som gäller i detta sammanhang?

En ytterligare fråga är hur vi påverkas när det gäller eftermiddagssol då de aktuella byggnaderna är placerade att ligga nära tomtgräns? Finns det möjlighet att få hjälp med sådana beräkningar?

Vi vill ha en återkoppling när det gäller dessa frågeställningar.

Undertecknat 15 fastighetsägare/boende

Kommentar

Fastighetsägarna i kvarteret Svärdet efterfrågade under samrådtiden ett möte där vi från detaljplanerings sida kunde prata om och svara på frågor om planförslaget. Mötet hölls efter samrådtidens utgång 2015-12-08. Under mötet pratade vi om planförslagets process, planens avvägningar och bestämmelser samt höll en gemensam diskussion kring planförslaget. Frågor som togs upp under mötet var gårdsbyggnadernas höjd, gårdsbyggnadernas underordnande huvudbyggnaderna, avstånden mellan byggnaderna i kvarteret, insyn samt påverkan på tomterna och genomsikten i kvarteret.

I revideringen av planförslaget efter samrådet kommer plankartan och planbeskrivningen justeras till att medge placering av gårdsbyggnad minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot Svärdet 10, Svärdet 7 och fastighetsgräns mot söder.

Bestämmelsen om proportioner och materialval i planförslaget reglerar till viss del fönsternas utformning på gårdsbyggnaderna. Placering och storlek på fönster och altaner regleras inte i planförslaget. Efter att frågan om balkonger har lyfts har en bestämmelse tillkommit som reglerar att balkonger inte får uppföras över prickad mark.

Vi har på detaljplanering tagit fram en skuggstudie där vi kan se hur skuggorna påverkar fastigheter och tomter under olika tider på dygnet och under året. Finns det intresse av att se hur ens egen fastighet påverkas går det bra att komma till detaljplanering. Under mötet som hölls efter samrådet visade vi en modell på skuggbildningen i kvarteret. Planbeskrivningen kommer efter samrådet att kompletteras med bilder ur modellen som visar hur de nya bygggrätterna kommer att påverka skuggorna inom kvarteret. Fastigheterna i söder bedöms inte att påverkas av skuggor som följd av gårdshuset i planförslaget.

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

Nedanstående yttrande kom in som ett andra yttrande underskrivet av fastighetsägarna/ de boende som yttrade sig i skrivelsen ovan.

Ytterligare synpunkter på förslag till detaljplan som vi delgivits under oktober månad 2015.

Ytterligare information har kommit till oss till del vad gäller storleken på de tilltänkta fastigheterna intill våra radhus. Vi har fått klart för att dessa byggnader skulle få en total höjd på över 6 meter.

Detta skulle för vår del innebära

- Klara negativa konsekvenser när det gäller insyn i sovrum på övre plan samt uteplats.
- Negativ påverkan på vår boendesituation vad avser både ljus och möjligheter till eftermiddags/kvällssol på våra innegårdar och våra uteplatser.

I byggnadsnämndens protokoll 2014-09-04 finns noterat 'skalan på eventuella gårdshus är också en viktig fråga att studera så att inte tillkommande gårdshus uppfattas som ytterligare huvudbyggnader'. Vi anser att storleken på dessa byggnader i förslaget skulle innebära att de kommer att uppfattas som huvudbyggnader.

Vi noterar också i byggnadsnämndens protokoll 'även bevarandet av lummigheten inom kvarteren och bevarandet av tillräckliga friytor utgör viktiga aspekter att ta tillvara vid planläggning'. Detta är ju något vi som boende också tycker är mycket viktigt.

Som intilliggande fastighetägare är vi starkt kritiska till detta förslag och yrkar på att förslaget avslås.

Undertecknat 15 fastighetsägare/boende

Kommentar

I planförslaget som vi skickade ut på samråd reglerades byggnadshöjden på gårdsbyggnaderna till 4,5 meter med takvinkeln 30 grader. En byggnad med måtten 8,5x14 meter med 4,5 meters byggnadshöjd och 30 graders takvinkel, vilket är maximalt nyttjande av byggrätten, får en nockhöjd som är ca 7 meter. Planförslaget har efter samrådet reviderats till att gårdshuset på fastigheten Svärdet 9 får högsta byggnadshöjd 5 meter med takvinkel 20 grader. Detta innebär att en byggnad med måtten 14x8,5 får nockhöjden 6,5 meter. En högre byggnadshöjd ger bättre möjlighet till ljusinsläpp på andra våningen samtidigt som den neddragna takvinkeln gör byggnaden något lägre.

I planförslaget medges en stor byggrätt för gårdshuset på Svärdet 9 som en avvägning till att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge av staden. Eftersom gårdsytan på fastigheten Svärdet 9 är ganska stor görs bedömningen att det är möjligt att komplettera med en större gårdsbyggnad. Gårdsbyggnaden är lägre och har en mer indragen placering än huvudbyggnaden vilket ger en viss hierarki mellan byggnaderna inom fastigheten.

Efter samrådet har planförslaget justerats gällande höjden och storleken på gårdsbyggnaden på Svärdet 8. Den föreslagna byggrätten för gårdsbyggnad på Svärdet 8 kommer att begränsas till 100 kvadratmeter. Byggnadshöjden kommer att begränsas till 3 meter,

vilket motsvarar en byggnad i en våning med nockhöjden 4,5 meter. Med en gårdsbyggnad i ett plan minskar parkeringsytan vilket skapar en bättre möjlighet till en god friyta till befintliga och eventuella tillkommande boende.

Insyn till omkringliggande fastigheter är en förekommande faktor i en stad och med förtätning kan det medföra ökad insyn. Med byggrätternas placering efter planens revidering blir mellanrummet mellan byggnaderna större och beräknas vara mellan 10-20 meter.

De nya byggrätterna för gårdsbyggnaderna påverkar delvis skuggbildning på fastigheterna Svärdet 7, 8, 9 och 10. Fastigheterna som ligger söder om planområdet kommer inte att påverkas av ökad skuggning som följd av planförslaget. Fastigheten Svärdet 7 påverkas av skuggning på kvällstid. Reviderat planförslag medger endast en våning på den nya byggrätten på fastigheten Svärdet 8, vilket innebär att påverkan av skuggning på Svärdet 7 minskas jämfört med planförslaget som var ute på samråd. Svärdet 8 och 9 påverkas av en vandrande skugga under dagen medan Svärdet 10 påverkas tidigt på morgonen och förmiddagen. Påverkan bedöms dock inte så omfattande att planförslaget inte är möjligt att genomföra. I revideringen av planen flyttas byggrätten längre in mot öst på fastigheten Svärdet 9 (se tidigare kommentar), vilket drar tillbaka skuggan in mot den egna fastigheten. Svärdet 10 har en stor trädgårdstomt med större delar som inte påverkas av skugga från intilliggande fastigheter.

Under upprättandet av planförslaget har skalan prövats på de tillkommande byggrätterna inom planområdet. Storleken på byggrätten på Svärdet 9 är en avvägning mellan ett hänsynstagande till befintliga byggnader och kulturmiljön samt till att möjliggöra för nya bostäder i centrala delar av staden. Byggrätterna är beräknade utifrån att tillräcklig friyta samt parkering ska kunna tillgodoses efter det som står skrivet i översiktsplanen. Gällande lummigheten inom tomterna kommer intrycket att förändras med en förtätning. Strukturen i planförslaget möjliggör dock en öppenhet och en gårdsyta med friyta som fortsättningsvis blir användbar för de som bor på fastigheterna inom planområdet.

I denna planprocess prövas möjligheten till förtätning. Planförslaget prövas slutligen i byggnadsnämnden och vid antagande finns möjligheten att överklaga beslutet för att få sina synpunkter prövade.

FASTIGHETSÄGARE SVÄRDET 10

Angående ändrandet av huvudbyggnaden på Svärdet 9 har vi inga synpunkter. Men vad det gäller byggande av ett ytterligare bostadshus på Svärdet 9 motsätter vi oss helt att det skall byggas eftersom det kommer att påverka vår boendemiljö på ett väldigt negativt sätt.

Vi anför följande skäl mot byggandet av bostadshuset på Svärdet 9:

- Tomterna på Svärdet 9 och 10 är långa och smala. Vårt hus är det enda huset som ligger mitt på tomten i hela området. Övriga hus ligger ut mot gatan. Det här innebär att ett ytterligare bostadshus på Svärdet 9 kommer att ligga väldigt nära vårt hus och därför kommer det att ha en stor negativ påverkan på vår boendemiljö.
- I byggnadsnämndens protokoll från 2014-09-24 står det "bevarandet av lummigheten inom kvarteret och tillräckliga friytor utgör viktiga aspekter att ta tillvara vid planläggningen". De friytor som man avser att bygga ytterligare bo

stadshus på inom Svärdet 8 och 9 är de enda som återstår i hela kvarteret och kommer att medföra en förtätning som förtar kvarterets trädgårdskaraktär. Dessa sammanhållna friytor skapar *en luftighet och en genomsikt*, något som upplevs positivt av alla som bor runtomkring i kvarteret, samt överensstämmer med byggnadsnämndens åsikt.

- Ägaren av Svärdet 9 avser att genom ombyggnad och tillbyggnad kunna hyra ut till 7 hushåll mot nuvarande 2. Detta är en ökning med 250%. Konsekvensen av denna ökning är en ökad trafik till fastigheten då en stor del av tomten kommer att behövas till bilparkering och därmed en stor risk för en ökning av störande ljud och ljus.
- Planen redovisar inte hus trafiken, parkering och friytor är tänkt inom fastigheten och därmed inte hur detta påverkar vår fastighet och oss.
- I byggnadsnämndens protokoll står även ”skalan på eventuella gårdshus är också en viktig fråga att studera så att inte gårdshus upplevs som ytterligare huvudbyggnader”. Huvudbyggnaden har byggnadsarea $9 \times 11 = 99 \text{ m}^2$. I planansökan BN-2014-904 finns en ritning på ett tvåvåning bostadshus med måtten $15 \times 8,5 = 128 \text{ m}^2$ och nockhöjd på minst 6,5m.
- Planförslaget möjliggör en byggnad i två våningar med en byggnadsarea på 120 m^2 och en byggnadshöjd och takvinkel som ger en nockhöjd på ungefär 6,5m. Vi anser att planförslaget byggnadsvolym strider mot byggnadsnämndens intention om att gårdshuset inte skall upplevas som en ytterligare huvudbyggnad.
- Det planerade bostadshusets storlek (byggnad och totalhöjd) och placering kommer att ge upphov till skuggning på morgonen och förmiddagen vid vår uteplats och vistelseyta på tomten.
- Det planerade bostadshusets placering kommer att ge upphov till störande insyn.
- Vi motsätter oss att någon del av det planerade bostadshuset eller parkering står närmare än 4,5m från vår tomtgräns.
- Ägaren av Svärdet 9 har ambitionen att öka det framtida värdet på sin fastighet genom dessa byggnationer, men det kommer sannolikt att påverka den framtida värdeökningen på vår fastighet på ett negativt sätt. Vi har ägt vårt hus i 21 år och vår ambition och förhoppning är att kunna bo kvar och trivas i ytterligare minst 20 år.
- Planförslaget berör kulturhistoriska värden inom stadsdelen ”Gamla Haga” där kvarterens inre har en utpräglad trädgårdskaraktär där gårdsbyggnaderna som garage, uthus mm vid de inre tomtgränserna underordnar sig huvudbyggnaderna. Detta är ett av de allmänna intressen som kommunen har att bevaka eftersom det har ett stort bevarandevärde enligt byggnadsordningen.

Kommentar

I det reviderade planförslaget har den tillkommande byggrätten att regleras till att ligga minst 4,5 meter från fastighetsgränsen mot Svärdet 10, vilket ger ett avstånd mellan huvudbyggnaden på Svärdet 10 och den nya byggrätten för gårdsbyggnad på ca 10 meter. (Se tidigare kommentarer). I övrigt finns det inom fastigheten Svärdet 10 en outnyttjad byggrätt närmast Regementsgatan i linje med huvudbyggnaderna på Svärdet 8 och 9. Byggrätten medger bostadshus i två våningar med inredd vind, likt motsvarande gällande byggrätt på Svärdet 8 och 9. Detta innebär att det på Svärdet 10 kan uppföras en byggnad närmast gatan utöver den huvudbyggnad som finns idag. Strukturen på byggrätterna som tillkommer på Svärdet 8 och 9 liknar det som medges på fastigheten Svärdet 10 med en byggrätt längs gatan och en längre in på fastigheten.

Med planförslaget tillgodoses den friyta som beskrivs i översiktsplanen. Efter planförslaget har reviderats skapas möjligheten till en något större friyta på fastigheten Svärdet 8 (se kommentar till ovanstående fastighetsägares yttranden). Placeringen av byggrätterna är gjord för att ge möjlighet till en fortsatt genomsikt genom kvarteret. Trädgårdstomterna inom fastigheterna Svärdet 8 och 9 består idag till stor del av gräsmatta med mindre planteringar och mindre träd, vilket om planförslaget antas blir möjligt att delvis behålla i de delar av trädgården som betecknas med prickmark.

Med fler boende kommer krav på att visa att det går att hantera tillräcklig parkering inom fastigheten. Möjlig tillkommande trafik till fastigheten bedöms dock inte så omfattande att påverkan skulle bli betydande. I stadens centrala lägen kan störande ljud och ljus vara en faktor, men förhållanden kan även förbättras genom enklare lösningar som placering av parkering och vegetation.

Detaljplaneförslaget som var ute på samråd var friare planerad än den som är reviderad efter samrådet. Den medgav fler möjligheter till olika lösningar på placering av byggnad och parkering. Efter samrådet kompletteras planförslaget med en illustration över hur parkering inom fastigheten kan lösas efter den mer låsta placeringen av byggrätten för gårdsbyggnad. Parkeringslösningen i illustrationen är dock endast ett förslag och parkeringen får enligt detaljplanen lösas på andra sätt än det som presenteras i illustrationen. Parkering kan enligt detaljplanen placeras på prickmark.

(Se tidigare kommentar på yttranden gällande skalan på byggnaderna) Planförslaget medger endast på den nya byggrätten ett bostadshus med som högst arean 120 kvadratmeter, detta motsvarar i illustrationen måtten 8,5x 14 meter. Hänsyn till skalan har tagits genom att placera byggrätten längre i på fastigheterna samt att göra byggnadshöjden och nockhöjden lägre än på huvudbyggnaden. Planansökan är endast en första skiss som lämnas in vid ansökan för detaljplan inför planbesked.

(Skuggning och insyn finns beskrivet i tidigare kommentar på yttrande som inkommit från fastighetsägare.)

Värdet på fastigheterna styrs inte endast av en detaljplan utan påverkas av många faktorer. I en planprocess är det främst inte det monetära värdet på fastigheterna som eftersträvas utan en god boendemiljö där hänsyn tas till fastigheternas förutsättningar.

Byggnadsordningen för att Haga-Sandbacka är en vägledning som används vid framtagandet av detaljplanen, den är alltså inte juridiskt bindande. I kvarteret Svärdet finns en blandad bebyggelse från olika tidsepoker med varierande tomter. Vid planläggning eftersträvas ett hänsynstagande till kulturmiljön i största möjliga mån, samtidigt måste det ses till stadens förändring och de behov som finns idag. Med planförslaget möjliggörs en förätning som kan ge fler bostäder i ett centralt läge i staden. I och med de stora trädgårdstomterna ser vi det som möjligt att förtäta och samtidigt skapa en gårdsyta som kan ge tillräcklig friyta, följa den äldre strukturen och behålla en viss trädgårdskaraktär.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Historik och beskrivning

Byggnaderna på fastigheterna Svärdet 8 och Svärdet 9 uppfördes under 1930-talet som bostadshus i två våningar. På tomterna finns även garage och uthus. Byggnaden på Svärdet 8 är delvis förändrad i senare tid medan huset på Svärdet 9 är mer ursprungligt.

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

Stadsdelen Gamla Haga, i vilken kv Svärdet ingår, karakteriseras framför allt av att bebyggelsen uppförts efter Per Hallmans stadsplan från 1922. Den utgick från landskapets förutsättningar och tog fasta på befintliga landsvägar och byggnader. Kvarterets inre har en utpräglad trädgårdskaraktär. Området har en trivsamt och charmig småstadskaraktär.

Kulturhistoriskt värde och skydd

Kv Svärdet ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön Gamla Haga som utpekats i *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*. Miljön har ett stort bevarandevärde. Byggnadsordningen förhållningssätt framhåller att "Hus och trädgårdar vårdas och underhålls med hänsyn till ursprungskaraktär" samt att "Ny bebyggelse formas i samspel med den historiskt framvuxna miljön och gestaltas så att en god helhetsverkan uppnås".

Förslaget

Föreliggande detaljplaneförslag skapar planmässiga förutsättningar för förtätning inom aktuella fastigheter. Planbestämmelserna fastställer inte exakt placering av eventuell ny bebyggelse men i planbeskrivningen anges att de ska placeras längst in på tomterna parallellt med den södra fastighetsgränsen. Förslaget medger en ny byggnad för bostadsändamål i två våningar med inredd vind på vardera tomten. För planområdet gäller en varsamhetsbestämmelse att ny bebyggelse ska anpassas efter den befintliga gällande proportioner och materialval. Ändring av befintlig bebyggelse ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och proportioner.

Museets synpunkter

Generellt understryker vi vikten av att de äldre trädgårdstomterna bevaras i så stor utsträckning som möjligt i detta område. Framförallt gäller detta kv Värjan som är ett mycket enhetligt kvarter. Kv Svärdet innehåller mer blandad bebyggelse och är inte lika känsligt för kompletteringar. Dock utgör de aktuella fastigheterna tillsammans med Svärdet 10 en charmig och trivsamt bostadsmiljö från 1930-talet, som har stort bevarandevärde.

Komplettering med ny bebyggelse på fastigheterna 8 och 9 sker på bekostnad av två äldre trädgårdstomter. Ska det ändå genomföras anser vi, eftersom fastigheterna har samma ägare, att det vore bättre att dra ihop de två nya husen till ett sammanbyggt parhus och möjligen även minska byggnadsytan. Det vore också bättre om det i planbestämmelserna anges exakt placering för eventuell ny bebyggelse. De planerade husen hamnar med föreslagen placering dessutom väldigt nära fastighetsgränsen. Vi undrar varför det inte är 4,5 m avstånd som gäller här som annars brukligt?

Det är positivt att planförslaget reglerar den nya bebyggelsens byggnadshöjd så att den blir väsentligt lägre än befintliga hus samt att varsamhetsbestämmelse skrivits in i planbestämmelserna.

Sid. 4, sista tre raderna i planbeskrivningen rättas – båda fastigheterna benämns Svärdet 9.

Kommentar

Att dra ihop husen i fastighetsgräns skulle skapa en något mer sammanhängande gårdsyta, samtidigt som genomsiktligheten i kvarteret påverkas. Att placera byggnader i fastighetsgräns kan även vara mer komplicerat ifall att någon av fastigheterna byter ägare. Planhandlingarna kommer att kompletteras med en mer exakt placering av eventuella tillkommande byggnader. (Se tidigare kommentarer).

Revidering sker i de tre sista raderna på sid.4 i planbeskrivningen angående fastigheternas benämning.

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ

Sammanfattning

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, nedan kallad föreningen, avstyrker det framtagna förslaget till detaljplan för fastigheterna Svärdet 8 och 9.

Skäl

Svärdet 8 och 9 ligger inom den äldre delen av Haga. I byggnadsordningen för Haga-Sandbacka ingår fastigheterna i en särskilt utpekad värdefull bebyggelsemiljö, kallad "Gamla Haga". Området anses ha stort bevarandevärde. Byggnadsordningen anger att ny bebyggelse skall utformas i samspel med den historiskt framvuxna miljön och gestaltas så att god helhetsverkan uppnås.

De föreslagna gårdsbyggnaderna för bostadsändamål på fastigheterna (vardera byggnaden med en byggnadsarea på 120 kvm och 4,5 meter i byggnadshöjd med inredd vind) innebär att hela den öppna trädgårdsstrukturen i kvarteret Svärdet slås ut. En sådan nybyggelse kan näppeligen anses ske i samspel med den historiskt framvuxna miljön och bör därför utgå från detaljplanen.

En ytterligare nackdel med det föreslagna gårdshuset på Svärdet 9 är att byggnaden kommer att negativt påverka grannfastigheten Svärdet 10 med bl.a. ökad skuggbildning på förmiddagarna. Det är anmärkningsvärt att ingen skuggstudie är fogad till förslaget till detaljplan.

Kommentar

(Se tidigare kommentarer angående hänsynstagande till byggnadsordningen samt justering av byggnadshöjd för gårdsbyggnader.) Som skrivet i tidigare kommentarer är planförslaget och de föreslagna byggrätterna en avvägning mellan flera olika faktorer och intressen. Kvarteret Svärdet har en varierad bebyggelse och samtidigt som det är viktigt att bevara kulturmiljön är det också viktigt att miljön tillåts visst utrymme för förändring och anpassning efter dagens behov. Vår bedömning är att det är möjligt att förtäta med gårdshus inom fastigheterna Svärdet 8 och 9 och att bestämmelserna är utformade för att skydda de mest väsentliga värdena för fastigheterna och för helheten i kvarteret.

(Se tidigare kommentar angående skuggor). Svärdet 10 har en stor trädgårdstomt där den större delen av tomten inte kommer att påverkas av skuggning som följd av planförslaget. Skuggstudie kompletteras i planbeskrivningen efter reviderat planförslag.

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


Ändringar efter samråd

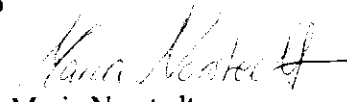
Ärendet kommer att övergå från ett enkelt planförfarande till ett normalt planförfarande. Detta innebär att planförslaget efter samrådet kommer att revideras för att sedan skickas ut på granskning vilket ger ytterligare en möjlighet att lämna synpunkter på det reviderade förslaget.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Byggnadshöjden på huvudbyggnaden till Svärdet 9 justeras till 6,5 meter.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av buller samt med att vid uppförande av byggnader på byggrätten närmast Hissjövägen ska bullerberäkning redovisas i samband med bygglovsprövning.
- Planbeskrivningen kompletteras med att vid avstånd mindre än 8 meter mellan byggnader kommer krav på brandavskiljande vägg vid bygglovsskedet.
- Planbeskrivning kompletteras med att fördröjning av dagvatten inom planområdet erfordras. För fördröjning kan fastigheternas friyta nyttjas.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det finns markförlagda teleanläggningar inom planområdet.
- Byggrätt för gårdsbyggnad på Svärdet 8 och 9 justeras till en placering som ligger minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Planhandlingarna justeras till att medge en placering av gårdsbyggnad med långsida parallell mot huvudbyggnadens långsida.
- Byggnadshöjd på gårdsbyggnad på Svärdet 9 justeras till 5 meter.
- Byggnadshöjd på gårdsbyggnad på Svärdet 8 justeras till 3 meter, vilket motsvarar en våning.
- Takvikel på gårdsbyggnader på Svärdet 8 och 9 justeras till 20 grader.
- Planhandlingarna justeras med högsta byggnadsarea för gårdsbyggnad 120 kvadratmeter för Svärdet 9 och högsta byggnadsarea 100 kvadratmeter för gårdsbyggnad på Svärdet 8.
- Planhandlingarna kompletteras med bestämmelse om att balkonger inte får uppföras över prickmark.
- Planhandlingarna kompletteras med att plank inte får uppföras mot Regementsgatan.
- Planhandlingarna kompletteras med bestämmelse under Ändrad lovplikt. Bygglov krävs för att genomföra sådana bygglovsbefriade åtgärder som avses i Plan- och Bygglagen (2010:900) 9 kap 4 a-c. (PBL 9 kap 4d§ och 8 kap 13§).
- Planbeskrivningen kommer efter samrådet att kompletteras med bilder som visar hur de nya byggrätterna kan komma att påverka skuggbildningen inom kvarteret.
- I planens revidering kommer planförslaget att kompletteras med illustrationer på utformning med gårdsyta och parkering anpassat efter den mer fastställda placeringen av byggrätterna för gårdsbyggnader.
- Revidering sker i enlighet med Västerbottens museums yttrande angående fastigheternas benämning i texten i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare förklaring av begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, byggnadsarea samt bruttoarea.
- Mindre redaktionella justeringar har även gjorts.

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016


Tomas Strömberg
Planchef


Maria Norstedt
Planarkitekt

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