

Orienteringskarta Holmsund

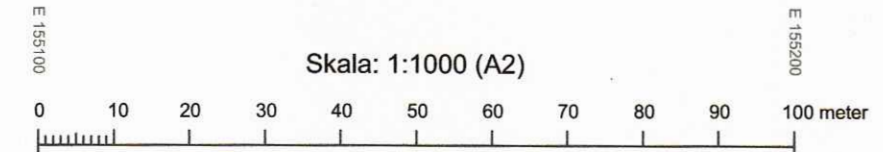
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2017-04-18
Reviderad
BN-2017/00816

Carina Larsson
Lantmätari

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

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



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + — Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3
B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Bebyggandets omfattning*
- · · · · Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
 - · · · · Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap 11 § 1

- Stängsel och utfart*
 b o o d Utfart får inte anordnas, 4 kap 9 §
Skydd av kulturvärden

- q₁ Byggnaden får inte rivnas, 4 kap 16 § 3
- q₂ Byggnadens yttre får inte förvanskas, 4 kap 16 § 3

- Varsamhet*
- k₁ Fasader ska vara av stående locklistpanel och målade med faluröd slamfärg. Takmaterial ska vara svart papp eller svart falsad plåt. Fönster ska vara av trä, sidohängda tvåluftsfönster med tre rutor i varje luft., 4 kap 16 § 2
 - k₂ Byggnaden får inte förses med balkonger, 4 kap 16 § 2
 - k₃ Fasader ska vara av stående locklistpanel och målade med faluröd slamfärg. Takmaterial ska vara svart papp eller pannplåt, 4 kap 16 § 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid*
 Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §
Ändrad lovplikt
 Bygglov krävs för att genomföra sådana bygglovsbefriande åtgärder som avses i Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 9 kap. 4§ 4a-c (se även kap. 4d§ PBL samt 9 kap. 8§ PBL), 4 kap 15 § 1
Markreservat
 u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

ANTAGANDEHANDLING
 Till planen hör:
 - plankarta
 - planbeskrivning
 - granskningsuttåtande

BESLUT
 Antagen BN 2017-12-13, § 455
 Laga kraft 2018-01-17
 Vidimeras *JB*

Detaljplan för del av fastigheten
MÄRKPOJKEN 6
 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå Kommun, detaljplanering november 2017

Magdalena Blomquist
 Magdalena Blomquist
 Planchef

Johan Marklund
 Johan Marklund
 Planarkitekt

2480K-P2018/1



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2016/01423
Datum: 2018-01-17
Handläggare: Johan Marklund

Detaljplan för del av Märkpojken 6 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-12-13, § 455.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2017-12-21 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2018-01-17.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, januari 2018

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P2018/1

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

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



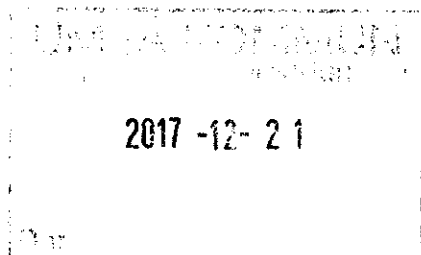
Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
404-11534-2017
Arkivbeteckning
404

1(1)



Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten MÄRKPOJKEN 6 i Holmsund, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2017-12-13 § 455 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut. Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Detta beslut har godkänts av planarkitekt Clara Ganslandt med Länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

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

2017-12-13

Byggnadsnämnden

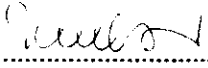
Tid: Onsdagen den 13 december 2017 kl. 9:30–15:35
Ajournering kl. 12:00–13:15

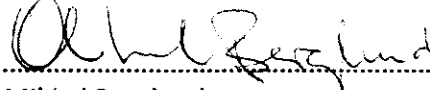
Plats: Saluten, stadshuset

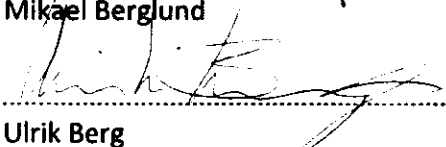
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande §§ 445–468, 470–487
Ola Borgström (S) ersättare för Alireza Mosahafi (MP) § 469
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två


Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 445–487
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2017-12-13
Anslaget har satts upp: 2017-12-20
Anslaget tas ner: 2018-01-16
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S) §§ 445–468, 470–487

Gabriel Farrysson (MP) §§ 445–468, 470–487

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V) §§ 456–487

Tjänstemän

Annika Myrén, utvecklingsstrateg landsbygdsfrågor, adjungerad § 446

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 447–452, 454, 461–464, 487

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 455–460

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 453, 465–480, 482–485

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Wetterlöv, kommunikatör

Marie Häggström, lantmäterichef

§ 455

Märkpojken 6

Diariernr: BN-2016/01423

Detaljplan för del av Märkpojken 6 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar del av detaljplanen för Märkpojken 6.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden och att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värde. Detaljplanen ska skapa planmässiga förutsättningar för att huvudbyggnaden kan användas för bostadsändamål och att uthuset fortsatt används som uthus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2017.

Samråd/granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-29

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad november 2017
- Planbeskrivning daterad november 2017
- Granskningsutlåtande daterad november 2017

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2017-12-13

Beredningsansvariga

Johan Marklund, planarkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

MÄRKPOJKEN 6

Diariennr: BN-2016/01423

Detaljplan för del av Märkpojken 6 - bostäder**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Märkpojken 6.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden och att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värde. Detaljplanen ska skapa planmässiga förutsättningar för att huvudbyggnaden kan användas för bostadsändamål och att uthuset fortsatt används som uthus.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2017.

Samråd/granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-29

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad november 2017
- Planbeskrivning daterad november 2017
- Granskningsutlåtande daterad november 2017

Beredningsansvariga

Johan Marklund, planarkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

Tjänsteskrivelse

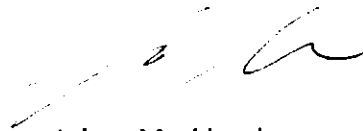
Dnr: BN-2016/01423

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Magdalena Blomquist
Planchef



Johan Marklund
Planarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten Märkpojken 6 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden och att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värde. Detaljplanen ska skapa planmässiga förutsättningar för att huvudbyggnaden kan användas för bostadsändamål och att uthuset fortsatt används som uthus.

Sammanfattning

Markanvändningen ändras i och med den nya detaljplanen till bostadsändamål. Detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden och möjliggör att huvudbyggnaden kan användas för bostadsändamål och uthuset, som är placerat i planområdets södra del, kan användas som uthus. Befintlig bebyggelse inom planområdet får inte rivas och får heller inte förvanskas utvändigt. Områdets historia ska vara avläsbar och de aktuella byggnaderna bör därför skyddas mot utvändigt förvanskning och inte byggas till. Den befintliga infarten kommer fortsatt att användas som utfart mot Kyrkogatan. I övrigt gäller utfartsförbud mot Kyrkogatan och Axel Enströms väg. I planområdets västra del ligger en underjordisk högspänningskabel som ska vara tillgänglig och får därför inte övertäckas med något som försvårar åtkomst vid exempelvis underhåll. Inom planområdet krävs det bygglov för att genomföra bygglovbefriade åtgärder, exempelvis Attefallshus, för att säkerställa att kulturmiljön inom Västerbacken inte förvanskas.

Plandata

Planområdet ligger i Holmsund ca 20 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Kyrkogatan i norr och i söder samt av Axel Enströms gata i öster. Området har en area på ca 7 500 m². Fastigheten ägs av SCA Timber AB. Planen handläggs med standardförfarande.



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

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

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 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 17 mars 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

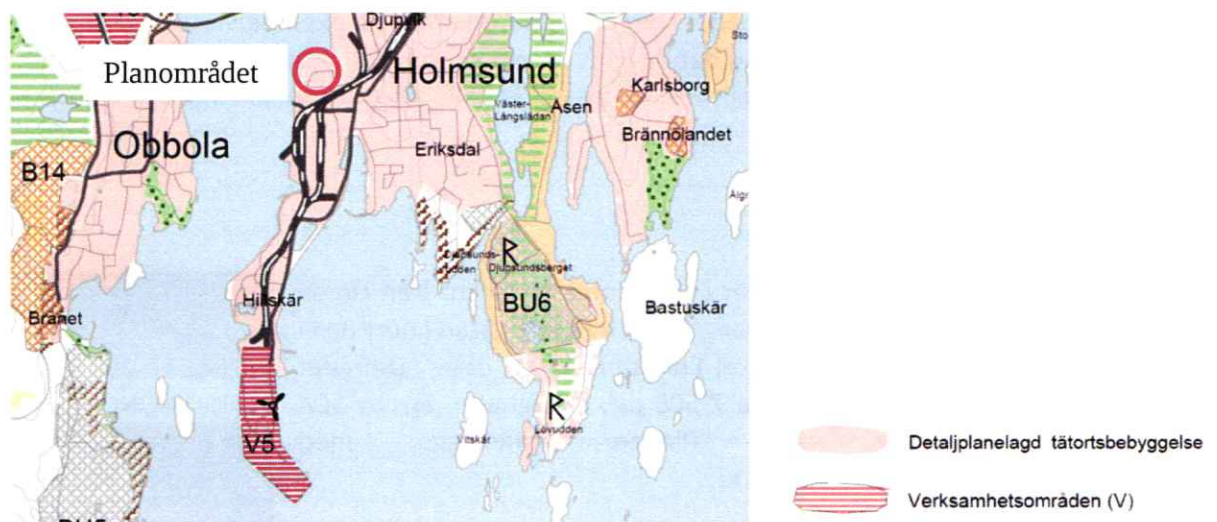
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 4 april 2017 till och med 25 april 2017.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan - Fördjupning för Umeå (antagen 29 augusti 2011)

I översiktsplan Fördjupning för Umeå (2011) står det att bostadsbyggandet ska främjas i centrala Holmsund och planområdet pekats ut som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Vidare beskriver FFU att det i centrala Holmsund bor drygt 6 000 personer och samhället föreslås växa med 2 000 personer (s.16). Holmsund bedöms ligga inom rimligt pendlingsavstånd från centralorten och har förutsättningar för en bra kollektivtrafik, goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barnomsorg.



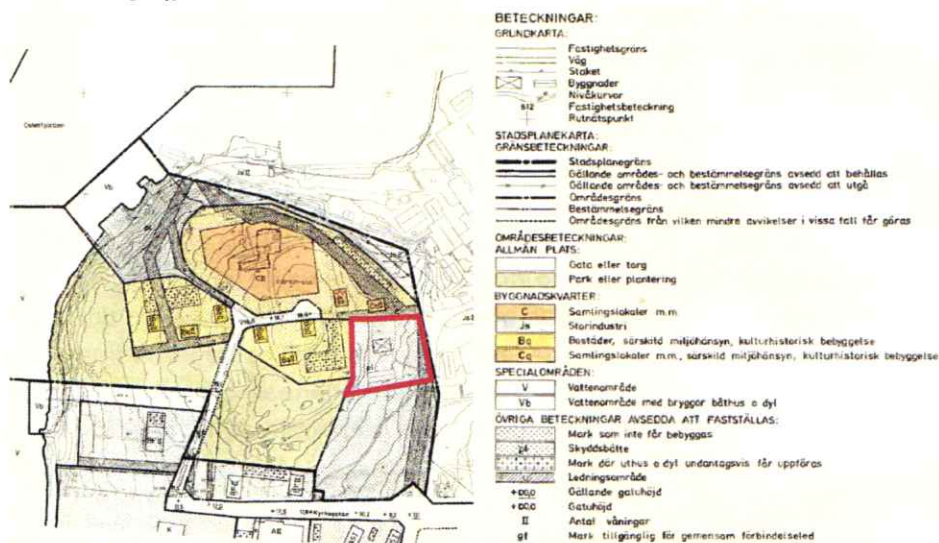
Fördjupning för Umeå (antagen 2011).

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

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

Detaljplaner – Förslag till ändring av stadsplan för Västerbacken (laga kraft 1983)

I gällande detaljplan är planområdet utpekad som skyddsbälte (pl) som en buffertzon mellan bebyggelse på Västerbacken och industriområdet SCA Holmsund, där sågen nu är nedlagd. Övrig markanvändning i gällande detaljplan är b.la. bostäder, samlingslokal mm. Bebyggelsen väster om planområdet är i planen säkrad som kulturhistoriskt värdefull [Bq].



Gällande detaljplan, laga kraft 1983-03-23. Ungefärligt planområdet markerat med rött.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Västerbacken är ett av Holmsunds kärnområden och fungerade tidigare som Baggböle sågverks lastageplats. Området omfattar arbetarbostäder från mitten på 1800-talet belägen i närheten av Holmsunds kyrka och närliggande begravningsplats, prästgård samt skolhus.

Utökning av riksintresset

Arbetet med riksintresseöversynen har enligt Länsstyrelsen landat i en föreslagen utökad utbredning av riksintresset AC 27 Västerbacken Holmsund. Utökningen kompletterar och stärker uttrycken för den riksintressanta kulturhistoriska utvecklingen av industrimiljön från mitten av 1800-talet fram till mitten av 1900-talet - med bl. a. Kyrkskolan + gymnastikbyggnad och lärarbostad, SCA:s f. d. huvudkontor, de äldre delarna av industribebyggelsen, bostadslängorna vid Axel Enströms väg/Kyrkogatan samt idrottsplatsen Kamratvallen.

Holmsund – Inventering och bevarandeförslag (1983)

Planområdet ligger inom Område 1 i *bevarandeförslaget* vilket avser miljön på Västerbacken med Holmsunds lastageplats och sågverk som omfattar nio arbetarbostäder (se avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning*)

Förutsättningar och förändringar

Området Västerbacken är den ursprungliga kärnan i nuvarande Holmsunds samhälle. Bebyggelsen som ligger högt uppe på en udde med över österfjärden Umeälvens utlopp tillkom i anslutning till den lastageplats som på 1840-talet anlades här för utskepning av det sågade virket från Baggböle sågverk. Tio stora timrade

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

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

arbetarbostadshus finns kvar från denna period (se avsnitt *Bebyggelsens karaktär*). Holmsunds nuvarande kyrka och prästgård strax söder om Västerbacken uppfördes ursprungligen på 1860-talet för lastageplatsens befolkning.

Bebyggelsens karaktär

Inom planområdet finns en bostad med tillhörande komplementbyggnad som uppfördes under mitten av 1800-talet och är en del av den kulturhistoriska miljön med nio arbetarbostäder vilket, enligt rapporten Holmsund – Inventering och bevarandeförslag (1983), avser miljön på Västerbacken med Holmsunds lastageplats och sågverk. Det avgränsas i väster och norr av Österfjärden, skär över brädgården och inskrivs i öster och söder av järnvägen med stickspåret till sågen. Från lastageplatsens anläggnings- och utbyggnadsperioder härrör nio arbetarbostäder från 1800-talets mitt, kyrkan, prästgård och kyrkogård från 1860-talets början. Ett gravkapell från sekelskiftet har ersatt det ursprungliga kapellet. Arbetarbostäderna i timmer med faluröd lockpanel ligger samlade kring gårdar och bevarar huvuddragen av den äldsta samhällsplanen, trots att en kontorsbyggnad från 1950-talet står på den plats där förvaltarbostad och kontor tidigare låg. Några uthus till bostäderna finns kvar. Den kuperade miljön är lummig med grönska och stora lönnar, ett resultat av den äldsta markplaneringen på 1860-talet. Området är dock i behov av markvårdsåtgärder” (s.27).

Det är viktigt att riksintressemiljön, där befintliga byggnader på Märkpojken 6 ingår, även i fortsättningen behandlas som en helhet. Alla arbetarbostäderna tillkom vid samma tid och har en likartad utformning. För att områdets historia ska vara avläsbar bör bebyggelsen fortsättningsvis ha en homogen karaktär. Därför bör de aktuella byggnaderna skyddas mot utvändigt förvanskning och inte byggas till. Det är lämpligt att huvudbyggnaden används för bostadsändamål, däremot inte uthuset som är placerat i planområdets södra del. Det finns sammanlagt tre bevarade uthus inom området Västerbacken och de två övriga har fortfarande funktion som uthus. Att inreda bostäder i uthuset på Märkpojken 6 skulle innebära ändringar på byggnaden som skulle medföra skada på riksintresset.

Med hänsyn till kulturmiljön och för att riksintressemiljön även i fortsättningen behandlas som en helhet och för att bebyggelsen ska ha en homogen karaktär krävs det bygglov för att genomföra bygglovsbefriade åtgärder som avses i Plan- och Bygglagen, PBL (2010:900) 9 kap. 4§ 4 a-c (se även 9 kap. 4d§ PBL samt 9 kap. 8§ PBL). Om bygglov ska ges för bygglovsbefriade åtgärder ska beskrivningen under *bebyggelsen karaktär* särskilt beaktas.

Den nya detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden och möjliggör för att huvudbyggnaden kan användas som bostad. Användningen är bostäder **[B]** inom planområdet. Med hänvisning till beskrivningen under *bebyggelsen karaktär* och för att säkra Västerbackens riksintresse och byggnadernas kulturhistoriska värde används följande bestämmelser för huvudbyggnad och uthus.

Huvudbyggnad

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

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

Skydd av kulturvärden

- Byggnaden får inte rivras [q₁]
- Byggnadens yttre får inte förvanskas [q₂]

Varsamhet

- Fasader ska vara av stående locklistpanel och målade med faluröd slamfärg. Takmaterialet ska vara svart papp eller svart falsad plåt. Fönster ska vara av trä, sidohängda tvåluftsfönster med tre rutor i varje luft [k₁]
- Byggnaden får inte förses med balkonger [k₂]



Huvudbyggnad. Vy från norr. Fasader ska vara av stående locklistpanel och målade med faluröd slamfärg. Takmaterialet ska vara svart papp eller svart falsad plåt. Fönster ska vara av trä, sidohängda tvåluftsfönster med tre rutor i varje luft [k₁]. Byggnaden får inte förses med balkonger [k₂]. Byggnaden får inte rivras [q₁]. Byggnadens yttre får inte förvanskas [q₂].

Uthus*Skydd av kulturvärden*

- Byggnaden får inte rivras [q₁]
- Byggnadens yttre får inte förvanskas [q₂]

Varsamhet

- Fasader ska vara av stående locklistpanel och målade med faluröd slamfärg. Takmaterialet ska vara svart papp eller pannplåt [k₃]



Uthus i planområdet södra del. Fasader ska vara av stående locklistpanel och målade med faluröd slamfärg. Takmaterialet ska vara svart papp eller pannplåt [k₃]. Byggnaden får inte rivas [q₁]. Byggnadens yttre får inte förvanskas [q₂].

Mark och vegetation

Närmiljön är kuperad och lummig med grönska och stora lönnar och inslag av berg i dagen. Vegetationen inom planområdet består mestadels av gräsytor samt lövskog. Infarten är till en början en asfalterad yta och övergår sedan till en grusad yta.



Vegetation i planområdets södra del.

Geotekniska förhållanden

Enligt miljökartan består området av sedimentär bergart.

Förorenad mark

Enligt miljökartan finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger enligt miljökartan inte inom riskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns ingen risk för skred eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

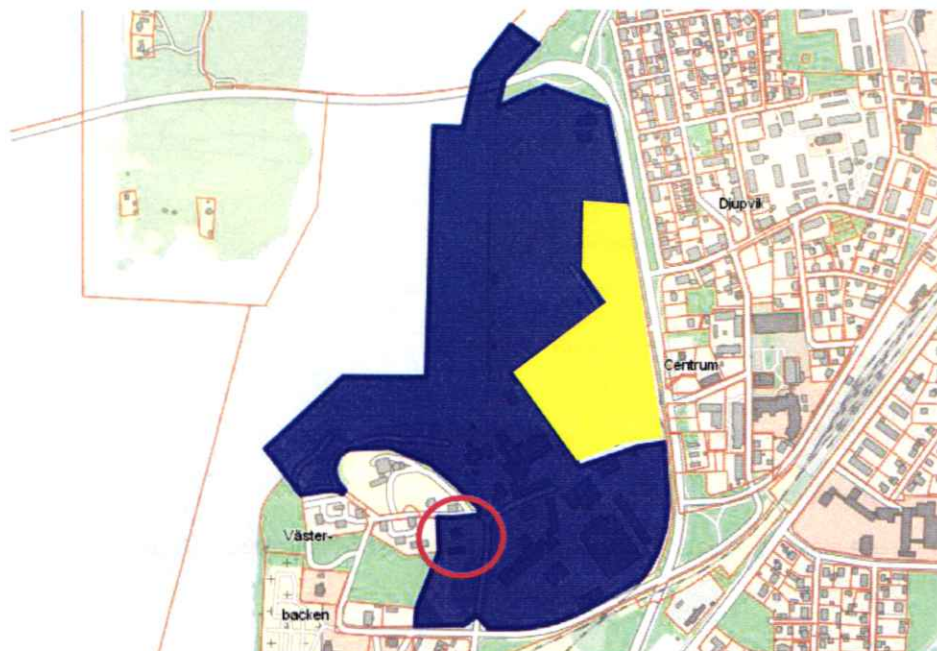
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service och kommersiell service

Holmsunds centrum har livsmedelsbutiker, bank, post, vårdcentral och servicehus. Planområdet angränsar till Holmsunds centrum med matvarubutik i söder.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är en del av Märkpojken 6 som är en industrifastighet. Detaljplanen upprättas med förutsättningen att industriområdet öster om planområdet ska omvandlas till område för bostäder.



Industriefastigheten Märkpojken 6 markerat i blått och Märkpojken 1 i gult. Märkpojken 1 och 6 planeras att omvandlas till ett område för bostäder, kontor, handel mm. Planbesked togs i Byggnadsnämnden 20170920. Planområdet i rött.

Tillgänglighet

Inga särskilda skäl finns till avsteg från tillgänglighetsbestämmelser plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets byggregler (BBR)

Friytor

Lek, rekreation och friyta

Tillgång till friyta anses, med hänvisning till nedan kunna, tillgodoses inom planområdet. Både inom planområdet och utanför finns goda förutsättningar för lek och rekreation med närhet till både vatten och skog och öppna ytor. I övrigt finns ett flertal naturområden i Holmsund samhälle.

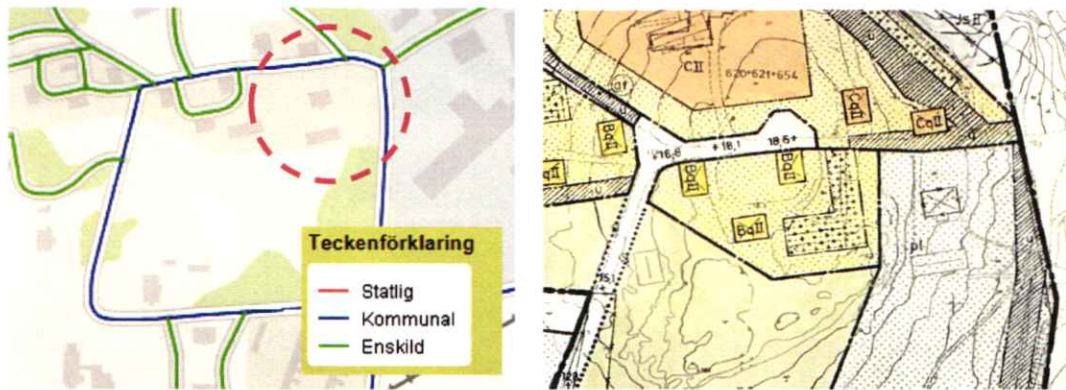
Friytan ska vara minst en tredjedel av bostadens totala yta (BTA). Vidare ställs det krav på friytans kvalitet. Friytan ska bland annat:

- ha ett skyddat läge från buller och avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

In- och utfart sker i planområdets norra del mot Kyrkogatan. Befintlig väg finns redan till planområdet. Ett utfartsservitut bör kunna upplåtas på den intilliggande fastigheten Västerbacken 1, se avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor* (s. 13).



Kommunen är väghållare för vägen till planområdet. Källa travikverket.se. Planområdet i

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska ordnas inom fastigheten. Utfart ordnas i planområdets norra del mot Kyrkogatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger 1,2 km öster om planområdet.

Buller

Trafikbullerförordning som träder i kraft 2017-07-01 innehåller bestämmelser kring buller från väg och järnväg vid bostadsbyggnader utomhus. Förordningen anger att buller från vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Om denna ljudnivå överskrids ska

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

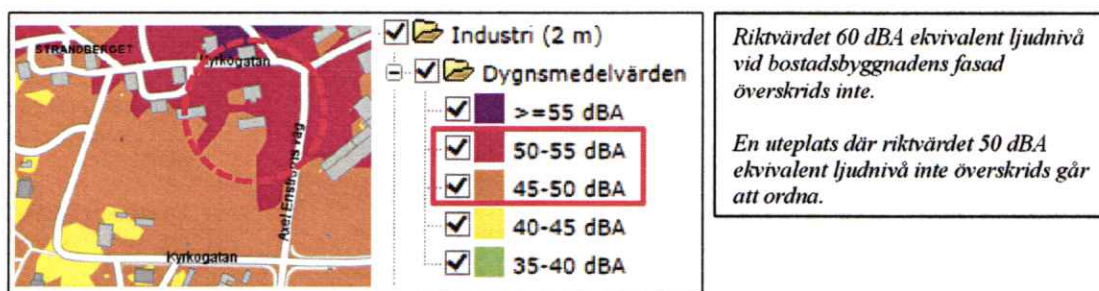
Förordningens krav ska uppfyllas vid bygglovsprövning. För bullernivåer inomhus gäller de riktvärden som anges av Boverkets författningssamling BBR.

Bullerberäkning

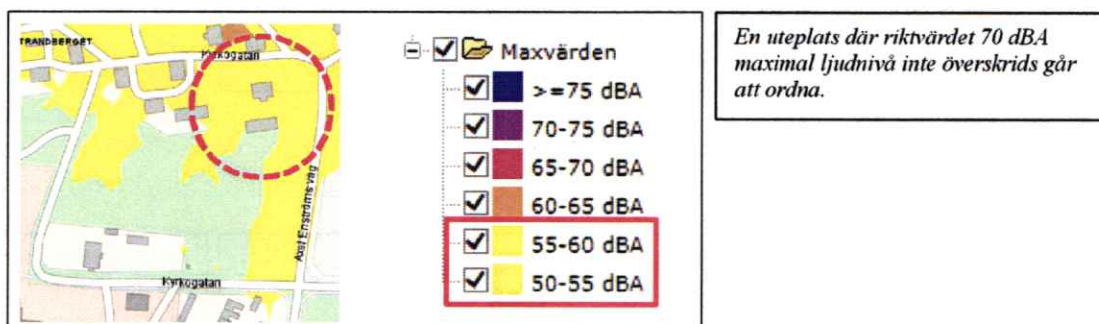
Nedan redovisas de beräknade värdena (Källa: Bullerkartläggningen från 2012 (Tyréns AB) för de olika bullerkällorna separat. En bedömning av vad bullernivåerna kombinerat kan få för total bullerpåverkan har gjorts och den samlade bedömningen är att området inte påverkas av för höga bullernivåer vid fasad från industri, tåg eller väg. Maximalnivån 70 dBA vid uteplats överskrids inte. Området anses vara lämpligt för bostadsändamål utifrån den rådande och framtida bullersituationen. Se redovisningen av bullernivåer nedan. Nuläge presenteras först, sedan den framtida prognosen.

Nuläge

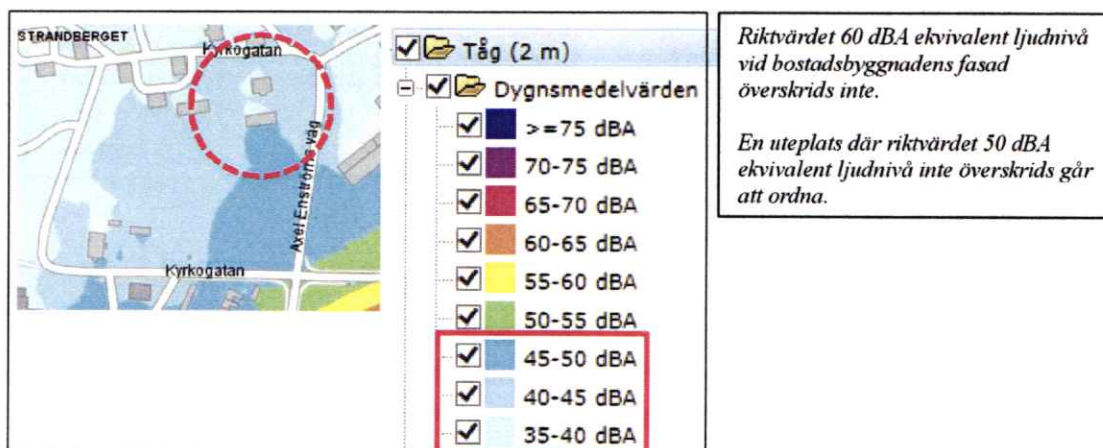
Industri (Dygnsmedelvärde)



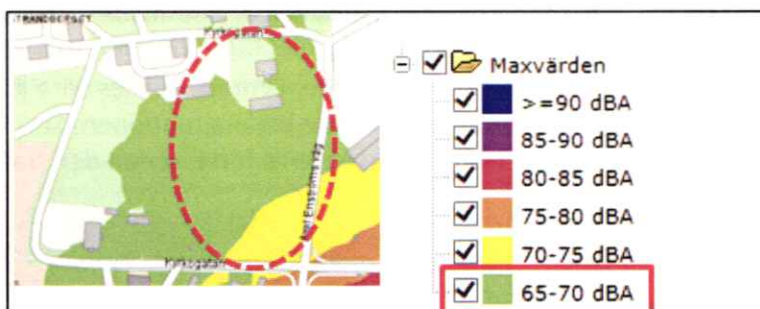
Industri (Maxvärde)



Tåg (Dygnsmedelvärde)

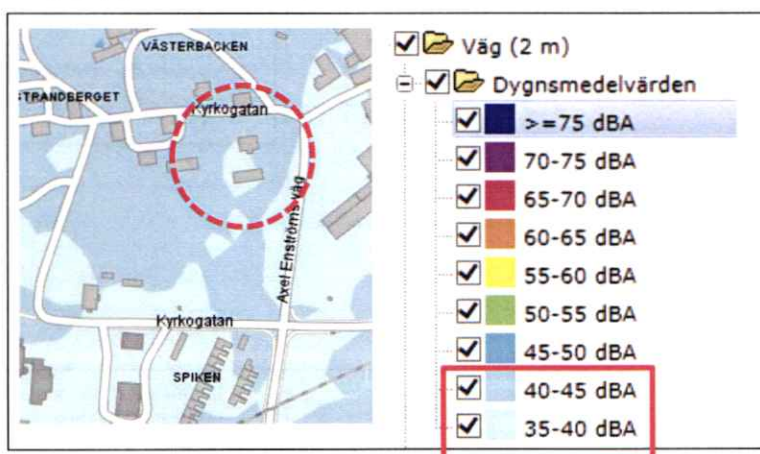


Tåg (Maxvärde)



En uteplats där riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids går att ordna.

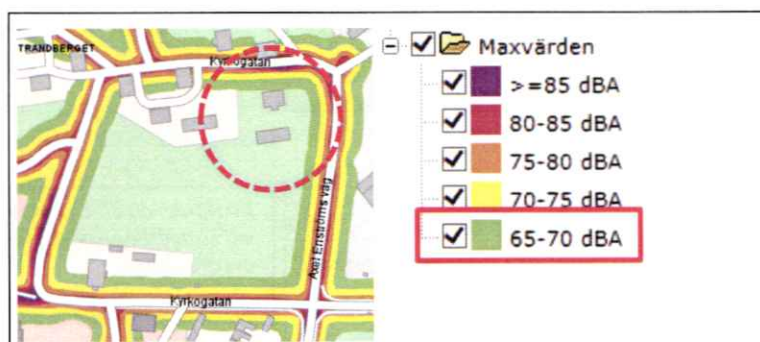
Väg (Dygnsmedelvärde)



Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad överskrids inte.

En uteplats där riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids går att ordna.

Väg (Maxvärde)



En uteplats där riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids går att ordna.

Framtida prognos

Väg

Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från vägtrafik, 2 m över mark. Prognos framtida trafik. Väg i beräkning är E12 från Obbola. Även infarten mot Umeå Hamn längst i norr finns med i beräkningen (tung trafik). Källa: *Umeå hamn, Kartläggning av buller, 2015 (Tyrens)*.

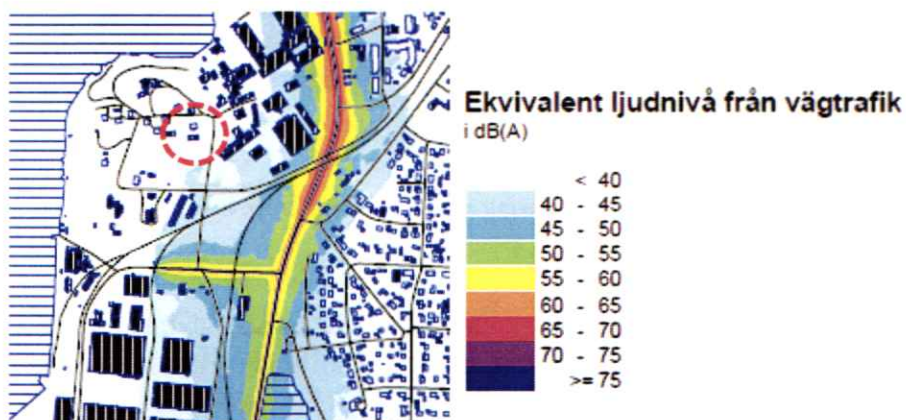


Bild AK03: Källa: Umeå hamn, Kartläggning av buller, 2015.

Tåg

Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från tågtrafik utanför hamnen, 2 m över mark. Prognos framtida trafik. Källa: Umeå hamn, Kartläggning av buller, 2015 (Tyrens).

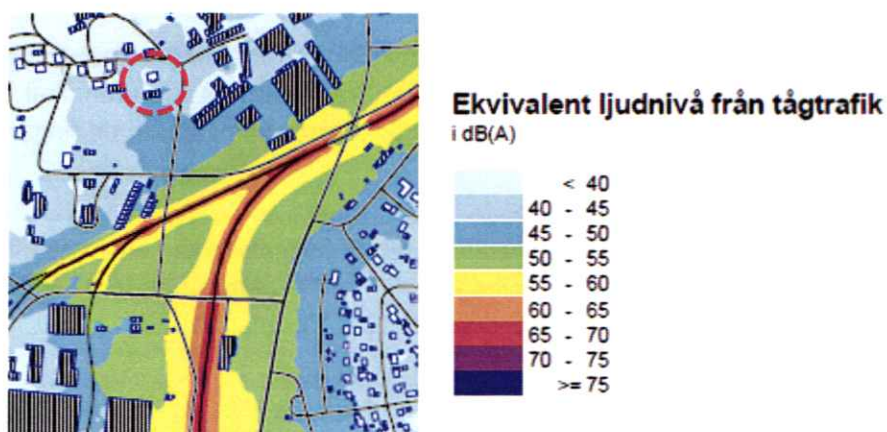


Bild AK07. Källa: Umeå hamn, Kartläggning av buller, 2015.

Industri

Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från industri, 2 m över mark. Prognos framtid med utökat hamnområde i söder. Källa: Umeå hamn, Kartläggning av buller, 2015 (Tyrens).

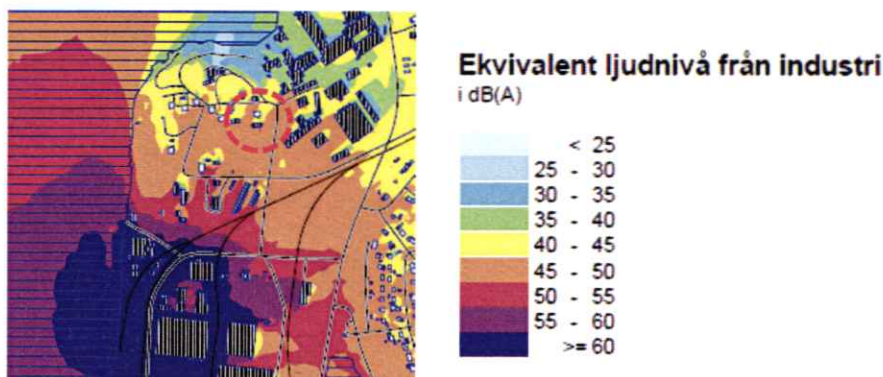


Bild AK11: Källa: Umeå hamn, Kartläggning av buller, 2015.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, inte dagvatten.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten fastighet. Fördröjning av dagvatten lokalt inom planområdet erfodras. För dröjning kan fastighetens friyta nyttjas.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet placeras i fördel i utkanten av planområdet i nära anslutning till infart eller utfart mot Kyrkogatan för att undvika tung trafik inom fastigheten. Full sortering förordas med kärl för brännbart avfall, matavfall, förpackningar och tidningar.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Kabelskåp finns i planområdets östra del. Nätstation finns utanför planområdet.



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

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

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. Kan strykas om det ej är specialfall.

Vattenkvalitet

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

Genomförandefrågor

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.

Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Märkpojken 6 ägs av SCA Timber AB.

Planområdet kan genom den nya detaljplanen avstyckas för bostadsändamål.

Markägaren ansöker om avstyckning hos lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Ett utfartsservitut bör kunna upplåtas på den intilliggande fastigheten Västerbacken 1. Berört området för utfart är delvis utlagt som ledningsområde (u-område) och dels som prickat C-område i den för området gällande detaljplanen (2480K-P HO A2/63). Ägarna av Västerbacken 1 och den fastighet som bostadsfastigheten inom detaljplaneområdet tillhör har möjlighet att inom ramen för en eventuell avstyckning träffa överenskommelse om servitutsbildning. Om överenskommelse ej kan träffas kan det, efter prövning av de villkor som finns i fastighetbildningslagen, finnas möjlighet att bilda utfartsservitut i alla fall.

Umeå kommun

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

Detaljplan

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

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Märkpojken 6	Avstyckning är möjligt beroende på utformning.
Märkpojken 6 & Västerbacken 1	Ägarna av Västerbacken 1 och den fastighet som bostadsfastigheten inom detaljplaneområdet tillhör har möjlighet att inom ramen för en eventuell avstyckning träffa överenskommelse om servitutsbildning. Om överenskommelse ej kan träffas kan det, efter prövning av de villkor som finns i fastighetbildningslagen, finnas möjlighet att bilda utfartsservitut i alla fall.

Ledningsrätter

För de ledningar som går inom u-område kan ledningsrätt bildas. Fastigheten Märkpojken 6 berörs inom planområdet av en ledningsrätt. Ledningen är en högspänningskabel. Ledningshavare är Umeå Energi.

Område för ledningsrätt har reserverats i detaljplanen genom u-område **[u]**. Nya ledningsrätter bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Trollporten Entreprenad AB.

Ändringar efter samråd

Efter genomfört samråd har ändring gjorts som berör dagvattenhantering och avfall efter synpunkter från Vakin, ändringen anses vara av redaktionell karaktär. Efter yttrande från gator och parker har den allmänna platsen [GATA] tagits bort i plankartan - tillgång till fastigheten möjliggörs istället genom ett utfartsservitut, se avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor* i planbeskrivningen. Synpunkt från Västerbottens museum har lett till en mindre ändring i planbeskrivningen under avsnittet *Bebyggelsens karaktär*. I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts på plankartan.

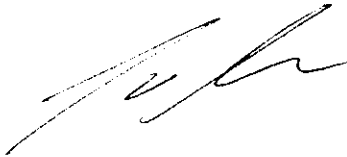
Ändringar efter granskning

Endast redaktionella ändringar har gjorts.

Medverkande

Johan Marklund, planarkitekt
Linn Johnsson, brandinspektör
Mattias Berggrund, lantmätare
Maria Appelstam Häll, byggnadsantikvarie
Lena Berglund, byggnadsantikvarie
Ingela Engström, trafikplanerare
Anna Åslin, planarkitekt
Carina Larsson, karttekniker

Detaljplan, Umeå kommun september 2017



Johan Marklund
planarkitekt



Magdalena Blomquist
planchef

Detaljplan för del av fastigheten Märkpojken 6 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Märkpojken 6 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2017. Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden och att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värde. Detaljplanen ska skapa planmässiga förutsättningar för att huvudbyggnaden kan användas för bostadsändamål och att uthuset fortsatt används som uthus.

Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2017-09-29 – 2017-10-20** samt granskning under tiden **2017-11-07 – 2017-11-21**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådstiden **2017-09-29 – 2017-10-20** :

Från	Inkom	Kommentar
Brandförsvar och säkerhet	2017-10-02	Ingen erinran
Skanova	2017-10-10	Ingen erinran
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-10-10	Ingen erinran
Vakin	2017-10-17	Se nedan
Länsstyrelsen	2017-10-16	Ingen erinran
Västerbottens museum	2017-10-20	Se nedan
Gator och parker	2017-10-22	Se nedan
Umeå energi	2017-10-23	Ingen erinran

VAKIN

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten, inte dagvatten, d. v. s. inte avlopp. Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten fastighet. Viktigt att dagvattnet hanteras inom området som framgår av planbeskrivningen. Helst bör område för lokal hantering av dagvattnet även framgå av plankartan med bestämmelser. U-området längs östra planområdesgränsen är också viktigt för skydd av allmänna spill- och vattenledningar, som tangerar och till och med ligger inom planområdet. I övrigt har Vakin (VA) inga synpunkter.

Umeå kommun

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

Detaljplanering

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

Avfall och återvinning

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i NOAI 1 följs. Avfallsutrymmet placeras i fördel i utkanten av planområdet i nära anslutning till infart eller utfart mot Kyrkogatan för att undvika tung trafik inom fastigheten. Full sortering förordas med kärl för brännbart avfall, matavfall, förpackningar och tidningar.

Kommentar

Se nedan under rubriken *Kommentar till yttranden samt ändringar efter samrådet.*

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet har tagit del av samrådshandlingar gällande förslag till ny detaljplan för Märkpojken 6 i Holmsund och vill lämna följande synpunkter. Vi har tidigare enligt kommunens önskemål lämnat förslag till planbestämmelser gällande befintligt bostadshus och uthus.

På sidan 3 under rubriken "Holmsund - Inventering och bevarandeförslag" står det felaktigt att planområdet ligger inom "Riksintresse för kulturmiljövård område I". Istället ska det stå Område 1 i bevarandeförslaget. Vi tror även att ett fel smyggit sig in i första meningen på sidan 5 och på plankartan. Meningen bör vara "Fasader ska vara av stående locklistpanel och målade med faluröd slamfärg." och att "Byggnadsverkets värden vad gäller" ska utgå.

Angående takmaterial i nästa mening är vårt förslag svart papp eller svart falsad plåt som alternativ. I planförslaget anges endast svart falsad plåt och samma formulering finns även i bildtexten. Meningen bör kompletteras med svart papp eftersom detta taktäckningsmaterial förekommer på ett par av bostadshusen inom byggnadsminnet Västerbacken och troligen är det ursprungliga.

Detaljplanens syfte är bland annat att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värde. Planförslaget anger att befintlig bebyggelse inom planområdet inte får rivas eller förvanskas utvändigt. Genom att dessutom kräva bygglov för angivna bygglovsbefriade åtgärder stärks kulturmiljöns och riksintressemiljöns homogena karaktär ytterligare. Vi anser att syftet uppnås med dessa planbestämmelser.

Kommentar

Se nedan under rubriken *Kommentar till yttranden samt ändringar efter samrådet.*

GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Den del som i detaljplanen anges som gata där kommunen är väghållare (allmän plats) är en förändring jämfört med nu gällande detaljplan och inte något som Gator och parker förordar. I dagsläget är det fastighetsmark. Vi har inte för avsikt att förvärva gatan. Gatan är mycket lågt trafikerad och har endast enstaka hus.

Drift och underhåll

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

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

Gatan snöröjs för närvarande av kommunen, men kommunen har ett pågående ärende där driften av gatan utreds med syfte att avveckla driften eftersom gatan inte är allmän platsmark.

Park och natur

Berörs ej.

Gator och parkers samlade yttrande

Gator och parker anser att ingen förändring ska ske som innebär att fastighetsmark övergår i allmän platsmark. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Se nedan under rubriken *Kommentar till yttranden samt ändringar efter samrådet*.

Kommentar till yttranden samt ändringar efter samrådet

Efter genomfört samråd har ändring gjorts som berör dagvattenhantering och avfall efter synpunkter från Vakin, ändringen anses vara av redaktionell karaktär. Efter yttrande från gator och parker har den allmänna platsen [GATA] tagits bort i plankartan - tillgång till fastigheten möjliggörs istället genom ett utfartservitut, se avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor* i planbeskrivningen. Synpunkt från Västerbottens museum har lett till en mindre ändring i planbeskrivningen under avsnittet *Bebyggelsens karaktär*. I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts på plankartan.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningstiden **2017-11-07 – 2017-11-21**:

Från	Inkom	Kommentar
Länsstyrelsen	2017-11-07	Ingen erinran
Vakin (vatten & avlopp)	2017-11-13	Ingen erinran
Vakin (avfall & återvinning)	2017-11-14	Se nedan
Umeå energi	2017-11-15	Ingen erinran
Umeå kommunföretag	2017-11-20	Ingen erinran
Västerbottens museum	2017-11-21	Ingen erinran
Miljö- och hälsoskydd	2017-11-21	Ingen erinran
Gator och parker	2017-11-22	Ingen erinran

VAKIN

Avfallsutrymmet placeras med fördel i utkanten av planområdet i nära anslutning till infart- och utfart mot Kyrkogatan för att undvika tung trafik inom fastigheten. Vid sophämtning inne på fastigheten krävs en godkänd vändmöjlighet enligt gällande NOA. Full sortering förordas med kärl för brännbart avfall, matavfall, förpackningar och tidningar.

Anvisningarna i gällande NOA ska efterföljas. Slutbesiktning krävs för slutgiltigt godkännande.

Kommentar

Yttrandet är överflödigt då detta beskrivs på sidan 12 i planbeskrivningen.

SAMMANFATTNING

Synpunkter som kommit in efter granskningen har varit av karaktären ingen erinran. Inga ändringar har gjorts efter granskningen. Kontoret föreslår därför till byggnadsnämnden att anta den reviderade detaljplanen.

Detaljplan, Umeå kommun, november 2017



Johan Marklund
Planarkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef