



## 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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E<sub>1</sub> Transformatorstation

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning (4 kap. 11 § p. 1)

- Marken får, med undantag av väderskydd för cykelparkering, inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Fastighetsstorlek (4 kap. 18 §)

- d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter

Utformning (4 kap. 16 § p. 1)

- f<sub>1</sub> Byggnad ska utföras med sadeltak och träfasad
- f<sub>2</sub> Byggnad ska utföras med sadeltak och stående locklistpanel
- f<sub>3</sub> Fasad ska färgsättas likt huvudbyggnad eller med faluröd kulör
- Högsta nockhöjd i meter
- Högsta byggnadshöjd i meter

Utfart (4 kap. 9 §)

- Körbar förbindelse får inte anordnas

Markens anordnande och vegetation (4 kap. 10 §)

- n<sub>1</sub> Inom fastighet ska friyta utgöra minst en tredjedel av bostädernas totala bruttoarea (BTA)
- n<sub>2</sub> Minst 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatten
- n<sub>3</sub> Marken får inte användas för parkering

Varsamhet (4 kap. 16 § p. 2)

- k<sub>1</sub> Byggnadsverkets karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller:
  - Finsågad liggande och stående fasspantpanel
  - Horisontella listverk
  - Höga korspostfönster
  - Fönsteromfattningar med profilerade överstycken

Störningsskydd (4 kap. 12 §)

Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiger 55 dBA för minst hälften av bostadsrummen i bostadslägenhet där dygnsekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA vid någon fasad.

För bostäder om högst 35 kvadratmeter ska bostadshus utformas så att dygnsekvivalent ljudnivå inte överstiger 65 dBA vid fasad.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid (4 kap. 21 §)

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2017-04-06 BN-2017/00507

Reviderad  
*Anna Selmer*

Lantmäteri  
Mätning: MU  
Kartkonstruktion: NH

Kartstandard enligt HMK

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

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjddata med 1 meters ekvidistans samt punkthöjd  
Ursprung: Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Cockkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:500



Översiktskarta



Planillustration (ej skalenlig)

- Bef. huvud-/ komplementbyggnad
- Nytt gårdshus/ komplementbyggnad
- Bilparkering/ Väderskydd för cykel

#### ANTAGANDEHANDLING:

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Samrådsredogörelse
  - Granskningsutlåtande

#### BESLUT

Antagen: 2018-11-14 § 400  
Laga kraft: 2018-12-17  
Vidimeras: AS

Detaljplan för fastigheterna  
**POLARRÄVEN 1-6, 8-9 m.fl.**  
inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå Kommun, detaljplanering oktober 2018

*Clara Ganslandt*  
Clara Ganslandt  
Planchef

## Lagakraftbevis

Detaljplan för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. inom Teg i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2018-11-14, § 400.

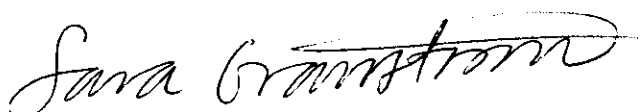
Länsstyrelsen beslutade 2018-11-22 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2018-12-17.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

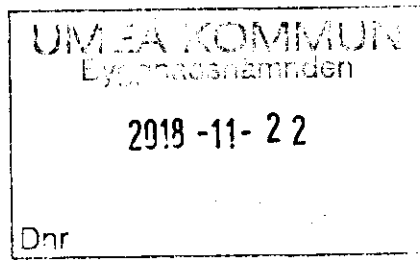


Sara Granström  
koordinator  
090-16 23 79  
sara.granstrom@umea.se

# 2480K-P2018/26



Länsstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum  
2018-11-22

Ärendebeteckning  
404-10464-2018  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten POLARRÄVEN 1-6, 8-9 m.fl. inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2018-11-14 § 400 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 Arkitekt SAR/MSA Maria Hessel med Länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

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

360/ew

2018-11-14

**Byggnadsnämnden**


**Tid:** Onsdagen den 14 november 2018 kl. 9:00–11:30, 12:30–13:45

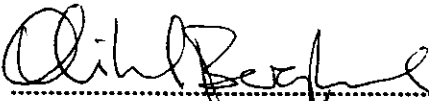
**Plats:** Saluten, Stadshuset

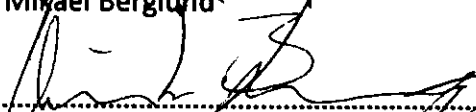

**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 391–396, 398–428  
Igor Jonsson (M), t.jg. ersättare för Ulrik Berg (M) § 397  
Emma Vigren (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 391–396  
Karin Svedlert (S) §§ 397–428  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Margareta Ekesryd (L)  
Eric Bergner (C)  
Veronica Kerr (KD)  
Maria Myrstener (V)  
Gabriel Farrysson (MP), tjänstgörande ersättare för (MP)

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg och Igor Jonsson

**Sekreterare:**  ..... §§ 391-428  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
Mikael Berglund

**Justerare:**  .....  
Ulrik Berg §§ 391-396, 398-428  .....  
Igor Jonsson § 397

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**


**Organ:** Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum:** 2018-11-14

**Anslaget har satts upp:** 2018-11-22

**Anslaget tas ner:** 2018-12-14

**Förvaringsplats:** Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 3 tr

**Underskrift:**   
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 397–428

Igor Jonsson (M) §§ 391–396, 398–410

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

### Tjänstemän

Cecilia Marklund Svensson, personalledare, §§ 391–392

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 391–410

Marie Häggström, lantmäterichef, §§ 391–410

Linnea Jonnerby, planhandläggare, §§ 391–410

Hanna Wennebjörk Turdell, jurist, §§ 391–410

Niklas Forsgren, kommunikatör, §§ 392–428

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 400

### Polarräven 1-6, 8-9 m.fl.

Diarienum: BN-2015/01538

## Detaljplan för Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. – bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder inom del av kvarteret Polarräven. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 11 november 2015. Inom kvarteret Polarräven har inkommit tre ansökningar om planläggning, för fastigheterna Polarräven 2<sup>1</sup>, 4<sup>2</sup> och 5<sup>3</sup>, som hanteras och prövas gemensamt inom ramen för det här planförslaget i enlighet med byggnadsnämndens beslut den 11 november 2015.

### Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inkomna yttranden inte

---

<sup>1</sup> Polarräven 2, BN 2015/01538

<sup>2</sup> Polarräven 4, BN 2015/02154

<sup>3</sup> Polarräven 5, BN 2015/02206

föranleder någon ändring av förslaget till detaljplan. Kontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

### **Kvarstående synpunkter**

Vakin

Berörda som inte anses vara sakägare men har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-26

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2018
- Plankarta daterad oktober 2018
- Planbeskrivning daterad oktober 2018
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2018

### **Beredningsansvariga**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Clara Ganslandt, planchef

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta detaljplanen och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

**Beslutet med handlingar ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

## § 400

### Polarräven 1-6, 8-9 m.fl.

Diarienum: BN-2015/01538

## Detaljplan för Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. – bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder inom del av kvarteret Polarräven. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 11 november 2015. Inom kvarteret Polarräven har inkommit tre ansökningar om planläggning, för fastigheterna Polarräven 2<sup>1</sup>, 4<sup>2</sup> och 5<sup>3</sup>, som hanteras och prövas gemensamt inom ramen för det här planförslaget i enlighet med byggnadsnämndens beslut den 11 november 2015.

### Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inkomna yttranden

---

<sup>1</sup> Polarräven 2, BN 2015/01538

<sup>2</sup> Polarräven 4, BN 2015/02154

<sup>3</sup> Polarräven 5, BN 2015/02206

inte föranleder någon ändring av förslaget till detaljplan. Kontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

### **Kvarstående synpunkter**

Vakin

Berörda som inte anses vara sakägare men har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-26

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2018
- Plankarta daterad oktober 2018
- Planbeskrivning daterad oktober 2018
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2018

### **Beredningsansvariga**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Clara Ganslandt, planchef

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta detaljplanen och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

**POLARRÄVEN 4**

Diariennr: BN-2015/01538

**Detaljplan för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9  
m.fl.****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

**Syfte**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder inom del av kvarteret Polarräven. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.

**Ärendebeskrivning**

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 11 november 2015. Inom kvarteret Polarräven har inkommit tre ansökningar om planläggning, för fastigheterna Polarräven 2<sup>1</sup>, 4<sup>2</sup> och 5<sup>3</sup>, som hanteras och prövas gemensamt inom ramen för det här planförslaget i enlighet med byggnadsnämndens beslut den 11 november 2015.

**Samråd/Granskning**

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inkomna yttranden inte föranleder någon ändring av förslaget till detaljplan. Kontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

**Kvarstående synpunkter**

Vakin, 901 84 Umeå

---

<sup>1</sup> Polarräven 2, BN 2015/01538

<sup>2</sup> Polarräven 4, BN 2015/02154

<sup>3</sup> Polarräven 5, BN 2015/02206

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/01538

Berörda som inte anses vara sakägare men har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-26

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2018
- Plankarta daterad oktober 2018
- Planbeskrivning daterad oktober 2018
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2018

### Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



Magdalena Blomquist  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef

## Planbeskrivning

Antagande

Lagakraft **2018 -12- 17**

Akt nr 2480K-P...../..26

Diarienummer: BN-2015/01538

Datum: 2018-10-14

Handläggare: Linnea Isaksson

# Detaljplan för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

## HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder inom del av kvarteret Polarräven. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.

## PLANDATA

Planområdet omfattar del av kvarteret Polarräven som är beläget på Teg cirka 2 kilometer från Umeå centrum. Området har en area på cirka 7700 m<sup>2</sup>. Samtliga bostadsfastigheter i kvarteret Polarräven är i privat ägo. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den 10 januari 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen, *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011), anges att lämpliga lägen för ny bebyggelse generellt finns i utpekade förtättningsområden längs trafikleder men även i befintliga kvarter för att uppnå en god balans mellan gammalt och nytt. Vid uppförande av ny bebyggelse ska varsamhet prägla förhållandet till befintliga strukturer medan god arkitektur ska prägla all tillkommande bebyggelse. Enstaka värdefulla byggnader ska vårdas, underhållas och utvecklas med hänsyn till omgivningens karaktär och byggnadens värde från kulturhistorisk, historisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Av den fördjupade översiktsplanen framgår också att naturområden för lek till stor del saknas på Teg. I en tätare stad måste bostadsgårdar kunna erbjuda bostadsnära lek där barns behov av friytor särskilt beaktas.

## Gällande detaljplaner

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteren Hunden, Råven, Vargen och Vargungen, laga-kraftvunnen 1955-11-11 (2480K-P193/1957).*

Gällande detaljplan reglerar fristående eller kopplade hus för bostadsändamål i två våningar jämte vindsinredning samt möjlighet till uthus på innergård.

## Byggnadsordning Teg

Planområdet ligger inom utpekat värdefullt bebyggelseområde i *Byggnadsordning för Teg* (2006). Under 1900-talets första decennier skedde en begynnande tätortsutveckling på Teg. Ny centrumbebyggelse restes i trakterna kring älvbron i samband med brons tillkomst. Bebyggelsen, som bestod av affärs- och bostadshus, gavs en stadsmässig karaktär med för den tiden relativt stora hus i två våningar med dekorativ fasadbehandling. Bostadshuset på fastigheten Polarräven 4 är ett kvarvarande exempel på den bebyggelse som förekom vid 1900-talets början på Teg och som idag besitter ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden är, tillsammans med annan tidig centrumbebyggelse vid Bryggargatan och Bölevägen, ett utpekat värdefullt bebyggelseområde från 1890-1920-tal i *Byggnadsordning för Teg*.

## FÖRUTSÄTTNINGAR



Fastigheter i kv. Polarräven.

## Platsens förutsättningar och kvalitéer

I kvarteret Polarräven framträder ett tydligt mönster av indragna flerbostadshus i två våningar med inredd vindsvåning och förgårdsmark mot gata. Uthus och garage är generellt placerade i fastighetsgräns mot kvartersmitt med låg nockhöjd som gynnar ljusinsläpp på gårdarna. Det äldsta bostadshuset i kvarteret är från perioden år 1890 - 1920, då den första centrumbebyggelsen etablerades på Teg. Bostadshuset finns på fastigheten Polarräven 4 och består av ett tvåvåningshus med träpanel, korspostfönster och särskilda karaktärsdrag med bevarandevärden. Inom Polarräven 1-2 och 5-7 härstammar bebyggelsen från 1940 - 50-talet med fasader av trä, puts- och skivmaterial. I slutet av 1970-talet uppfördes tre radhus i två våningar i mörkbrunt tegel inom Polarräven 3 och 8-9. Under början av 2000-talet förtätades kvarteret mot Kronovägen med ytterligare ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind och förgårdsmark mot gata. I kvarteret finns också en transformatorstation i korsningen Bölevägen/Kronovägen i brunt tegel.

I kvarteret ligger bostadsgårdarna skyddade från omgivande gator och trafik, vilket är en förutsättning för friyta med hög kvalitet. Gräsbevuxna vistelseytor, buskar och träd, däribland björk, pil och äppelträd finns inom vissa fastigheter medan växtlighet och yta för utevistelse och lek i skyddat läge fått stå tillbaka för parkering inom andra fastigheter. Även om några innergårdar till viss del saknar struktur eller uppdelning mellan parkerings- och vistelseytor är innergårdarna en tillgång i sig. Vårdade gårdsmiljöer uppmuntrar till utevistelse och lek men kan också vara en plats för lugn och ro i direkt anslutning till bostaden.

Den låga garage- och uthusbebyggelsen i kvarterets mitt medverkar till goda ljusinsläpp och solbelysta gårdar. För befintliga och tillkommande bostäder är goda dagsljusinsläpp av stor betydelse och att minimera skuggbildning gynnar växtligheten utomhus. Grönskande inslag bidrar till trevnad och omväxlande utemiljöer som kan uppmuntra till lek och fysisk aktivitet bland boende, inte minst bland barn. På de bostadsgårdar som är formade av växtlighet finns också möjlighet att följa årstidsväxlingarna, vilket kan betraktas som en boendekvalité i stadsmiljöer präglade av förtätning. Växtligheten i kvarteret Polarräven fyller samtidigt en viktig funktion för omhändertagandet av dagvatten, mikroklimatet och den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt ger också en identitet åt kvarteret.

### **Offentlig och kommersiell service**

Hälsocentral och dagligvarubutik ligger inom gångavstånd från planområdet liksom knutpunkter med blandad kommersiell service öster och väster om Blå Vägen.

Förskolor finns i grannkvarteren Pedagogen och Häradshövdingen samt i kvarteret Linjalen, cirka 1 kilometer söder om planområdet där också låg- och mellanstadieskola finns. Närmaste högstadieskola ligger öster om planområdet, inom gångavstånd, i kvarteret Fjällämmeln.

### **Lek och rekreation**

Idrottsanläggningar ligger cirka 0,5 – 1 kilometer söder om planområdet. Inom 1-kilometers avstånd ligger också Böleskläppen med motionsspår. Bölesholmarna med bad- och fiskemöjligheter liksom strandpromenaden utefter Umeälven ligger inom 10-minuters gångavstånd från planområdet.

Närmaste lekplats ligger vid Domarevägen cirka 250 meter från planområdet. Lekparken riktar sig främst till mindre barn och gränsar till en öppen allmänt tillgänglig gräsyta. Vid Skepparvägen, cirka 400 meter från planområdet, finns en lekpark med olika aktivitetsytor och lekutrustning för blandade åldrar. I lekparken, som ligger invid Umeälven, finns sittbänkar och rikt med fruktbarande och blommande träd, buskar, perenner samt lökväxter.



Illustration: Arkitektuset Monarken AB

## FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAGET

### Bostäder

Detaljplanen reglerar del av kvarteret Polarräven. Utformning av byggrätter för rad- och flerbostadshus är anpassade till den befintliga bebyggelsen i kvarteret. Högstanock- och byggnadshöjd för flerbostadshus är 11,0 respektive 7,5 meter. För radhusbebyggelsen inom Polarräven 3, 8 och 9 är högstanock- och byggnadshöjd 8,5 respektive 6,0 meter. Komplementbyggnader medges i kvartersmitt till högsta nockhöjden 3,0 meter.

Byggrätter för gårdshus är huvudsakligen placerade i nord-sydlig riktning för att bevara innergårdarnas kvalitéer och ge förutsättningar för goda dagsljusförhållanden i befintliga och planerade bostäder. Högsta nock- och byggnadshöjd är 6,0 respektive 4,5 meter för gårdshus placerade i kvarteret. Mot Domarevägen, inom Polarräven 4, medges gårdshus i två våningar med högsta nock- och byggnadshöjd 7,0 respektive 5,7 meter. I syfte att gynna solljusinsläpp i bostäder och på gårdar ska gårdshus utföras med sadeltak [f<sub>1</sub>] och får inte uppföras bredare än 6,5 meter. Inom Polarräven 5 regleras ett, sedan tidigare, ombyggt gårdshus med en bredd av 7,4 meter.

Inom s.k. "prickmark" får marken inte förses med byggnad med undantag av väderskydd för cyklar. Till undantag kan också höra växthus av mindre modell för bostadsnära odling eller lekstuga för barn.

I fastighetsgräns mellan Polarräven 1 och 7 finns en stödmur för att hantera rådande nivåskillnader. Vid uppförande av gårdshus inom Polarräven 1 torde viss markfyllnad behövas för att undvika nuvarande lågpunkt i fastighetens sydvästra hörn.

För utpekad "värdefull enstaka byggnad" på Polarräven 4 regleras varsamhetsbestämmelse [k<sub>1</sub>], se rubriken "Byggnadskultur och gestaltning". Särskild hänsyn till de kulturhistoriska värdena inom Polarräven 4 vid uppförande av gårdshus regleras genom krav på stående locklistpanel för gårdshus [f<sub>2</sub>] samt färgsättning likt huvudbyggnad eller med faluröd kulör [f<sub>3</sub>]. För övriga gårdshus regleras träfasad [f<sub>1</sub>] med hänvisning till den befintliga bebyggelsen i kvarteret och dess kulturvärden samt med hänvisning till traditionsenlig fasadbeklädnad för gårdshus, se utförligare beskrivning under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning".

I syfte att bibehålla kvarterets form av huvudbyggnad mot gata, gårdshus på innergård, bostadskomplement mot kvartersmitt och sammanhållna innergårdar med kvalitéer för de boende, tillåts inte fastigheter att avstyckas i mindre enheter än nuvarande fastighetsindelning. Minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter [d<sub>1</sub>] och regleras för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet.

### Tillgänglighet

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

### Byggnadskultur och gestaltning



*Kulturhistoriskt värdefullt bostadshus på fastigheten Polarräven 4.*

Bostadshuset på fastigheten Polarräven 4 ingår i ett värdefullt bebyggelseområde från 1890-1920-talet i *Byggnadsordning för Teg* och är en utpekad "Värdefullt enstaka byggnad" i *Fördjupad översiktsplan för Umeås centrala stadsdelar*. Bostadshuset har ett värde som en reminiscens av tidigare epok i Tegs historia och vittnar om tiden för mer än hundra år sedan då första älvbrons tillkomst lade grunden för en begynnande tätortsutveckling i anslutning till bron.

Vid åtgärder som rör byggnaden ska dess ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och detaljningsnivå, bibehållas. En varsamhetsbestämmelse [k<sub>1</sub>] anger de väsentliga karaktärsdrag som varsamheten, utöver vad som anges ovan, ska inriktas på i syfte att bevara byggnadens kulturhistoriska värden.

Väsentliga karaktärsdrag som varsamheten ska inriktas på är bland annat:

- Finsågad liggande och stående fasspontpanel
- Horisontella listverk
- Höga korspostfönster
- Fönsteromfattningar med profilerade överstycken

Övriga karaktärsbärande uttryck som ska beaktas och som kännetecknar den äldre bebyggelsen på Teg är:

- Takmaterial av plåt i skiv- eller bandtäckning eller lertegel
- Fönster av material, storlek, indelning och öppningsätt som ursprungliga
- Tidstypisk färgsättning med hänsyn till husets karaktär och till stadsbilden som helhet
- Gårdsbyggnader anpassade i sin utformning och till bebyggelsemiljön
- Avgränsning av fastighet mot gata med häck eller spjälstaket

Byggnadsnämnden prövar bevarandevärdet i det enskilda fallet om byggnaden berörs av bygg- eller rivningslov. Samråd med Västerbottens museum rekommenderas vid alla byggnadsåtgärder rörande bostadshuset.

### **Gårdshus**

Huvuddelen av flerbostadshusen i kvarteret Polarräven är uppförda under 1940- och 1950-talen och är goda exempel på de flerbostadshus som byggdes i den då rådande folkhemsandan och som idag besitter kulturhistoriska värden. Med anknytning till dessa värden ska gårdshus inom kvarteret utformas med träfasad [f<sub>1</sub>], företrädesvis stående locklistpanel men även liggande panel är lämpligt, exempelvis fjällpanel eller panel på förvandring som förekom under 1950-talet.

Gårdshus inom Polarräven 4 ska utföras med stående locklistpanel för att knyta an till den äldre huvudbyggnaden på fastigheten [f<sub>2</sub>]. Färgsättningen av gårdshuset ska följa huvudbyggnadens fasadkulör eller målas med faluröd kulör [f<sub>3</sub>], vilket är den traditionsenliga färgsättningen av gårdshus i ett historiskt perspektiv. Även de karaktärsdrag och uttryck som beskrivits tidigare under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning" kan, på ett förebildligt sätt, upptas vid uppförande eller ändring av gårdsbebyggelse inom fastigheten.

### **Friytor**

Friyta inom fastighet ska uppgå till minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) [n<sub>1</sub>] och ges en god rumsverkan. Friytan ska innehålla växtlighet och ha ett skyddat läge från buller och avgaser. Friyta för utevistelse och lek kan iordningställas inom planområdet i enlighet med friytekravet.

### **Gatunät och trafik**

Bölevägen ingår i huvudvägnätet för gång- och cykelvägar och utgör stomlinje för kollektivtrafiken. Närmaste busshållplats, Svedjebacken, ligger utmed Bölevägen närmare än 300 meter från planområdet.

### **Parkering, utfarter**

#### **Bilparkering**

Parkering anordnas på enskild fastighet enligt gällande parkeringsnorm. En ny parkeringsnorm är under framtagande i Umeå kommun. Då detaljplanen beräknas antas efter att parkeringsnormen beslutats, redovisas nedan parkeringsbehovet inom planområdet utifrån förslaget till ny parkeringsnorm. Planområdet ligger inom zon A.

Angivet parkeringsbehov baseras på lägenhetsstorlekar i befintlig bebyggelse och planerade byggrätter. För att bedöma parkeringsbehovet för tillkommande byggrätter (gårdshus), där lägenhetsstorlekar inte är kända, har antagande om 1,1 parkeringsplatser gjorts för gårdshus i 1,5 våningar och 2,2 parkeringsplatser för gårdshus i 2 våningar.

I förslaget till parkeringsnorm medges en reduktion med 10 procent från parkeringsnormen inom zoner längs kollektivtrafikens stomlinjenät under förutsättning att avståndet till busshållplats inte överstiger 400 meter. Besöksparkering omfattas inte av parkeringsreduceringen. Reducering av parkeringsbehovet har gjorts enligt förslaget till parkeringsnorm.

FASTIGHET	PARKERINGSPLATSER FÖRE DP-ÄNDRING	PARKERINGSBEHOV (Befintlig bebyggelse)	PARKERINGSBEHOV (Gårdshus)	PARKERINGSBEHOV (Totalt)
Polarräven 1	6	2,84	1,1	3,94 (4)
Polarräven 2	9	3,68	1,1	4,78 (5)
Polarräven 3, 8-9	3	1,92		1,92 (2)
Polarräven 4	5 + traktor	2,38	2,2	4,58 (5)
Polarräven 5	12	4,51	1,2	5,61 (6)
Polarräven 6	6	3,66	1,1	4,76 (5)

Tabell över beräknat bilparkeringsbehov inom kv. Polarräven. Det totala parkeringsbehovet inkluderar besöksparkering och reduktion av parkeringstal.

### Cykelparkering

Cykelparkering anordnas enligt gällande cykelparkeringsnorm. En ny parkeringsnorm är under framtagande i Umeå kommun. Då detaljplanen beräknas antas efter att parkeringsnormen beslutats, redovisas nedan parkeringsbehovet inom planområdet utifrån förslaget till ny parkeringsnorm. Planområdet ligger inom zon A.

FASTIGHET	CYKELPARKERINGSBEHOV (Befintlig bebyggelse inkl. besöksparkering)	CYKELPARKERINGSBEHOV (Gårdshus inkl. besöksparkering)	CYKELPARKERINGSBEHOV (Totalt inkl. besöksparkering)
Polarräven 1	11,5	5	16,5 (17)
Polarräven 2	16	5	21
Polarräven 3, 8-9	7,5		7,5 (8)
Polarräven 4	10	10	20
Polarräven 5	20	5	25
Polarräven 6	15	5	20

Tabell över beräknat cykelparkeringsbehov inom kv. Polarräven. Angivet parkeringsbehov inkluderar besöksparkering.

Cykelparkeringar placeras och utformas så att de är lättillgängliga och upplevs trygga och säkra. Inom fastigheter där reduktion av bilparkering medges är det aktuellt att ordna utrymme för underhåll och reparation av cyklar samt plats för cykelkärror och lådcyklar.

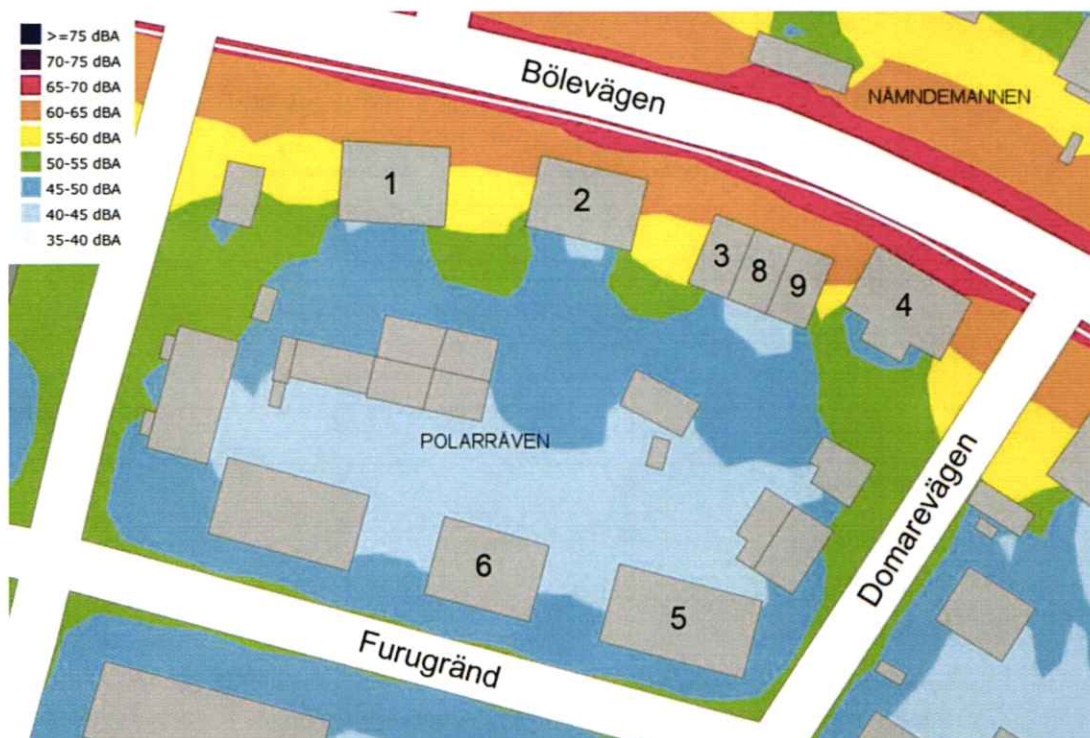
### Utfart

Utfart från bostadsfastigheter anordnas trafiksäkert mot gata. För att undvika backande fordonsrörelser regleras utfartsförbud mot allmän platsmark i korsningen Furugränd/Domarevägen och Bölevägen/Domarevägen. Inom fastigheten Polarräven 5 får ett markområde längs med Domarevägen inte användas för parkering i syfte att öka trafiksäkerheten och hindra backande fordonsrörelser över befintlig trottoar [n<sub>3</sub>].

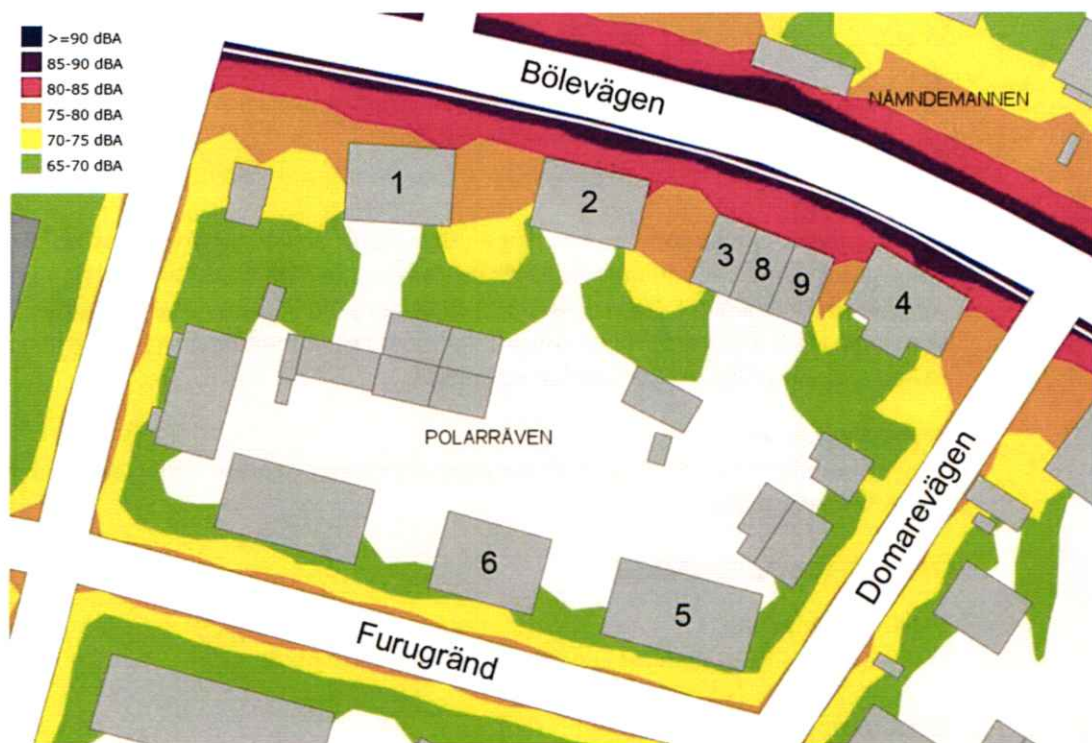
### Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om den förordade ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 – 06.00 vid fasaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte bör överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA maximal ljudnivå.

Umeå kommun har upprättat en bullerkarta i enlighet med förordningen om omgivningsbuller och EU direktivet (2002/49/EG). Beräkningsmetoder och resultat redovisas rapporten *Umeå kommun – Bullerkartläggning (2017-06-19)*. Bullerkartan visar den beräknade situationen för omgivningsbuller år 2016 baserat på trafikår 2015-2016. Enligt bullerkartan utsätts befintliga bostadshus utmed Bölevägen för 60-65 dBA dygnsmedelvärde vid längdfasad mot Bölevägen. Flerbostadshuset på fastigheten Polarräven 4 i korsningen Bölevägen/Domarevägen beräknas utsättas för 65-70 dBA vid längdfasad mot Bölevägen och 60-65 dBA vid gavelfasaderna. (I bullerberäkningen är enskilda fastigheters bullerplank eller murar inte med, vilket gör att en enskild fastighet kan ha en lägre bullernivå än den beräknade).



Kartläggning av omgivningsbuller från vägtrafik i kv. Polarräven (dygnskvivalent ljudnivå).



Kartläggning av omgivningsbuller från vägtrafik i kv. Polarräven (maximal ljudnivå).

Planlagda gårdshus och innergårdar (uteplatser) är inte utsatta för vägtrafikbuller överstigande gällande riktvärden. En god ljudmiljö behöver emellertid tillgodoses även för befintliga bostäder, i synnerhet utmed Bölevägen. Kravet på den befintliga bebyggelsen uppstår i samband med ansökan om en bygglovspliktig åtgärd som rör den enskilda byggnaden. I detaljplanen regleras därav störningsskydd som innebär att bostadshus, med avseende på trafikbuller, ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiger 55 dBA för minst hälften av bostadsrummen i en bostadslägenhet där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid någon fasad. För bostäder om högst 35 kvadratmeter ska bostadshus utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dBA vid fasad.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattenledningsnät.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för "dagvatten gata" och "dagvatten fastighet". Gårdsmiljöer inom planområdet ska vara utformade för att möjliggöra dränering av dagvatten inom respektive fastighet. En planbestämmelse reglerar att minst 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatten [n<sub>2</sub>].

### Avfall

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

### Ei

Bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät.

## 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.

## Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. 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.

## Brandskydds krav

Krav på brandavskiljande vägg ställs på byggnader som placeras med ett avstånd mindre än 8 meter ifrån varandra.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark.

### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

## FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägoförhållanden

Samtliga bostadsfastigheter i kvarteret Polarräven är i privat ägo medan Böleå 12:2, Pedagoggen 8 och Västerteg 36:2 ägs av Umeå kommun. Del av Kronovägen utgör en samfällighet, Böleå s:1, som förvaltas av Böleå by samfällighetsförening.



Fastighetsredovisning med planområdesgräns i blått.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen reglerar befintliga fastigheter för rad- och flerbostadshus med möjlighet att på vissa fastigheter uppföra gårdshus avsedda för bostäder. För att hindra delning av fastigheter regleras minsta fastighetsstorlek till 1100 kvadratmeter [d<sub>1</sub>].

Detaljplanen gör det möjligt att överföra del av Umeå kommuns gatufastighet, Västerteg 36:2, samt del av Böleå s:1 till fastigheten Polarräven 1 avseende kvartersmark för bostäder [B].

Inom kvartersmark [E<sub>1</sub>], "Teknisk anläggning: Transformatorstation", gör detaljplanen det möjligt att reglera in del av Böle S:1 och del av Pedagoggen 8 till fastigheten Böle 12:2 i syfte att befästa befintlig markanvändning (transformatorstation).

I övrigt medför detaljplanens genomförande ingen ändrad fastighetsindelning eller behov av andra fastighetsrättsliga åtgärder. Se fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning på nästa sida.

**Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning**

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvens</b>
Böle 12:2	Del av Böle s:1, del av Pedagogen 8 samt del av Västerteg 36:2 kan, genom fastighetsreglering, överförs till Böle 12:2.
Böle s:1	Del av Böle s:1 kan, genom fastighetsreglering, överförs till Böle 12:2 samt till Polarräven 1.
Pedagogen 8	Del av Pedagogen 8 kan, genom fastighetsreglering, överförs till Böle 12:2.
Polarräven 1	Planlagd kvartersmark för bostadsändamål inom Västerteg 36:2 och Böleå s:1 kan, genom fastighetsreglering, överförs till Polarräven 1.
Polarräven 2-6 och 8-9	Polarräven 2-6 och 8-9 berörs inte av några fastighetsbildningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande.
Västerteg 36:2	Planlagd kvartersmark för bostadsändamål inom Västerteg 36:2 kan, genom fastighetsreglering, överförs till Polarräven 1 (åtgärden innebär endast marginell justering av fastighetsgräns). Planlagd kvartersmark för transformatorstation kan, genom fastighetsreglering, överförs till Böle 12:2.

**Avtal**

Planavtal har tecknats före detaljplanens antagande med ägare till följande fastigheter:

- Polarräven 2
- Polarräven 4
- Polarräven 5

**Ekonomi**

Respektive fastighetsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning samt de åtgärder inom kvartersmark som följer av detaljplanens genomförande liksom svarar för sina respektive exploaterings- och förrättningskostnader.

**MEDVERKANDE**

I upprättandet av detaljplanen har Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB deltagit i samarbete med tjänstemän vid Detaljplanering, Umeå kommun.

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2018



Clara Ganslandt  
Planchef  
Umeå kommun



Linnea Isaksson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA  
Arkitekthuset Monarken AB

**Detaljplan för fastigheterna  
Polarräven 1-6, 8-9 m.fl.  
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2018. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder inom del av kvarteret Polarräven. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2018-03-06 – 2018-03-29**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan (hela yttrandet).

##### **Allmänt**

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.*

Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

##### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Länsstyrelsen håller med om att nytillkommande bebyggelse inom kvarteret inte exponeras för alltför höga trafikbullervärden. Däremot ska planhandlingarna redovisa bullervärden för de byggnader som ingår i planförslaget utmed Bölevägen. Om ett befintligt hus ersätts med ett nytt, så träder kraven från trafikbullerförordningen in och ska därmed finnas som en planbestämmelse, om nuvarande och framtida trafikbullernivåer överstiger förordningens gränsvärden.

##### **Övrigt**

Ett av planens syfte är omhändertagandet av dagvattnet. Länsstyrelsen saknar en redogörelse för detta i planhandlingarna. Länsstyrelsen bedömer att den illustrerade infarten från Domarevägen i planens sydöstra hörn är felriktad och ska tas bort.

Detta yttrande har godkänts av arkitekt SAR/MSA Maria Hessel med länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

**Kommentar**

Planbeskrivningen har kompletteras under rubriken "Buller" med en redovisning av den beräknade bullersituationen i kvarteret utifrån 2017 års bullerkartläggning. Ny planbestämmelse har införts i plankartan som reglerar skydd mot störning avseende buller.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse som reglerar att minst 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatten [n<sub>2</sub>]. Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet "Dagvatten".

Illustrerad infart i kvarterets sydöstra hörn avser cykelinfart till föreslagen/illustrerad cykeluppställning.

**MYNDIGHETER****Lantmäterimyndigheten – Umeå kommun**

Lantmäterimyndigheten ifrågasätter om överföring av mark (endast ett fåtal kvadratmeter) från fastigheten Västerteg 36:2 till Böle 12:2 är något som måste ske för att uppnå detaljplanens syfte?

Lantmäterimyndigheten upplyser om att det i genomförandebeskrivningen bör förtydligas att det endast är *del* av Pedagogen 8 och Västerteg 36:2 som kan överföras genom fastighetsreglering.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med information att övriga fastigheter, Polarräven 2-6 och 8-9, inte berörs av några fastighetsbildningsåtgärder till följd av detaljplanen. Det är också önskvärt om ansvar för ansökan om lantmäteriförrättning samt förrättningskostnader framgick av planhandlingarna.

**Kommentar**

I planbeskrivningen ska konsekvenser redovisas för de fastigheter som påverkas av detaljplanens genomförande, varför överföringen mellan Västerteg 36:2 och Böle 12:2 redovisas. I planbeskrivningen förtydligas att åtgärden endast innebär en marginell justering av fastighetsgränsen mellan fastigheterna. I övrigt har planbeskrivningen reviderats i överensstämmelse med lantmäterimyndighetens yttrande.

**Skanova**

Skanova har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### **Brandförsvaret och säkerhet**

Brandförsvaret och säkerhet har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

### **Gator och parker**

In- och utfarter ska vara samlade inom respektive fastighet. Snöupplag får inte lastas ut på allmän platsmark. Dagvatten ska tas omhand inom fastigheterna.

### **Kommentar**

Synpunkterna föranleder inte någon ändring av förslaget till detaljplan.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

### **Umeå Energi**

Umeå Energi har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

### **Vakin**

Vakin framhåller vikten av att dagvattenhanteringen inom fastigheterna regleras så att avrinningen från fastigheterna inte ökar, exempelvis genom att reglera andelen genomsläppliga friytor, att en viss andel av friytorna avleds till grönyta eller genom att friytornas nivå regleras så att dessa ligger lägre än gata och bebyggelse och inte är kopplat till dagvattensystemet.

Området ligger utanför den skyfallsanalys som gjorts för Umeå. En lågpunktsanalys bör därför beställas av lantmäteriet för att belysa eventuella risker för högt stående vatten i området vid ett kraftigt skyfall.

Innan byggstart bör fastighetsägaren undersöka funktion och anslutningsförhållande för byggnadernas husgrundsdränering. Det bör också undersökas hur stuprör och gårdsbrunnar är anslutna till den allmänna avloppsanläggningen. Dag- och dräneringsvatten får inte kopplas till den allmänna spillvattenanläggningen. Eventuella felkopplingar av stuprör och gårdsbrunnar ska omedelbart åtgärdas och anmälas till Vakin för besiktning. Dränering som idag är ansluten till spillvattenanläggningen måste kopplas om till dagvattensystemet vid omdränering.

Fastigheten Polarräven 4 saknar i dagsläget dagvattenservis vilket indikerar att fastigheten avleder dräneringsvatten och eventuellt även dagvatten till spillvattennätet. Vid byggnation med ändrad dränering inom fastigheten måste ny dagvattenservis anläggas och dräneringen kopplas om till denna. Vid omdränering ska fastighetsägaren kontakta Vakin för att informera sig om de regler som gäller och ta del av anvisningarna.

Angående avfall och återvinning har Vakin ingen erinran angående förslaget till detaljplan under förutsättning att anvisningarna i NOA11 följs.

#### **Kommentar**

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse som reglerar att minst 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatten [n<sub>2</sub>]. Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet "Dagvatten".

I övrigt föranleder Vakins synpunkter inte någon ändring av förslaget till detaljplan.

#### **SAKÄGARE**

##### **Gustaf Burstedt**

Gustaf Burstedt önskar en friare måttsättning och placering av planlagd byggrätt för gårdshus inom Polarräven 5. Burstedt finner inte någon anledning till att inte utöka ytan för komplementbebyggelse och söker en förklaring till redovisade parkeringstal avseende fastigheten.

Burstedt ser ingen möjlighet att klara parkeringsnormen ens för befintliga lägenheter i enlighet med det förslag som redovisas i förslaget till detaljplan.

Burstedt uttrycker en besvikelse över dialogen med planförfattaren under detaljplanens upprättande och anser att något gehör inte givits till redovisade önskemål.

#### **Kommentar**

Föreslagen byggrätt för gårdshus och komplementbyggnad inom Polarräven 5 är avvägd utifrån att utrymme för friyta och parkeringar enligt gällande parkeringsnorm ska kunna uppfyllas inom fastigheten. Storlek och placering av gårdshuset har också anpassats till solförhållanden inom fastigheten och skuggpåverkan på grannfastigheter. Efter samrådet har, enligt önskemål från sakägaren, byggrätten för gårdshuset justerats och omfattar istället befintlig garagebyggnad inom Polarräven 5. Byggrätten har därmed försetts med ändrad nock- och byggnadshöjd med hänsyn till friytekrav och solförhållanden på grannliggande fastighet.

Avseende byggrätten för komplementbyggnad följer denna storleksordningen på reglerade komplementbyggnader i kvarteret som helhet.

Av planbeskrivningen följer en redovisning av beräknat parkeringsbehov. Parkeringsbehovet baseras på rådande lägenhetsstorlekar i befintligt flerbostadshus på fastigheten inklusive tillkommande gårdshus. Redovisat parkeringsbehov utgör ett minimumkrav och förutsätter att fastighetsägaren exempelvis ordnar utrymme för underhåll/reparation av cyklar samt plats för cykelkärror och lådcyklar. För de fastighetsägare som inte kan uppfylla de krav som ställs för att kunna tillämpa lägsta antal parkeringsplatser enligt rådande parkeringsnorm eller som av andra skäl vill iordningställa ytterligare parkeringsplatser inom sin fastighet, är det upp till fastighetsägaren att avväga nyttjad byggrätt gentemot utrymme för parkering och friyta.

Det är planförfattarens tillika kommunens strävan att dialogen mellan inblandade parter ska vara tillfredsställande för samtliga. Vid framtagandet av en detaljplan ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra, varför enskilda önskemål inte alltid går att realisera.

## ÖVRIGA

### Västerbottens museum

Västerbottens museum framhåller att huvuddelen av flerbostadshusen i kvarteret tillkom under 1940- och 1950-talen och är goda exempel på de flerbostadshus som byggdes i den då rådande folkhemsandan och som idag besitter kulturhistoriska värden.

Det är också av stor vikt att gårdshusen utformas med anpassning till befintliga byggnader vad gäller karaktär, material, kulör etc. Genom planbestämmelser bör utformningen av gårdshuset på Polarräven 4 anpassas till den äldre huvudbyggnaden på samma sätt som övriga gårdshus bör anpassas efter flerbostadshusen från 1940- och 1950-talen.

Museet anser att detaljplaneförslaget bortser från kvarterets karaktär och frångår det typiska bebyggelsemönstret, framförallt när det gäller de två nya byggrätternas placering mot Domarevägen. Trots att föreslagna byggnader omnämns som gårdshus har de en placering som gathus intill fastighetsgräns mot gata och följer därmed inte kvarterets bebyggelsemönster.

Med hänvisning till byggnadsordningens förhållningssätt och plan- och bygglagens 2 kapitel 6 § bör byggrätter mot Domarevägen dras in från gatan. Förslaget gårdshus på fastigheten Polarräven 4 bör hellre orienteras i öst-västlig riktning så att bostadshus och gårdshus tillsammans bildar en tydligare enhet och överensstämmer med det traditionella bebyggelsemönstret.

### Kommentar

Plankartan kompletteras med planbestämmelser som reglerar fasadmaterial i trä på samtliga gårdshus [f<sub>1</sub>] och specifikt stående locklistpanel för gårdshuset på fastigheten Polarräven 4 [f<sub>2</sub>]. Gårdshuset på Polarräven 4 ska färgsättas likt huvudbyggnad eller med faluröd kulör [f<sub>3</sub>].

Placeringen av byggrätter för gårdshus utgår ifrån parametrar som är viktiga i nutida stads- och kvartersförtätningar, däribland tillskapande av friyta med hög kvalitet, goda dagsljusförhållanden i tillkommande bostäder och minskad skuggbildning på omgivande fastigheter. I avvägningen mot att placera byggrätterna utifrån ett traditionellt historiskt mönster har ovanstående parametrar bedömts väga tyngre. Inom Polarräven 5 har dock, på fastighetsägarens begäran, byggrätten för gårdshus dragits in från gatan och omfattar istället befintlig garagebyggnad inom fastigheten.

**Ändringar efter samråd**

Plankartan har ändrats för följande planbestämmelser:

- f<sub>1</sub>:** Byggnad ska utföras med sadeltak och träfasad (reviderad)
- f<sub>2</sub>:** Byggnad ska utföras med sadeltak och stående locklistpanel (ny)
- f<sub>3</sub>:** Fasad ska färgsättas likt huvudbyggnad eller med faluröd kulör (ny)
- n<sub>2</sub>:** Minst 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatten (ny)
- n<sub>3</sub>:** Marken får inte användas för parkering (ny)

**Störningsskydd:**

*Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att dygns-ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiger 55 dBA för minst hälften av bostadsrummen i bostadslägenhet där dygns-ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA vid någon fasad*

*För bostäder om högst 35 kvadratmeter ska bostadshus utformas så att dygns-ekvivalent ljudnivå inte överstiger 65 dBA vid fasad (ny)*

Planbeskrivningen har reviderats på följande punkter:

- Beskrivning av nya och reviderade planbestämmelser under rubrikerna "Förändringar – Planförslaget: Bostäder", "Byggnadskultur och gestaltning", "Parkering, utfarter – Utfart", "Buller" samt "Teknisk försörjning – Dagvatten".
- Beskrivning och redovisning av kartor över beräknade trafikbullernivåer inom kvarteret Polarräven samt beskrivning av gällande riktvärden enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".
- Redaktionella förändringar

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2018

  
Clara Ganslandt  
Planchef

**Detaljplan för fastigheterna  
Polarräven 1-6, 8-9 m.fl.  
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Polarräven 1-6, 8-9 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2018. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder inom del av kvarteret Polarräven. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för granskning under tiden **2018-09-14 – 2018-10-05**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan (hela yttrandet).

#### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för befintliga rad- och flerbostadshus samt möjliggöra gårdshus för bostäder. Detaljplanen syftar även till att säkerställa friyta på innergårdar för utevistelse, lek, växtlighet samt dagvattenhantering.*

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådshandlingen den 8 mars 2018.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Detta yttrande har godkänts av arkitekt SAR/MSA Maria Hessel med länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Gator och parker

Oavsett om reducering för bilparkering medges eller inte är det alltid aktuellt att ordna plats för cykelkärror och lådcyklar vid bostäder. Fastighetsägare får inte lasta ut snö på allmän platsmark (ex. gata). Dagvatten ska tas omhand lokalt inom respektive fastighet.

### Kommentar

Synpunkterna föranleder inte någon ändring av förslaget till detaljplan.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

### Umeå Energi

Umeå Energi har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

### Umeå Kommunföretag AB (Kollektivtrafik)

Är det lämpligt med in- och utfarter mot Bölevägen? En kösituation för stomlinje 9 kan uppstå och bilar måste även korsa gång- och cykelbanan vid in- och utfart från fastigheterna som är placerade med utfart mot Bölevägen. Det vore lämpligare om in- och utfarter anordnades mot de mindre vägarna som omsluter kvarteret.

### Kommentar

Inom kvarteret är det tre fastigheter som har befintliga in- och utfarter mot Bölevägen. Innergårdarnas nuvarande utformning och de byggrätter som detaljplanen reglerar gör det olämpligt att påtvinga fastighetsrättsliga åtgärder för flytt av in- och utfarter.

### Vakin

Plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse som reglerar att höjdsättning av nya byggnader och markplanering ska utföras så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan. Tak på ny bebyggelse bör, om möjligt, ledas till intilliggande genomsläpplig friyta via utkastare så att dagvatten kan omhändertas och renas lokalt.

### Kommentar

I detaljplanen regleras att minst 50 procent av fastighetsarea ska vara genomsläpplig för dagvatten, vilket bedöms som en tillräcklig åtgärd inom planområdet.

**SAKÄGARE****Tommy Gabriellsson**

För att minska insynen vill vi att ett staket placeras i fastighetsgräns mot Polarräven 3 och 8-9. Hur kommer en komplementbyggnad att uppföras mot baksidan av garaget på Polarräven 3 och 8-9?

**Kommentar**

Uppförande av staket sker på fastighetsägares eget initiativ. Det är inte möjligt att förutspå en framtida komplementbyggnads utformning inom Polarräven 5 med annat än vad detaljplanen reglerar, det vill säga att högsta nockhöjd inte får överstiga 3 meter.

**SAMMANFATTNING**

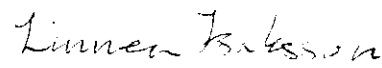
Inkomna granskningsyttranden föranleder inte någon ändring av förslaget till detaljplan. Kontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

**Kvarstående synpunkter**

- Vakin, 901 84 Umeå

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2018

  
Clara Ganslindt  
Planchef

  
Linnea Isaksson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA