

Översigtskarta (ej skalenlig)

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2016-12-29  
Reviderad 2018-03-02  
BN-2016/02777  
*Anna Helander*  
Lantmätare  
Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : AKR  
Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Läge noggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terestris mätning (innerstan)  
- Aktualitetsstandard: Visat 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  
Höjdföring: 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 1:500

Plankarta Skala: 1:500 (A2) 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**Gränser**

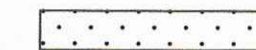
- — — — — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

**Användning av kvartersmark**

- B Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

- Fastigheten får inte avstyckas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Endast en utfart för biltrafik får anordnas. Utfartsbredd ska vara maximalt 6.0 meter. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)



Marken får inte förses med byggnad med undantag för balkong, entré och öppet cykelskjul. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)



Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

f<sub>1</sub>

Fasadmaterial ska vara av trä med färgsättning som anknyter till omgivande bebyggelse (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f<sub>2</sub>

Takutformning ska vara sadeltak med takvinkel 20-30 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f<sub>3</sub>

Vind får inte inredas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f<sub>4</sub>

Fönster ska placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed den östra fasaden. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- Friytan ska vara en tredjedel av bruttoarean och utföras med genomsläppligt material så att dagvatten kan fördröjas.

- Dagvatten från bebyggelse samt hårdgjorda ytor ska avledas till friytan.



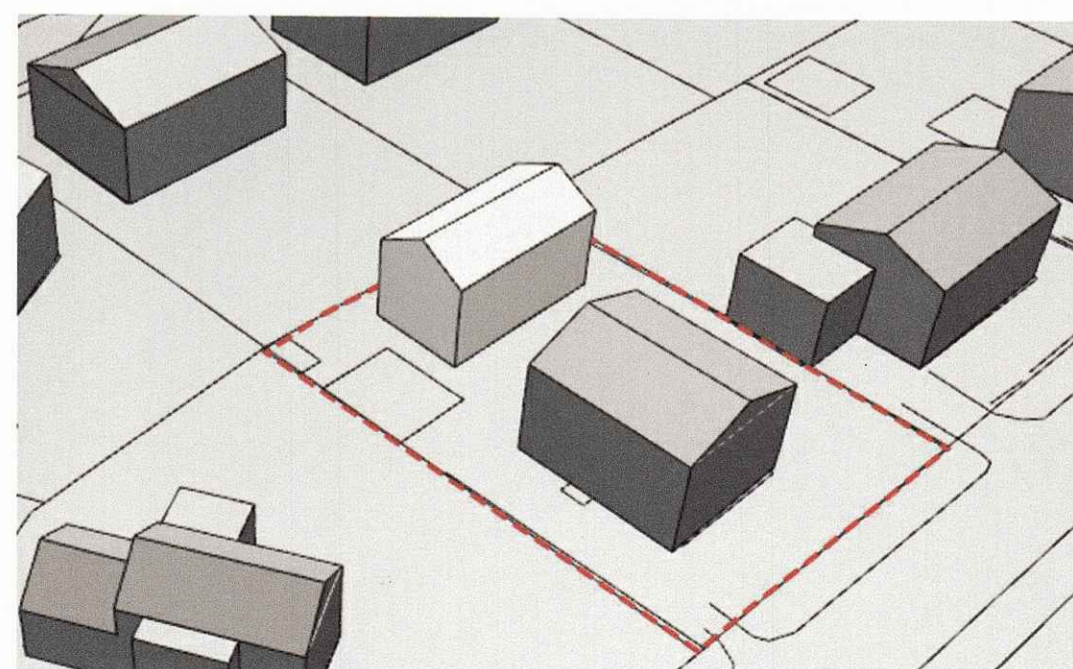
Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

**Administrativa bestämmelser**

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



Illustration (ej skalenlig)



3D-illustration av byggnader (ej skalenlig)

**Antagandehandling**

Till planen hör:

- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

**Beslut**

Antagen BN 2018-05-24, §176  
Laga kraft 2018-06-26  
Vidimeras *FB*

**Detaljplan för fastigheten**

**ÅSNAN 3**

inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå Kommun, detaljplanering mars 2018

Reviderad maj 2018

*Clara Ganslandt*  
Clara Ganslandt  
Planchef

*Clara Persson Harlin*  
Clara Persson Harlin  
Planarkitekt

**2480K-P2018/7**

## Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Åsnan 3 inom Backenområdet är antagen av byggnadsnämnden 2018-05-24. § 176.

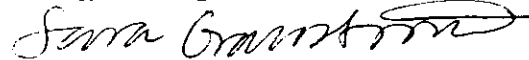
Länsstyrelsen beslutade 2018-06-01 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med** 2018-06-26.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström

planeringsassistent

090-16 23 79

sara.granstrom@umea.se

# 2480K-P2018/7



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2018-06-01

Ärendebeteckning  
404-5283-2018  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering

901 84 Umeå

### **Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten ÅSNAN 3 inom Grubbe, Umeå kommun, Västerbottens län.**

#### **Beslut**

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

#### **Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2018-05-24 § 176 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*

## Byggnadsnämnden


**Tid:** Torsdagen den 24 maj 2018 kl. 9:30–11:55, 13:00–16:20


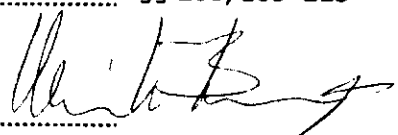
**Plats:** Embla, Folkets Hus

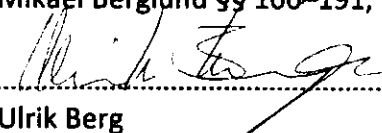
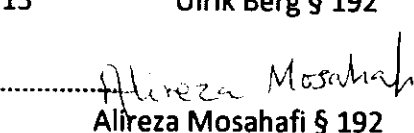
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande §§ 166–191, 193–215  
 Emma Vigren (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 192  
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
 Alireza Mosahafi (MP) 2:e vice ordförande  
 Ola Borgström (S) ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 166-186, 188-215  
 Emma Vigren (S) ersättare för Ola Borgström (S) § 187  
 Ingemar Jangvad (S)  
 Mona Westman (S)  
 Lennart Sandström (L), ersättare för Roger Persson (L)  
 Eric Bergner (C)  
 Veronica Kerr (KD) §§ 166–180, 182–215  
 Igor Jonsson (M) ersättare för Veronica Kerr (KD) § 181  
 Mattias Sehlstedt (V)  
 Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  §§ 166, 169–215  
 Hannele Häkkinen

**Ordförande:**    
 Mikael Berglund §§ 166–191, 193–215 Ulrik Berg § 192

**Justerare:**    
 Ulrik Berg Alireza Mosahafi § 192

---

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag


**Organ:** Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum:** 2018-05-24

**Anslaget har satts upp:** 2018-06-01

**Anslaget tas ner:** 2018-06-25

**Förvaringsplats:** Sekreterarens tjänsterum, Stadshuset 3 tr.

**Underskrift:**   
 Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 166–184, 186, 188–194, 196–214

Kennet Hedlund (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M) §§ 166–180, 182–191

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V) §§ 166–175

### Tjänstemän

Jonas Andersson, bygglovschef §§ 166–170

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef §§ 166–174

Marie Häggström, lantmäterichef §§ 169–191

Maria Wetterlöv, kommunikatör §§ 176–215

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 176

### Åsnan 3

Diarienum: BN-2012/00323

## Detaljplan för Åsnan 3 – tillbyggnad

### Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Åsnan 3.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2018.

### Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankarta har justerats med en allmän planbestämmelse angående dagvatten samt att planbeskrivningen har justerats avseende brandskydd, dagvatten och snö.

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

### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-05-09.

#### Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat maj 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2018, reviderad maj 2018
- Planbeskrivning daterad mars 2018, reviderad maj 2018
- Samrådsredogörelse daterad mars 2018.

### Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen.

**ÅSNAN 3**

Diariernr: BN-2012/00323

**Detaljplan för Åsnan 3 - tillbyggnad****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar anta den reviderade detaljplanen för fastigheten Åsnan 3.

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2018.

**Samråd/Utställning**

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankarta har justerats med en allmän planbestämmelse angående dagvatten samt att planbeskrivningen har justerats avseende brandskydd, dagvatten och snö.

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

**Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2018-05-09

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat maj 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2018, reviderad maj 2018
- Planbeskrivning daterad mars 2018, reviderad maj 2018
- Samrådsredogörelse daterad mars 2018

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2012/00323

### Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Clara Ganslandt  
Planchef



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt

Lagakraft **2018-06-26**Akt nr 2480K-P.....<sup>2018, 7</sup>
**Detaljplan för fastigheten**
**Åsnan 3**
**inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län**
**HANDLINGAR**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget i stadsdelen Grubbe ca 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas i väster av Kronoparksvägen och i norr, söder och öster av närliggande fastigheter. Planområdet har en area på 924 m<sup>2</sup>. Fastigheten är i privat ägo. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande enligt lagstiftning Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



Orienteringskarta. Planområdets läge är markerat med rött.

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11, 12 §§ miljöbalken (MB) bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 6 mars 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens behovsbedömning. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 9 februari 2017 till och med 2 mars 2017.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

För det aktuella planområdet gäller *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde, 2011*. Planområdet betecknas på markanvändningskartan som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Översiktsplanen utgår från en relativt kraftig förtätning av de centrala delarna av Umeå och en utveckling kring ett antal kollektivtrafikförsörjda stråk. Detaljplanens förslag på ny bebyggelse överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

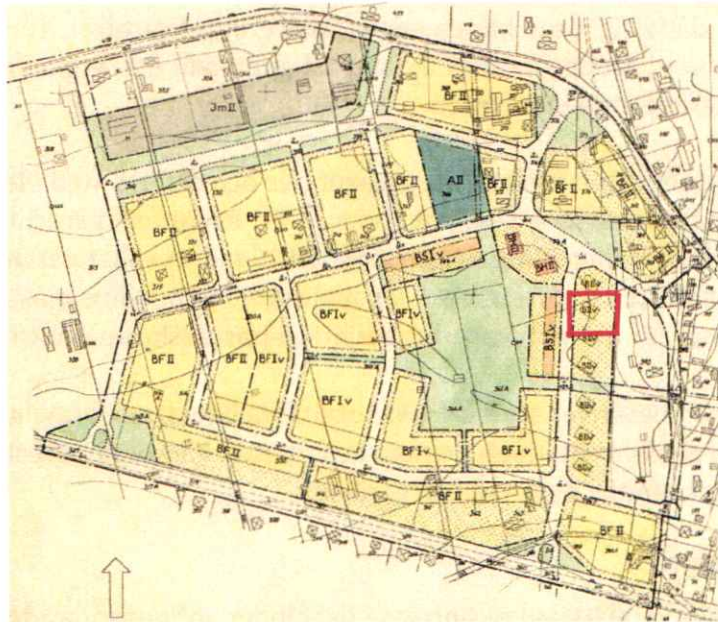
Kommunens övergripande utvecklingsmål är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt ska koncentreras till stadens centrala delar. Grundtanken är förtätning av bebyggelse inom ett område med radie fem kilometer från stadens centrum och längs kollektivtrafikens stomlinjer. Kvarteret Åsnan ligger längs med Backenvägens stomlinjestråk och inom "femkilometersstaden" och är därför lämpligt för förtätning.

Inom "fem-kilometersstaden" och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras.

Enligt gällande riktlinjer för komplettering i befintliga miljöer/stadsdelar ska en utgångspunkt vara att, där behov finns och där det är möjligt, komplettera med saknade funktioner eller underrepresenterade boendeformer. Ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer.

### Gällande detaljplan

För det aktuella planområdet gäller *"Förslag till stadsplan för del av Grubbeområdet inom Backens municipalsamhälle i Västerbottens län"* (2480K-P127/1952) som vann laga kraft 1952-12-05. För fastigheten Åsnan 3 anges fristående hus i två våningar för bostadsändamål. Det får inte finnas mer än två lägenheter i huvudbyggnaden och byggrätten är begränsad till 120 m<sup>2</sup> (byggnadsarea). Fastigheten Åsnan 3 har ytan 924 m<sup>2</sup>.



Gällande detaljplan med planområdet markerat.

### Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske

I *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*, 2006, beskrivs stadsdelens utbyggnad från medeltida jordbruksbygd till dagens blandade villasamhälle med inslag av gruppbyggda småhus och flerbostadshus. Enstaka värdefulla hus och ett 20-tal bebyggelseområden som är väl värda att värna om lyfts fram. Varken det aktuella kvarteret eller byggnaden är utpekade i byggnadsordningen. För alla byggnader i stadsdelen, oavsett utpekande eller inte, gäller att de ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

I byggnadsordningen presenteras ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. Byggnadsordningen ger följande rekommendationer:

- stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering
- ny bebyggelse ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet.

### Kvartersutredning

En kvartersutredning för den västra delen av kvarteret Åsnan har gjorts av Umeå kommun. Utredningen beskriver fastigheternas befintliga förhållanden och ger förslag på utökade byggrätter.

Den befintliga byggnaden inom Åsnan 3 uppfördes 1958 och inrymmer två lägenheter samt uthyrningslokal i källarplan. Byggnads arean uppgår till 103 kvadratmeter. Byggnaden är en av två byggnader i kvarteret med gavel mot gatan. En eventuell utbyggnad in mot kvarteret riskerar att bli väldigt

dominant då fastigheten har en central placering i kvarteret. Tomtens södersida är värd att bevara som friyta. Fastigheten är den enda med ett fristående garage inne i kvarteret.

Kvartersutredningen föreslår att garaget rivs och ersätts med ett gårdshus med längs fastighetsgränsen mot Åsnan 7. Ett eventuellt gårdshus föreslås maximalt ha bredden 7 meter och längden 15 meter vilket ger maximal byggnadsarea 105 kvadratmeter. Byggnadshöjden bedöms maximalt uppgå till 5,5 meter för att motsvara det befintliga bostadshuset på Åsnan 4.

Utredningen beskriver att det krävs totalt fyra bilplatser för hela fastigheten ifall gårdshuset innehåller två lägenheter. Parkering föreslås anläggas mellan befintlig byggnad och gårdshus.

### **Riksintressen**

Planområdet innefattas i riksintresse flyghinder, influensområde. Med influensområde för flyghinder menas det område inom vilket höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader kan innebära fysiska hinder för luftfarten. Bebyggelse som medges i planen påverkar ej riksintresset.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Marken inom fastigheten är plan med lutning mot fastigheten Åsnan 7. Området består av finsand, silt eller lera.

I dagsläget har kvarteret Åsnan en relativt öppen kvartersmitt, med undantag för garagebyggnad på fastigheten Åsnan 3. Trädgårdarna till fastigheterna Åsnan 1, 2, 4, 16 och 9 innehåller mer av buskar och planteringar medan övriga fastigheter i kvarteret främst består av öppna gräsytor. I kvarteret finns ett par uppvuxna tallar (Åsnan 1, 4, och 9) samt en stor uppväxt gran (Åsnan 7).

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära borttagande av befintliga träd och bärbuskar.

### **Geotekniska förhållanden**

Behovet av geotekniska undersökningar klargörs i bygglovskedet.

### **Förorenad mark**

Det finns ingen känd förorening inom planområdet.

### **Markradon**

Enligt *Markradonutredning för Umeå kommun* (från 1987) ligger planområdet inom ett lågriskområde för radon.

### Befintlig bebyggelse

Kvarteret Åsnan ligger intill två områden med tidstypisk 1950-tals bebyggelse. Haren nordväst om Åsnan består av enplans egnahemvillor. Kvarteret öster om Åsnan är 1,5-plans 1950-tals villor.

Bebyggelsen längs Kronoparksvägen består av enbostadshus och små flerbostadshus, de flesta i två plan. Hela området har en tydlig trädgårdskaraktär där de flesta byggnader är indragna en bit från gatan. Detta ger ett grönt och lummigt intryck.

I kvarteret väster om planområdet finns handel med tillhörande kundparkering. När parkeringen är full används kringliggande gator för parkering. Både kunder och boende i Åsnan backar ut på gatan vid in-/utfarten från fastigheten.

Huvudbyggnaden på fastigheten Åsnan 3 är två våningar med vind. Byggnaden har gräddvit träfasad med stående panel och vita knutbrädor. Taket är av rött tegel. Uppfarten ligger norr om huset och entrén ligger på husets norra sida. Garagebyggnaden ligger i fastighetens nordöstra hörn.



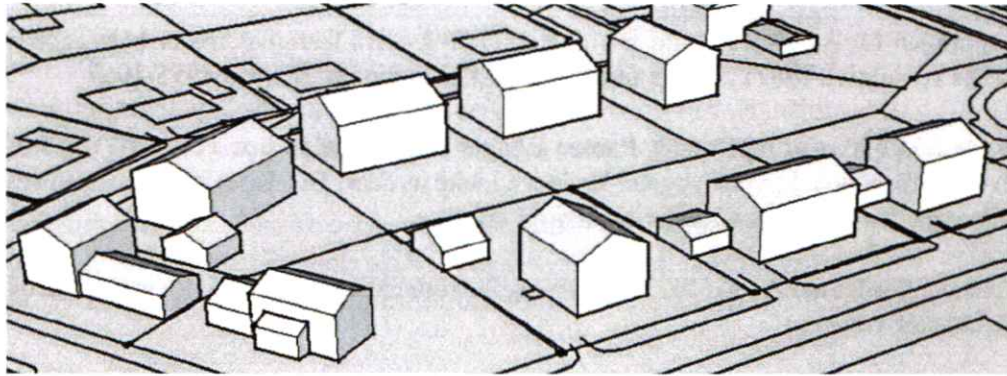
*Fasad mot väster med parkering mot Kronoparksvägen*



*Entré och garagebyggnad*

Byggnadsarea för befintlig byggnad inom fastigheten är ca 112 m<sup>2</sup> inkl. inbyggd källarentré. Detaljplanen reglerar byggnadsarea för befintligt bostadshus med prickmark. Befintlig byggnad regleras med högsta nockhöjd 10 meter. Balkong och entré får uppföras över prickmark. Fasadmaterial ska vara av trä. Tillbyggnadens färgsättning ska anknyta till befintlig byggnad [f<sub>1</sub>]. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak med taklutning 20–30 grader [f<sub>2</sub>]. Vind får inte inredas [f<sub>3</sub>].

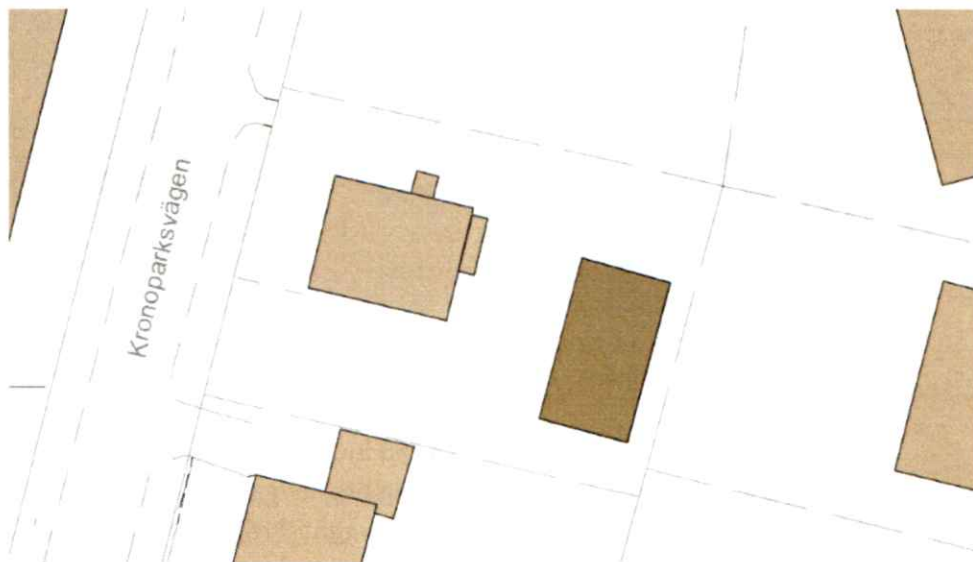
Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en rivning av befintligt garage.



Befintliga byggnader i kvarteret Åsnan

### Ny bebyggelse

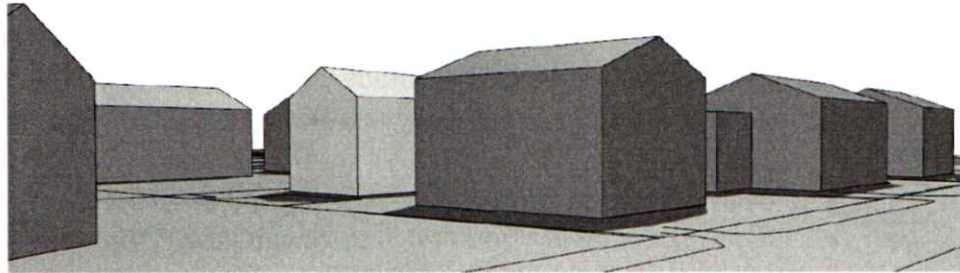
Med dagens krav på friyta kan fastigheterna inom planområdet bebyggas med en högre bruttoarea än stadsplanen tillåter. Planförslaget möjliggör uppförande av ett nytt gårdshus för bostadsändamål i två plan med upp till fyra lägenheter. Byggnadens placering regleras med prickmark. Placeringen styrs av skyddsavstånd 8 meter mellan byggnader ur brandskyddssynpunkt samt av siktlinjer längs norra fasaden på byggnaden på fastigheten Åsnan 7. Byggrätten är placerad 2 meter från östra fastighetsgränsen och 4 meter från södra fastighetsgränsen vilket innebär att byggnaden kan underhållas från egen fastighet. Prickmark begränsar att byggnaden får ha en största byggnadsarea av ca 98 kvadratmeter.



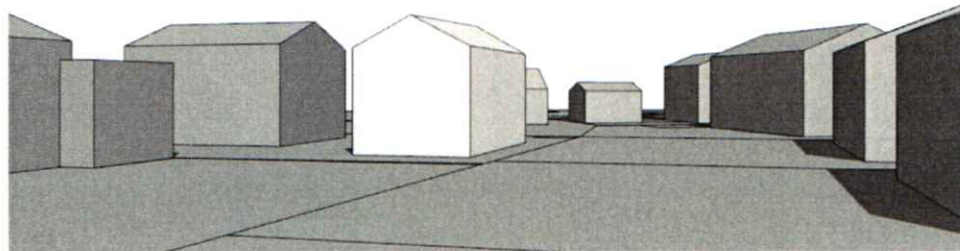
Placering av gårdshus enligt planförslaget. Gårdshusets placering och möjliga byggnadsarea illustreras med mörkare brun färg.

För att byggnaden ska harmoniera med den befintliga bebyggelsemiljön i kvarteret regleras byggnadens utformning. Fasadmaterial ska vara av trä. Tillbyggnadens färgsättning ska anknyta till befintlig byggnad [f<sub>1</sub>]. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak med taklutning 20–30 grader [f<sub>2</sub>]. Maximal nockhöjd regleras till 8,5 meter vilket möjliggör två vå-

ningar. Nockhöjden regleras för att det tillkommande gårdshuset ska underordna sig huvudbyggnaderna inom fastigheterna samt för att minska risken för skuggning. Vind får inte inredas [f<sub>3</sub>].



Perspektiv sett i ögonhöjd från Kronoparksvägen. Gårdshuset är illustrerat med ljusare färg.



Perspektiv sett i ögonhöjd i motsatt riktning från kvarterets innergård.

Övrig mark är markerad som prickad mark där byggnad inte får uppföras, med undantag för balkong, entré och öppet cykelskjul. För att minska risken för störningar i form av insyn för grannarna i öster ska fönster placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed den östra fasaden [f<sub>4</sub>].

### Tillgänglighet

Entréer till marklägenheter ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav.

### Offentlig och kommersiell service

De berörda fastigheterna tillhör Grubbe skolområde. Där ingår bl. a Grisbackaskolan (åk F–6) som ligger ca 600 meter öster om planområdet och Grubbeskolan (åk 7–9) som ligger ca 300 meter söder om planområdet. Närmaste gymnasieskola, Dragonskolan, ligger drygt 2 km öster om planområdet.

Vid Backenvägen, ca 1 km öster om planområdet, finns ett litet centrum med restauranger, frisörsalong och några butiker. Där ligger också Hartvigsgården, en ungdomsgård/fritidsgård. All övrig service finns i Umeå centrum.

Närmaste lekplats finns i Gabreljansparken, knappt 300 meter öster om planområdet. På andra sidan Backenvägen finns flera parker och lekplatser.

Älvslandskapet som finns inom 800–1000 meters radie söder om planområdet är ett område för rekreation.

### Friytor

I översiktsplanen Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011) anges som riktlinje för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse att denna ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA). Yta för parkering tillkommer utöver friyta. I översiktsplanen ställs även krav på att:

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



Kartbild till vänster visar parker, lekplatser och cykelstråk i områdets närhet. Planområdets läge markeras med blå punkt. Röda trianglar markerar parker, rosa trianglar markerar lekplatser, orange linjer markerar cykelstråk.

Bilden till höger visar träd och bärbuskar bakom garaget. I bakgrunden syns byggnaden på Åsnan 7.

Fastighetens yta inom Åsnan 3 är 924 m<sup>2</sup>. Befintlig byggnad har ca 310 m<sup>2</sup> bruttoarea (inkl. källare och icke inredd vind). Om garaget rivs och ny byggnad (gårdshus) omfattande ca 190 m<sup>2</sup> bruttoarea uppförs blir fastighetens totala bruttoarea efter en exploatering ca 500 m<sup>2</sup>. Friytans storlek inom fastigheten utgör drygt 330 m<sup>2</sup> vilket är nästan två tredjedelar av bostädernas bruttoarea. Friytekravet kan uppfyllas med de byggrätter som medges i detaljplanen.

Eftersom avståndet till närmaste lekplats är längre bort än 250 meter måste, enligt kommunens riktlinjer, möjlighet till lek finnas inom den egna fastigheten.

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är kopplat till stadens gång- och cykeltrafiknät. Ett huvudstråk för gång- och cykel går på södra sidan om Backenvägen. Cykelstråk är markerade med orange linje i bild ovan.

### Kollektivtrafik

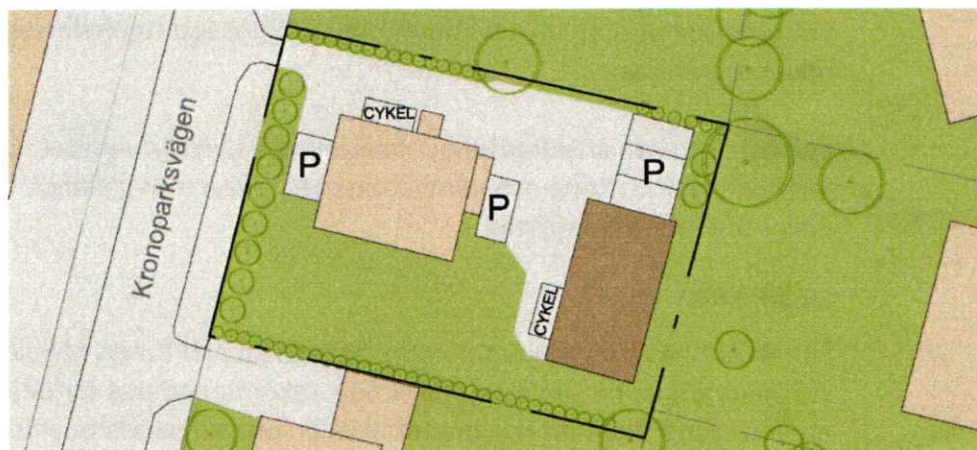
En av lokaltrafikens stomlinjer går längs med Backenvägen. Backenvägen trafikeras av stadsbuss linje 1, Umeås mest frekvent trafikerade busslinje. Närmsta hållplats ligger ca 100 m från planområdet.

### Parkering och utfart

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. Enligt parkeringsnormen krävs 0,8 p-platser per lägenhet mindre än 2 rum och kök och 0,9 p-platser per större lägenhet. Dessa riktvärden gäller för zon B vilket planområdet är beläget inom. Antalet cykelparkeringsplatser ska enligt parkeringsnormen vara 1,5 för mindre lägenheter och 2,5 för större lägenheter.

Om tillkommande gårdshus inrymmer 4 mindre lägenheter innebär det ett totalt behov av iordningsställande av 5 bilparkeringsplatser och 11 cykelparkeringsplatser inom fastigheten. Planförslaget reglerar att endast en utfart för biltrafik får anordnas. Möjlig parkeringslösning för bil och cykel ska redovisas i samband med bygglovsskede.

Plankartans illustration visar placering av 5 bilplatser samt två parkeringsytor för sammanlagt 14 cyklar. Se illustration nedan.



*Placering av fem bilplatser samt två parkeringsytor för cyklar.*

Fastigheten har en gemensam utfart mot Kronoparksvägen. Maximal utfartsbredd ska vara max 6 meter.

### Vatten och avlopp

Gårdshuset ska anslutas till fastighetens befintliga vatten- och avloppsledningar.

### **Dagvatten**

Dagvattenledningar finns i angränsande gator. Det allmänna dagvattensystemet i området är hårt belastat. Dagvatten och snö ska hanteras och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten. Dagvatten och snö ska inte avledas till eller placeras på allmän platsmark.

Detaljplanens genomförande innebär att hårdgjorda ytor inom fastigheten ökar på bekostnad av grönytor samt att vegetation i form av buskar och träd försvinner. Tillkommande takyta är ca 60 kvadratmeter. Tillkommande hårdgjord mark för parkering/entré är ca 60 kvadratmeter. Kvarvarande grönytor enligt illustration ovan är ca 440 kvadratmeter, det vill säga knappt 50 procent av fastighetens yta. De träd och buskar som tas bort bör ersättas med nya för att inte förvärpa dagvattensituationen.

Byggrätten är placerad 2 meter från västra och 4 meter från södra fastighetsgränsen samt 8 meter från befintlig byggnad. Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas genom att dagvattnet fördröjs inom fastighetens friyta som ska utföras med genomsläppligt material. Dagvatten från bebyggelse samt hårdgjorda ytor ska avledas till friytan.

### **Avfall**

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Fastighetsägaren ansvarar för att kärnen ställs ut vid fastighetsgräns intill Kronparksvägen vid tömning. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

### **El och värme**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

### **Byggteknik**

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

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

### Brandskydd

Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns i BBR avsnitt 5:61. I korthet innebär det att byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.

Då planförslaget möjliggör en byggrätt 2 meter från östra fastighetsgränsen bör ny byggnation förses med en brandteknisk konstruktion så att eventuell byggnation på intilliggande fastighet inte behöver utökat brandskydd. Detta hanteras under bygglovsskedet.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Trafikbuller

Riksdagen har i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Fr.o.m. 1 juli 2017 gäller följande riktvärden:

- Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå\*
- Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå\*\*

*\*Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00–06.00.*

*\*\*Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 gånger per timme under dagtid 06.00-22.00.*

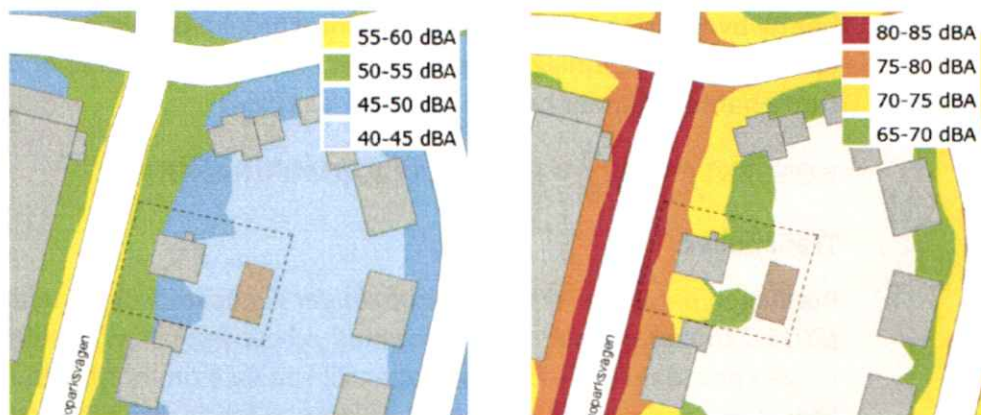
I förordningen anges att mindre lägenheter, mindre än 35 kvm, ska undantas från kravet om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och istället bör den ekvivalenta ljudnivån vid dessa lägenheter inte överskrida 65 dB(A) vid fasad.

För ljudnivåer inomhus gäller de riktvärden som beslutades inom *Proposition 1996/97:53 Infrastrukturinriktning för framtida transporter*:

- Inomhus – 30 dB(A) ekvivalentnivå i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro
- Inomhus – 35 dB(A) ekvivalentnivå i utrymme för matlagning eller personlig hygien
- Inomhus – 45 dB(A) maximalnivå nattetid för bostäder, eller dagtid under pågående lektion för undervisningslokaler.

Ekvivalent ljudnivå är ett slags medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. ett dygn, och maximal ljudnivå är den högsta momentana ljudnivån under en enstaka bullerhändelse (ett kortvarigt högt ljud), t.ex. en fordonspassage.

Illustrationerna nedan visar kommunens kartläggning av trafikbuller inom planområdet (genomförd 2016)



Trafikbuller ekvivalentnivå

Trafikbuller maximal ljudnivå

Kommunens bullerkartläggning visar att samtlig bebyggelse inom planområdet klarar riktvärdena för trafikbuller.

Uteplatser ska placeras i bullerskyddat läge och vid behov ges en bullerskyddad utformning. Bullerkartläggningen visar att ljudnivån vid uteplatser kan riskera att överskrida riktvärdet 70 dBA. På fastigheten bedöms det dock finnas utrymme att uppföra uteplats i bullerskyddat läge.

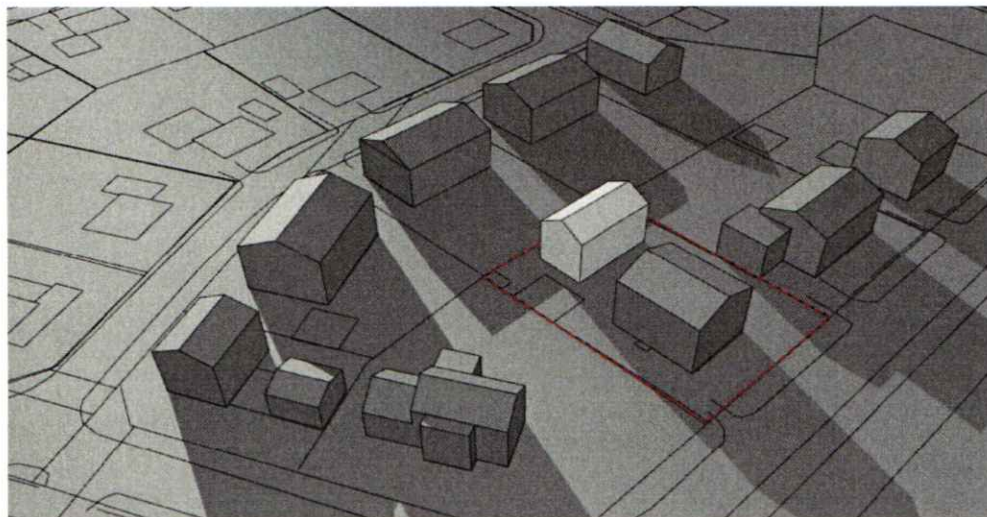
Då vägbullervärdena i planområdet är låga görs bedömningen att den möjliga bebyggelsen inte kommer ha betydande inverkan på den framtida bullersituationen.

### Dagvatten

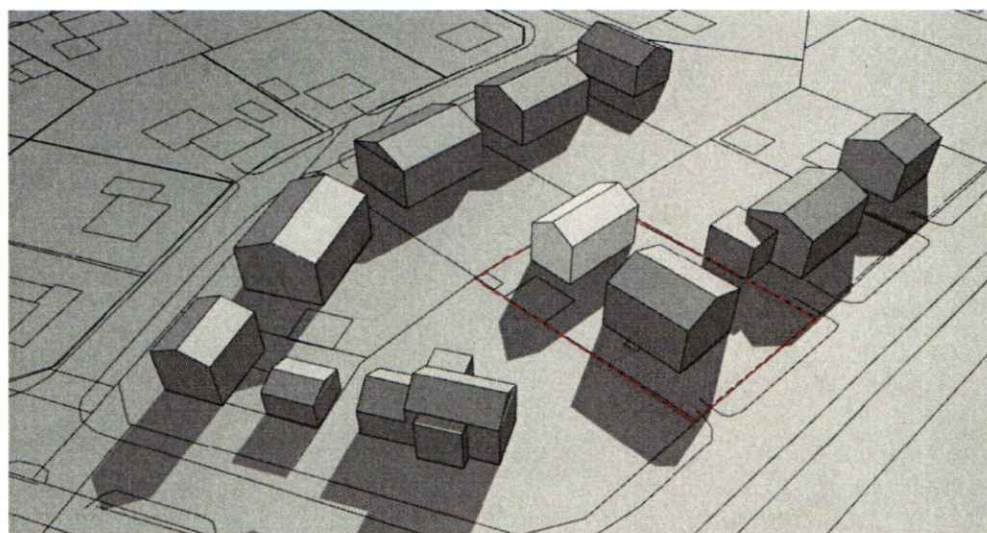
Detaljplanens genomförande innebär att grönytor minskar och hårdgjorda ytor inom fastigheten ökar. För att säkerhetsställa att dagvatten hanteras inom fastigheten regleras friytan genom allmän planbestämmelse, friytan ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten. Då dagvatten fördröjas lokalt bedöms ökningen av dagvattensystemets belastning vara acceptabel.

### Skuggning

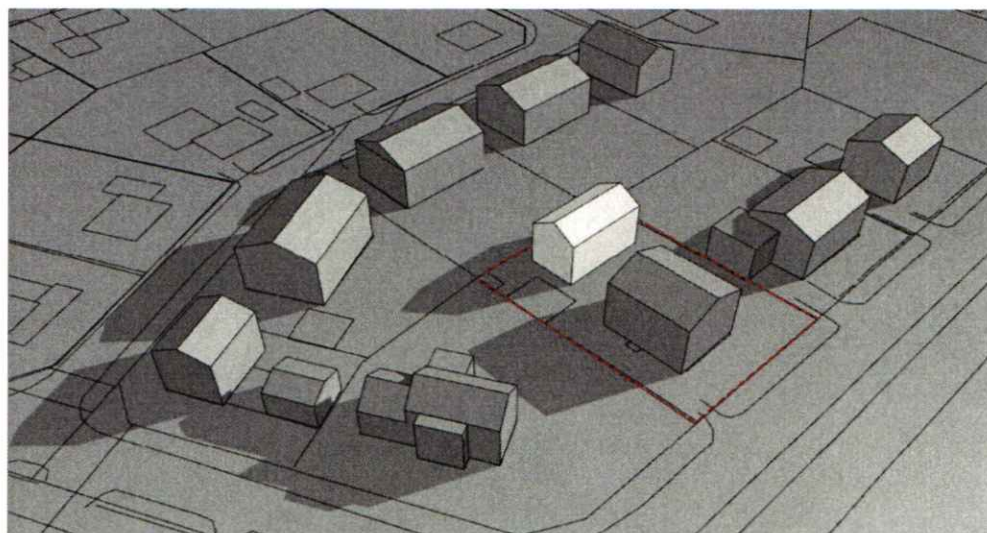
För att ta reda på hur befintliga bostadshus och gårdar påverkas av nya gårdshus har en enkel skuggstudie gjorts. Bilderna visar hur skuggorna faller olika klockslag 20 mars (vårdagjämning) och 21 juni (midsommarafteon). Skuggförhållanden den 22 september (höstdagjämning) motsvarar den 20 mars och redovisas därför inte separat. Studien tar inte hänsyn till nivåskillnader, träd eller övrig vegetation i området.



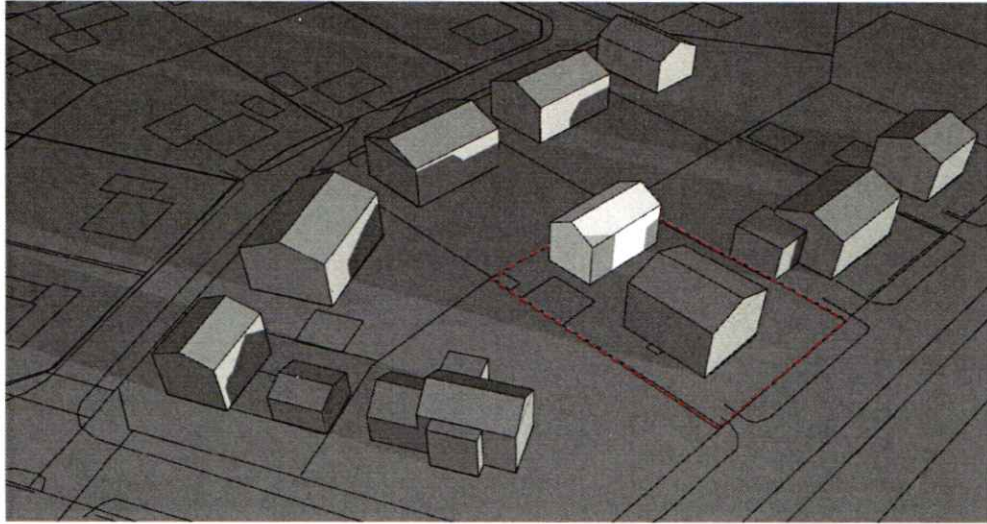
*Skuggförhållanden den 20 mars kl. 09.00*



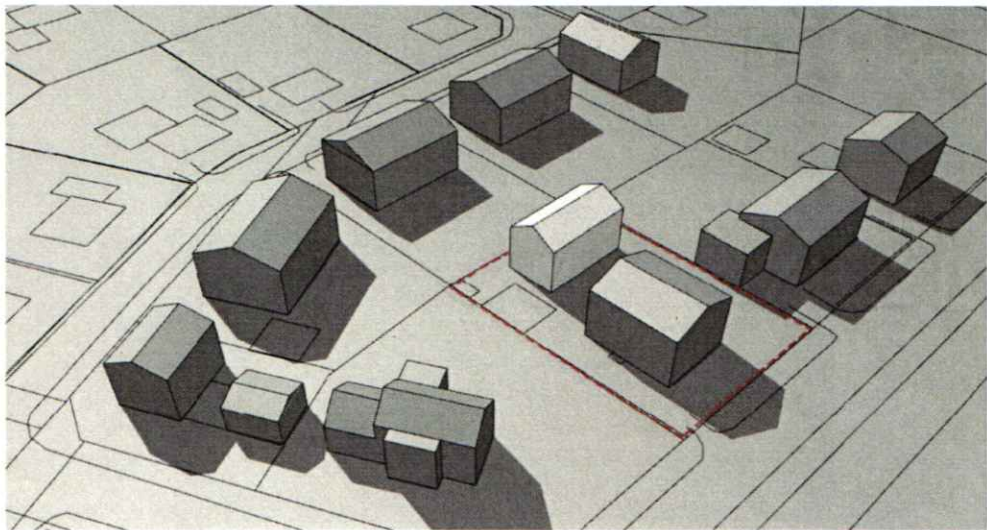
*Skuggförhållanden den 20 mars kl. 12.00*



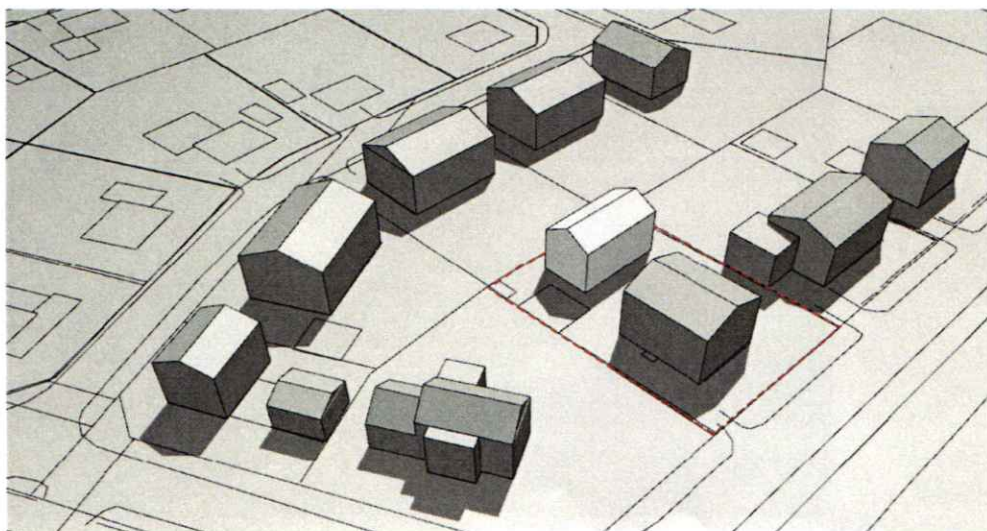
*Skuggförhållanden den 20 mars kl. 15.00*



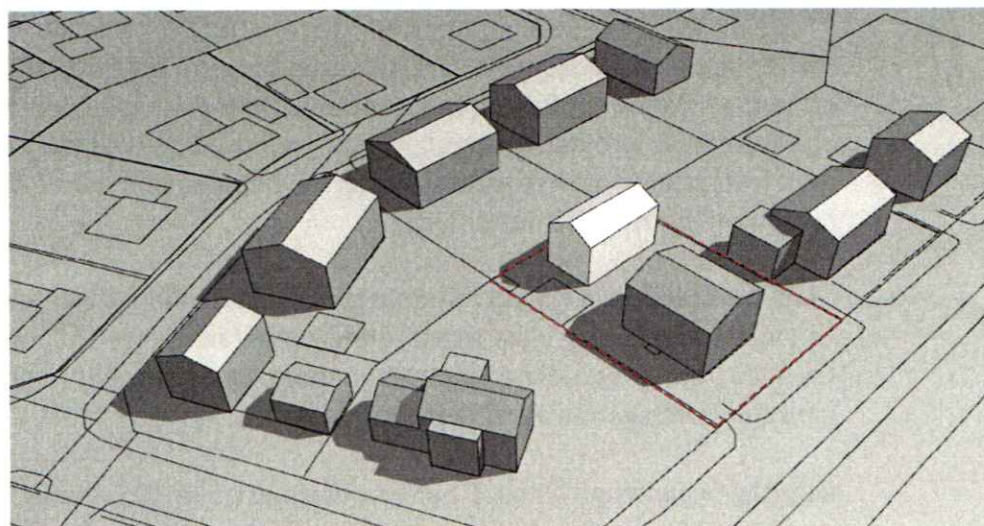
Skuggförhållanden den 20 mars kl. 18.00



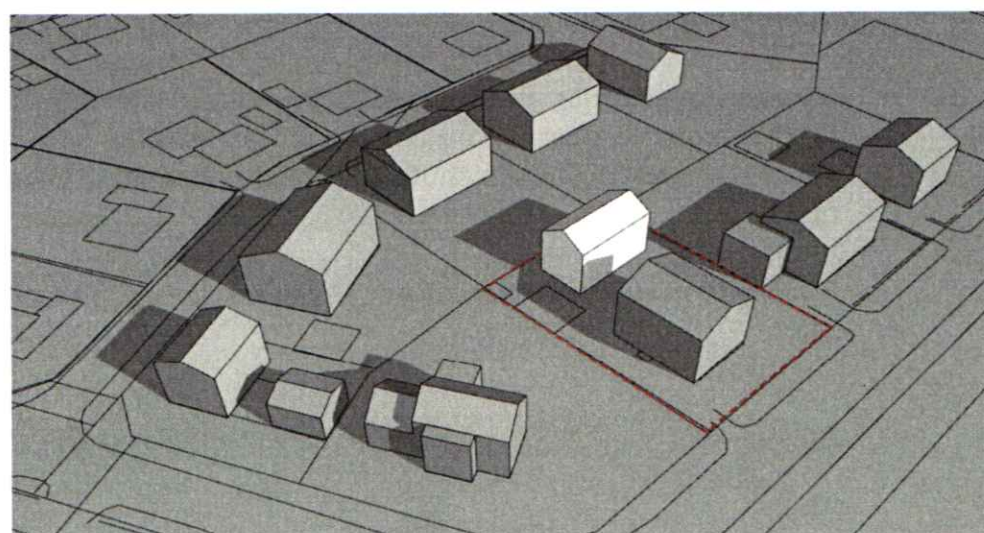
Skuggförhållanden den 21 juni kl. 09.00



Skuggförhållanden den 21 juni kl. 12.00



Skuggförhållanden den 21 juni kl. 15.00



Skuggförhållanden den 21 juni kl. 18.00

Det befintliga garaget på Åsnan 3 som kommer rivas vid detaljplanens genomförande orsakar idag viss skuggning för angränsande fastigheter. Skuggstudien visar att ett nytt gårdshus som placeras enligt planförslaget innebär ökad skuggning för fastigheterna Åsnan 4, Åsnan 7 och Åsnan 16.

Åsnan 4 påverkas främst av skuggning vår och höst under förmiddag och mitt på dagen. Åsnan 16 skuggas endast vår och höst under eftermiddagar. Skuggor från gårdshuset faller in på Åsnan 7 efter klockan 15 och i juni (midsommarafton) klockan 18 när skuggorna inte fram till fasaden.

Gårdshusets påverkan i form av ökad skuggning på närliggande fastigheter bedöms acceptabel.

### Stadsbild och insyn

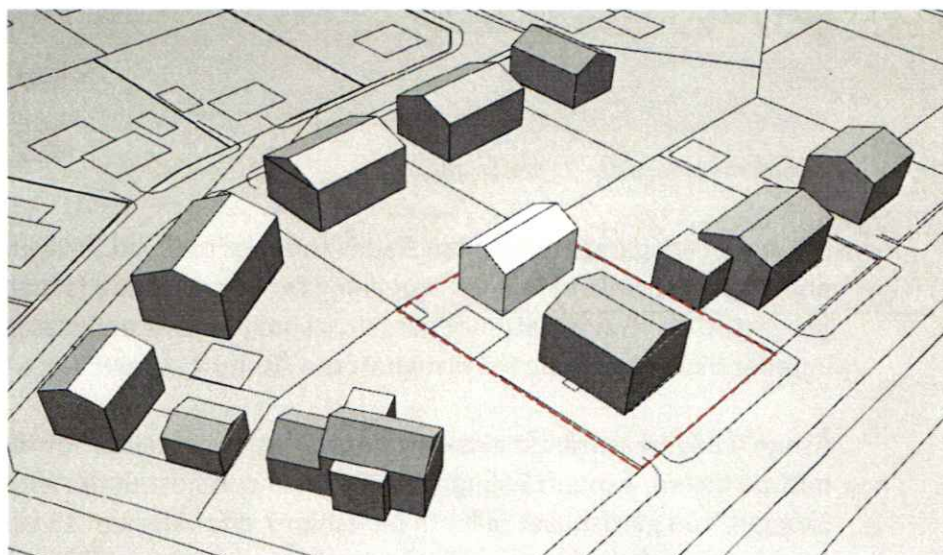
Stadsbilden och stadsdelens karaktärsdrag kommer att förändras något när ett nytt gårdshus uppförs på fastigheten. Utsikter och utblickar förändras och kvarterets inre del kan upplevas som mindre öppet till sin karaktär. Under förutsättning att nybyggnaderna är väl anpassade bedöms att den befintliga miljön kan tåla detta tillägg.

Gårdshuset placeras någon meter in på fastigheten längs tomtgräns mot Åsnan 7 enligt förslag i kvartersstudien. I ungefärligt läge för placeringen finns idag ett garage. Detaljplanens genomförande innebär rivning av garaget samt borttagande av träd och bärbuskar.

Befintlig byggnad på Åsnan 3 har en nockhöjd på ca 10,0 meter. Byggnaden på Åsnan 7 har en nockhöjd på ca 9,5 meter. Nockhöjden för tillkommande byggnad regleras till 8,5 meter. Nockhöjden regleras för att det tillkommande gårdshuset ska underordna sig huvudbyggnaderna inom de omgivande fastigheterna.

Gårdshusets placering gör att risken för insyn mot Åsnan 7 ökar. För att minska risken för insyn mot Åsnan 7 ska fönster placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed den tillkommande byggnadens östra fasad.

Förändringen av stadsbilden och den ökade risken för insyn bedöms acceptabel.



3D-illustration av byggnader i del av kvarteret Åsnan. Planerat gårdshus är illustrerat i ljusare kulör.

**Friytor**

Friytor inom fastigheten minskar vid detaljplanens genomförande då byggrätten ökar och parkeringsplatser tillkommer. Kommunens friytekrav kan uppfyllas med de byggrätter som medges.

**Trafik**

Detaljplanens genomförande kan förväntas bidra med viss ökning av trafiken på omgivande gator. Planen kan bli prejudicerande för andra fastigheter i kvarteret och därmed medföra ytterligare ökning av trafikmängden.

Planen tillåter uppförande av ett nytt gårdshus med upp till fyra mindre lägenheter. Hyresgästerna kommer mest troligt att vara ensamhushåll eller små familjer. Uppskattningsvis kan dessa små hushåll alstra ca fyra fordonsrörelser per lägenhet och dygn. Det blir totalt 16 fordonsrörelser per dygn längs Kronoparksvägen.

Denna uppskattning förutsätter att samtliga hushåll har bil och att varje hushåll gör fyra bilresor per dag. Det är troligtvis ganska högt räknat med tanke på områdets centrumnära läge och de goda möjligheterna till kollektivtrafik och gång- och cykelförbindelser som finns idag.

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

För kvarteret finns en gällande stadsplan upprättad år 1952 där genomförandetiden är utgången. Den nya planen kommer innebära ökad byggrätt inom fastigheten Åsnan 3 så att gårdshus kan byggas för bostadsändamål. När en detaljplan upprättas ska en ny genomförandetid bestämmas för planen. Genomförandetiden för den nya detaljplanen ska upphöra fem år efter laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan ställa anspråk på ersättning eller förlorad byggrätt.

**Huvudmannaskap**

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

**Fastighetsrättsliga frågor och fastighetsekonomi**

Fastigheten får inte avstyckas. Planen medför därför inget behov av att ändra fastighetsindelningen och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader samt eventuella förrättningskostnader.

Ägarna till fastigheten Åsnan 3 har erlagt planavgift enligt planavtal med kommunen.

#### MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättades av MAF Arkitektkontor AB i samråd med Sari Lindvall, Detaljplanering, Umeå Kommun. Efter samråd övertogs detaljplanearbetet av planarkitekt Clara Persson Harlin. Andra medverkande under planarbetets gång har bland annat varit karttekniker Carina Larsson från detaljplanering och Andreas Krantz från den kommunala lantmäterimyndigheten.

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2018



Clara Ganslandt  
Planchef



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt, Umeå kommun

**Detaljplan för fastigheten  
Åsnan 3  
inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Åsnan 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder.

Planen handläggs med s.k. standardförförande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-08-21 – 2017-09-08. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder.*

##### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen inget att erinra.

##### Övrigt

I planhandlingarna måste det redovisas att bullerriktvärdena klaras för all, enligt detaljplanen, möjlig bostadsbebyggelse inom planområdet, dvs även för den befintliga bebyggelsen.

##### **Kommentar**

*Planbeskrivningen har justerats avseende buller. Bullerkartor som redovisar att bullerriktvärdena uppnås inom planområdet har adderats.*

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Miljö och hälsoskyddsnämnden

Har inkommit med ett yttrande nedan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det behövs planbestäm-  
melse/r som styr så att fördröjning av dagvatten inte bara blir ett "krav"  
enligt planbeskrivningen utan blir bindande i planen. Alternativet vid fort-  
sätta gårdsförtätningar i detta område är att kommunen och/eller Vakin  
vidtar fördröjningsåtgärder på allmän plats mark eller bygger ut dagvatten-  
ledningsnätets kapacitet. Några direkta planer på sådana åtgärder finns dock  
inte idag.

I övrigt tillstyrker vi planförslaget

#### *Kommentar*

*Plankarta justeras med en allmän planbestämmelse angående friytans ge-  
nomsläpplighet. Friytan ska utföras med genomsläppligt material så att  
dagvatten kan fördröjas.*

## ÖVRIGA, UMEÅ KOMMUN

### Gator och Parker

Har inkommit med ett yttrande nedan.

Komplettera i plankartan med en maximal utfartsbredd, max 6 meter.  
Texten avseende parkering bör justeras i planbeskrivningen. I övrigt inga  
synpunkter.

#### *Kommentar*

*Plankartan har justerats avseende maximal utfartsbredd. Texten rörande  
parkering har justerats i planbeskrivningen.*

### VAKIN – Vatten och avlopp

Har inkommit med ett yttrande nedan.

Hanteringen av dagvatten i planbeskrivningen är tydlig och initierad. För att  
säkerhetsställa att lokal fördröjning sker inom fastigheten ska dock planbe-  
stämmelserna kompletteras med en bestämmelse om att en tillräcklig stor  
fördröjningsvolym ska skapas inom markerad yta.

I övrigt har Vakin (VA) inga synpunkter.

#### *Kommentar*

*Se kommentarer under yttrande från Miljö och hälsoskyddsnämnden.*

**Brandförsvar och säkerhet**

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra gällande detaljplanen för Åsnan 3.

**VAKIN – Avfall och återvinning**

Har inkommit med ett yttrande nedan.

Det saknas information om avfallsutrymmets placering inom fastigheten. Soppbilen kommer inte att köra in på fastigheten om inte en vändplan anordnas i anslutning till avfallsutrymmet. Dragväg och backning är inte ett alternativ. Alternativt ser fastighetsägaren till att kärlden ställs ut vid fastighetsgräns intill Kronoparksvägen vid tömning. Utrymme för kärlden vid infart till fastigheten bör beaktas. Anvisningarna i gällande NOA ska efterföljas.

**Kommentar**

*Planbeskrivningen kompletteras angående avfallsutrymme. Fastighetsägare ansvarar för att kärlden ställs ut vid fastighetsgräns intill Kronoparksvägen vid tömning.*

**Umeå Energi**

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

**Skanova**

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

**SAKÄGARE****Speeriseben AB samt Mikael och Catharina Kyrk**

Speeriseben AB samt Mikael och Catharina Kyrk påpekar att det förekommer ett faktafel om ägarförhållandet på sidan 1 i planbeskrivningen. Åsnan 3 ägs idag av bolaget Speersieben AB med org. nummer: 5556925–2611.

Utöver detta faktafel ifrågasätter Speeriseben AB samt Mikael och Catharina Kyrk att storleken på lägenheterna i det planerade gårdshuset beskrivs - med storlek mindre än 2 rum - på sida 5 i planbeskrivningen. De skriver att behovet av små lägenheter i Umeå troligen kommer att minska och att man utifrån detta ska ändra beskrivningen. "Texten bör ändras så att det går att bygga större lägenheter samt möjliggöra ombyggnad och anpassning av lägenheterna framgent. Förslag: byt text till - med storlek mindre än 4 rum -."

**Kommentar**

*Planbeskrivningen justeras avseende ägarförhållandet. I frågan om storleken på lägenheterna i det planerade gårdshuset reglerar detaljplanen ej lägenhetsstorlek utan beskriver möjligheter. Frågan om lägenheternas storlek prövas vid ansökan om bygglov. Planbeskrivningen justeras och text rörande lägenhetsstorlek utelämnas.*

**Anders Löfqvist – ägare till Åsnan 4**

Anders påpekar att Åsnan 3 uppfördes 1958 (ej 1968) och idag innehåller 2 lägenheter + uthyrda lokaler i källarplan. Han anser att planförslaget samt kvartersutredningen bör justeras med hänsyn till detta.

Utöver detta ifrågasätter Anders den redovisade beräkningen för bilplatsbehovet. Han skriver att fastigheten idag utan gårdshus genererar minst tre bilar och anser att fyra nya lägenheter högst sannolikt kommer generera ett behov av ytterligare fyra bilplatser, totalt sju bilplatser.

Precis som planförslaget uppmärksammar ser Anders det som mycket troligt att ett beviljande av förtätning på Åsnan 3 kan bli prejudicerande för övriga fastigheter i kvarteret.

Anders Löfqvist motsätter sig förslaget om 4 lägenheter samt förslagen utformning med en nockhöjd som är satt till 8,5m och taklutning på 20 – 30 grader. Han godtar en detaljplan som tillåter färre lägenheter och en byggnadshöjd på 5,5m med max taklutning på 20 grader.

**Kommentar**

*Faktafel i planbeskrivningen justeras angående byggnadsår samt uthyrda lokaler i källarplan.*

*Angående beräkningen för parkeringsplatser utgår kommunen från gällande parkeringsnorm. Parkeringsnormen är ett minimikrav kommunen ställer för parkeringar på fastigheten.*

*Synpunkter rörande planförslaget noteras. Utifrån en kvartersstudie har det planerade gårdshusets utformning samt storlek reglerats för att harmonisera med den befintliga bebyggelsemiljön. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte kommer påverka närliggande bebyggelse negativt.*

### Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Faktafel avseende fastighetsägare, byggnadsår samt lokal i källarplan för Åsnan 3 justerats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletterats med bullerkartor för planområdet.
- Beskrivning av storleken på lägenheterna i planförslaget justerats i planbeskrivningen.
- Texten angående möjlig parkeringslösning justerats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras angående avfallsutrymme. Fastighetsägare ansvarar för att kärnen ställs ut vid fastighetsgräns vid tömning.
- Plankarta justeras med bestämmelser avseende fördröjning av dagvatten samt maximal utfartsbredd.

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2018



Magdalena Blomquist  
Planchef



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt

Lagakraft **2018-06-26**Akt nr 2480K-P *2018, 7***Detaljplan för fastigheten****Åsnan 3****inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Åsnan 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2018. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder.

**Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2017-08-21 – 2017-09-08** samt granskning under tiden **2018-04-05 – 2018-04-27**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

**LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för utökad byggrätt för bostäder.*

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådet den 23 augusti 2017.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Placeringen av gårdshuset är beläget närmare än 4 meter från fastighetsgränsen. Länsstyrelsen rekommenderar att fasad med ingående element mot den gränsen brandklassas till den nivå att eventuell byggnation på intilliggande fastighet inte behöver utökat brandskydd.

**Kommentar**

*Planbeskrivningen har justerats avseende brandskydd.*

**NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN****Miljö och hälsoskydds nämnden**

Miljö och hälsoskydds nämnden tillstyrker planförslaget.

**ÖVRIGA UMEÅ KOMMUN****Gator och Parker**

Har inkommit med ett yttrande nedan.

Fastighetsägaren får inte skicka ut dagvatten eller snö på allmän platsmark. Inga synpunkter utöver ovanstående om dagvatten och snö.

**Kommentar**

*Planbeskrivningen har justerats avseende dagvatten och snö. Dagvatten och snö ska hanteras och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten. Dagvatten och snö ska inte avledas till eller placeras på allmän platsmark.*

**Lantmäteri**

Lantmäteri myndigheten har inga synpunkter på detaljplanen rörande Åsnan 3, BN- 2 012/00323.

**VAKIN – Vatten och avlopp**

Har inkommit med ett yttrande nedan.

Planbestämmelserna kompletteras med att dagvatten, åtminstone från hårdgjorda trafikerade ytor och det planerade flerbostadshuset, avleds till friytan.

Ett förtydligande till anslutningsförhållandena till det allmänna vatten och avloppsanläggningen är att mätning av vattenförbrukning ska ske gemensamt för hela fastigheten. Det betyder att om befintligt arrangemang för vattenmätning ska användas även för den planerade byggnaden ska vattenledningar anslutas efter befintliga vattenmätare.

**Kommentar**

*Plankarta justeras med en allmän planbestämmelse angående dagvatten. Dagvatten från bebyggelse samt hårdgjorda ytor ska avledas till friytan.*

**VAKIN – Avfall och återvinning**

VAKIN har inget att erinra.

**Umeå Energi**

Umeå Energi har inget att erinra mot rubricerat planförslag.

**SAMMANFATTNING**

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan samt att två planbestämmelser revideras. [f4] justeras till - *fönster ska placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed den östra fasaden*. Den allmänna bestämmelsen om fastighetsindelning justeras till – *fastigheten får inte avstyckas*. Byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2018



Clara Ganslandt  
Planchef



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt