

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2016-09-02
 Reviderad 2017-10-20
 BN-2016/01958
 Lantmätteri
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling eller terrester mätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning
 Upphövsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Vy från öster Illustration: Sweco



Orienteringskarta

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustrationer
 - planbeskrivning
 - bullerutredning
 - skuggstudie
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen: 2018-12-12, § 442
 Laga kraft: 2019-01-14
 Vidimeras: *FB*

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- C₁ Centrum (handel, kontor m.m.). Endast bottenvåning mot gata

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bygghandens omfattning

- + + + + + Marken får endast förses med byggnad som utgör bostadskomplement, loftgång, hiss etc. Marken får utföras med planteringsbart bjälklag. 4 kap 11 § 1
- 00 Största takvinkel är 10 grader. Får överskridas av mindre teknisk anordning. 4 kap 11 § 1

Utformning

- f₁ Entré ska finnas mot gata. 4 kap 16 § 1
- f₂ Körbar portik ska finnas mot Rind 11. 4 kap 16 § 1
- f₃ Vid fordonsutgång ska fri sikt enligt planbeskrivningens avsnitt "Bilar - utfarer" anordnas. 4 kap 16 § 1
- f₄ Från fasad utskjutande och inglasade balkonger tillåts endast mot gård. 4 kap 16 § 1
- f₅ Översta våningen mot gata och i gavlar ska utföras minst 1,0 meter indragen. 4 kap 16 § 1
- f₆ Sammanhängande byggnadskropp i 2-3 våningar får inte överstiga 27,5 meters längd. 4 kap 16 § 1
- f₇ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Lägenheter mindre än 35 kvm undantags. 4 kap 16 § 1
- f₈ Mot gatan och i gavlar ska fasader huvudsakligen utföras i tegel. 4 kap 16 § 1

- Fasader ska utföras i enlighet med illustrationer och planbeskrivningens avsnitt "Gestaltning". 4 kap 16 § 1

0,0

Utförande

- b₁ Marken får underbyggas med garage. 4 kap 16 § 1
- b₂ Marken ska höjdsättas så att fördröjning av dagvatten kan ske inom planområdet och att dagvatten vid skyfall kan avledas till närmsta avvattningsstråk. 4 kap 16 § 1

- Lägsta bjälklagsnivå för lägenhet är 0,70 meter över anslutande mark. För gårdshuset gäller 0,50 meter.
- Huvar för till- och frånluft ska placeras i taknivå.
- Gårdsbjälklaget ska ges en konstruktion som medger belastning av brandförsvarets höjdfordon
- Skärmtak eller annan byggnadsdel över gatumark får inte finnas lägre än 3,5 meter eller 0,6 meter utanför fasadliv. 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

- π₁ Gemensam friyta med särskilda kvaliteter ska anordnas. Friyta ska omfatta minst 1/6 del av bostädernas totala bruttoarea (kvm BTA) och utföras i enlighet med planbeskrivningens avsnitt "Friytor". 4 kap 10 §
- π₂ Nya marknivåer får ej överstiga angränsande befintliga. 4 kap 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap 21 §



Fasad mot Västra Norrlandsgatan Illustration: Sweco

Detaljplan för fastigheterna
RIND 6 och del av RIND 11
 inom Centrum, Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå Kommun, Detaljplanering november 2018

Clara Ganslandt
 Clara Ganslandt
 Planchef

Magdalena Blomquist
 Magdalena Blomquist
 Planarkitekt

Patrik Forsberg
 Patrik Forsberg
 Planarkitekt

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheterna Rind 6 och del av Rind 11 inom Centrum, Umeå kommun, är antagen av byggnadsnämnden 2018-12-12, § 442.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2018-12-19 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2019-01-14.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



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

2480K-P2019/3

Lagakraft 2019 -01- 14

Akt nr 2480K-P2019...3...

**Detaljplan för fastigheterna
Rind 6 och del av Rind 11
inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Bullerutredning
- Skuggstudie
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att inom fastigheten skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder, lokaler för butiker eller annan verksamhet samt parkering under mark. Syftet är också att beakta värdekärnan Rådhusplanaden och en god stadsbild samt säkerställa riksintressets övriga kulturmiljövärden.

PLANENS HANDLÄGGNING

Detaljplanen har handlagts med s.k. *standardförfarande* enligt Plan- och bygglagen 2010:900 med senare tillägg. En samrådsredogörelse har upprättats och ett granskningsförfarande kommer att genomföras. Planen beräknas kunna antas tidigast under tredje kvartalet 2018.

PLANDATA

Kvarteret Rind är beläget mellan Nygatan och Västra Norrlandsgatan i direkt anslutning till Rådhusplanaden inom Centrumfyrcanten. Planområdet omfattar endast fastigheten Rind 6 samt en av gårdarna inom Rind 11, båda fastigheterna ägs av Fastighet AB Uman.

Planområdet omfattar 2238 m². Detaljplanens byggrätter ovan mark medger med hänsyn taget till behovet av friytor drygt 4000 m² BTA tillkommande ytor.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun. Bedömningen är att den aktuella detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 7 september 2016 yttrat sig över beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har dock påpekat att det är viktigt att de faktorer som anges under rubriken *Risk för inverkan* följs upp och redovisas i planförslaget.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 - 29 september 2016.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

Öp Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna (aug 2011) anger bl.a. att "Andelen bostäder i centrum ska öka" och att omvandlingen t.ex. kan ske genom att "byggnader i vissa kvarter görs högre än idag". Planen pekar också på ett nytt tänkbart (handels-)stråk genom kvarteret Rind med anslutning till kvarteret Idun och Operaplan.

Fördjupningen anger också att kvarteret ingår i riksintresset Centrala Umeå och gränsar till värdekärnorna Rådhusplanaden (*Värdefullt stadsparti*) och byggnaden inom Rind 11 (VK-huset). Ett av förhållningssätten till kulturmiljön anges vara att "Ny- och påbyggnader i eller nära kulturmiljöer av riksintresse föregås av särskilda gestaltungsprogram ...".

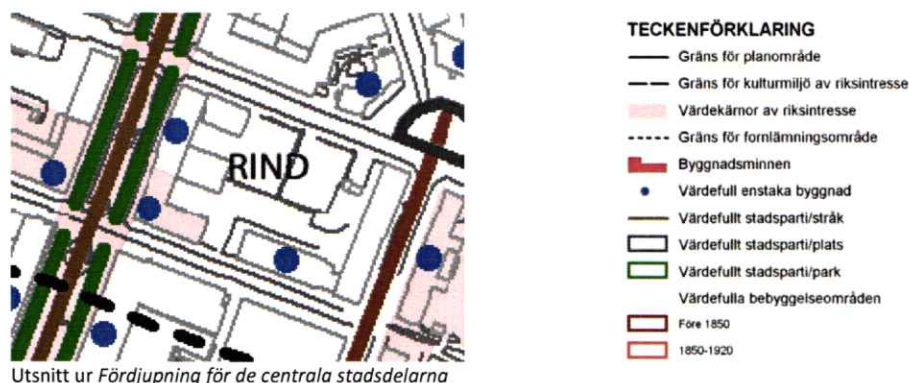
Tre byggnader inom kvarteret är klassade som *Värdefullt enstaka byggnad* (blåprickad): två inom Rind 11 samt byggnaden mot Nygatan inom Rind 5 (se bild nedan!).

Gällande detaljplaner

Stadsplan för kv Rind (1952) medger trevåningsbyggnader mot Norrlandsgatan samt gårdsbyggnad i en våning.

Riksintressen

Fastigheterna ingår i riksintresset kulturmiljö Centrala Umeå (1989) och Rind 11 gränsar till *Värdekärnor av riksintresse* (nr 11, Rådhusplanaden). Värdekärnan innehåller flera *Värdefulla enstaka byggnader*, markerade med blå prickar.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga byggnader

Rind 11 - Rådhusplanaden 10

Byggnaden i fyra våningar uppfördes 1930 för Västerbottens-Kuriren AB. Arkitekt var Robert Laurell. Fasaden har ett klassicistiskt formspråk i brunrött tegel. Bottenvåningen har välvda fönsteröppningar med granitombfattningar. En gårdsflygel i en våning innehöll tidigare tidningens tryckeri. Från Nygatan kan mindre fordon via en portik angöra gården.

Rind 11 - Rådhusplanaden 12

Fastighetens andra byggnad uppfördes på tidigt 1950-tal med J.D. Sundberg som arkitekt. Byggnaden är ett bostads- och butikshus i fem våningar och i rött tegel. Idag är en stor del av byggnaden kontoriserad. Byggnaden har en lägre länga i tre våningar mot Västra Norrlandsgatan. Gården är enbart tillgänglig från Västra Norrlandsgatan.



Rind 5 – Nygatan 23-25



Rind 11 – Rådhusplanaden 10 och 12



Vy från Rådhusplanaden



Vy från Norrlandsoperan

Rind 5 – Vasagatan 19

Ursprungligen en kontorsbyggnad, nu huvudsakligen bostadshus, i fyra våningar längs Vasagatan. Fasaden i rött tegel är indelad med tegelförband i ett rutnät.

Rind 5 – Nygatan 23-25 / Vasagatan 17

Denna vinkelställda kontorsbyggnad, ursprungligen byggd för Arbetsförmedlingen, ritades 1970 av Uno Nygren. Byggnaden har två olika uttryck: mot Nygatan är fasaden beklädd med ockrafärgad klinker och skiffer. Stora fasadpartier består av metall. Mot Vasagatan är fasaden delvis utförd i rött tegel, men domineras av gråputsade fält mellan tvåluftsfönster och ljusputsade vertikala profiler.

Mark och vegetation

Kvarterets gårdar domineras idag av grus- och asfaltsytor och saknar vegetation. Markytorna disponeras huvudsakligen för angöring till gårdsentréer och parkeringsplatser. Parkeringsplatserna är till viss del uthyrda, men en övervägande del är mot avgift disponibla för allmänheten.

Fornlämningar

Kvarteret ligger utanför det i översiktsplanen angivna fornlämningsområdet.

Offentligt stråk

I översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011) anges att stadsdelens identitet kan stärkas genom att samspelet mellan gammalt och nytt utvecklas: "Innergårdar och gränder kan gradvis utvecklas till nya offentliga stråk.". Idén illustreras i bild där t.ex. ett stråk visas från gränden vid Folkets Hus Idun, genom kvarteret Rind till Operaplan.

Den aktuella detaljplanen medger ett gatuhus och ett gårdshus. Byggrätterna tar en stor del av planområdet i anspråk, men blockerar inte ett offentligt stråk via fastigheten Rind 5 genom kvarteret.

Nya byggnader

Detaljplanen medger en totalt sex våningar hög byggnad mot Västra Norrlandsgatan. För att reducera gatufasadens höjd ska den översta våningen utföras indragen från fasadlivet. I markplanet mot gatan medges verksamheter kopplade till ändamålet *Centrum*, dvs butiker eller andra utåtriktade verksamheter, men också ändamålet *Bostäder*. Utförs bostäder i denna våning ska lägenheterna av insynsskäl utföras minst 0,70 meter över trottoarens nivå. I övriga våningar gäller enbart ändamålet *Bostäder*.

På gården medger planen en byggrätt i tre våningar uteslutande med ändamålet *Bostäder*. Här ska lägenheterna utföras minst 0,50 meter över anslutande fastighets marknivå. Om gårdsbyggnaden uppförs i fastighetsgräns mot Rind 5, kan särskilda brand-, skötsel- och grundläggningskrav komma att ställas.

Största delen av planområdet medges underbyggd med parkeringsgarage. Gårdsbjälklagets slutliga marknivå ska anslutas i plan till omgivande marknivåer. Av detta skäl regleras marknivåns maximala höjd i planbestämmelserna.

Utformningen av de nya byggnaderna ska ske i enlighet med avsnittet *Gestaltning* (se nedan) där även materialfrågor behandlas. De i stadsbilden mest synliga fasaderna, de mot Västra Norrlandsgatan, ska utformningsmässigt prioriteras.

Gestaltning

Byggnad mot gata

Huvudbyggnaden bör enligt kvartersmönstret i centrala staden placeras i fastighetsgräns mot gata, men entréer och trapphus kan utföras indragna. Garageuppfart från undermark-garage bör av trafiksäkerhetsskäl förses med ett vilplan. Vid samtliga fordonsutfarter ska god sikt åstadkommas genom hörnavskärningar eller andra åtgärder.

De fasader som är mest synliga i stadsbilden, de mot Västra Norrlandsgatan och huvudbyggnadens gavlar, ska utformas med hög ambition. De kan, som bifogade illustrationer visar, ges en monolitisk arkitektur, men kan också utformas med tydlig tredelning: bottenvåning, mellanvåningar och indragen takvåning. Delningen kan tydliggöras genom materialens struktur och kulör. Lämpligen utförs bottenvåningen i den mörkaste kulören medan takvåningen blir den ljusare.

Om butiker eller andra offentligt tillgängliga lokaler kommer till stånd i bottenvåningen bör det innebära att generösa fönsteröppningar utförs.

Fasadmaterial på byggnader i Umeås absoluta centrum bör vara vackra, gedigna och beständiga över tiden. Dominerande material för huvudbyggnadens fasader mot gatan och i gavlar ska därför vara tegel. Teglets kulör ska anpassas till befintlig bebyggelsemiljö. Huvudbyggnadens gårdsfasad kan ges ett enklare utförande i annat material.

För att i någon mån motverka slutenhet ska trapphusen förses med entréer mot Västra Norrlandsgatan. Entréer och trapphus bör om möjligt utföras uppglasade.



Fasadelevation mot Västra Norrlandsgatan

Illustration: Sweco

Gårdsbyggnad

Gårdsbyggnaden kan utföras i material lika huvudbyggnaden, men kan också förses med enklare och lättare fasadmateriäl. Eventuella utvändiga, synliga trappor, loftgångar, räcken etc bör med tanke på det centrala läget utföras estetiskt tilltalande.



Vy från öster mot gård.
ion: Sweco

Illustrat-

Stadsbild

Nya byggnader i kv. Rind är en viktig stadsbilsfråga. Detaljplanen medger - och illustrationerna visar - en byggnad mot gatan med indragen sjätte våning. Illustrationerna visar det tänkta huset i relation till kringliggande byggnader och till Västra Norrlandsgatan. Fasadelevationen visar de formella hushöjderna och hur den nya gatubyggnaden tangerar de befintliga byggnadernas höjder.



Vy idag från Operaplan



Vy tänkt bebyggelse från Operaplan

Illustration: Sweco

Vyerna längs Västra Norrlandsgatan visar den nya byggnaden från normal betraktelsehöjd: det idag öppna gaturummet sluts till och omformas till en traditionell stadsgata.

En byggnad mot Västra Norrlandsgatan som sluter till det idag öppna kvarteret är en viktig pusselbit i stadsbilden. Byggnaden anpassar sig i höjd i princip till de högsta närliggande byggnaderna. Från ett visst läge på Nygatan kommer framför allt gårdsbyggnaden, men också den övre delen av gatubyggnaden, att vara synlig.

Riksintresset kulturmiljö

Fastigheten Rind 11 gränsar till riksintressets värdekärna nr 11, men planområdet och de nya byggrätterna i sig, berör inte direkt värdekärnan.

Men en ny byggnad i sex våningar och ett trevånings gårdshus innebär en förändring av stadsbilden och en påverkan på kulturmiljön. Den i planen medgivna totala hushöjden kommer att överstiga vissa av de närliggande befintliga byggnadernas höjd. Några av dem har idag bara tre våningar: den direkt anslutande delen inom Rind 11, hotellängan inom Minnet 21 och den äldre träbyggnaden inom Minnet 23. Hushöjden kommer dock att bli ungefär densamma som den inom Rind 11 befintliga byggnaden mot esplanaden. Likaså kommer byggnadshöjden (takfot) och totalhöjden (nock) att bli likvärdig med den kontorsbyggnad som är under uppförande inom kv Fabriken.

Hushöjden 5-6 våningar har tidigare, enligt gällande stadsplaner, varit förbehållen paradgatan Rådhusplanen medan angränsande gator, med lägre status, planlagts med lägre hushöjder. Avvikelser från detta förhållningssätt har under senare år skett inom kv. Forsete (gallerian Utopia) och

kv Fabriken. Rådhusplanen uppvisar också byggnader med gedigna fasadmateriäl och god arkitektur. En större enhetlighet kan iakttas längs den östra sidan med hushöjder på 5-6 våningar, medan den västra sidan har fler äldre byggnader och ett mer varierat utseende.

Detaljplanen medger ett mer tilltalande nyttjande av fastigheterna än idag och nya bostadshus bör kunna uppfattas som en positiv utveckling för kvarteret och centrala stan. Mer bostäder medför ökad rörlighet av människor inom och i anslutning till kvarteret och en god utformning kan göra miljön mer inbjudande och estetiskt tilltalande än idag.

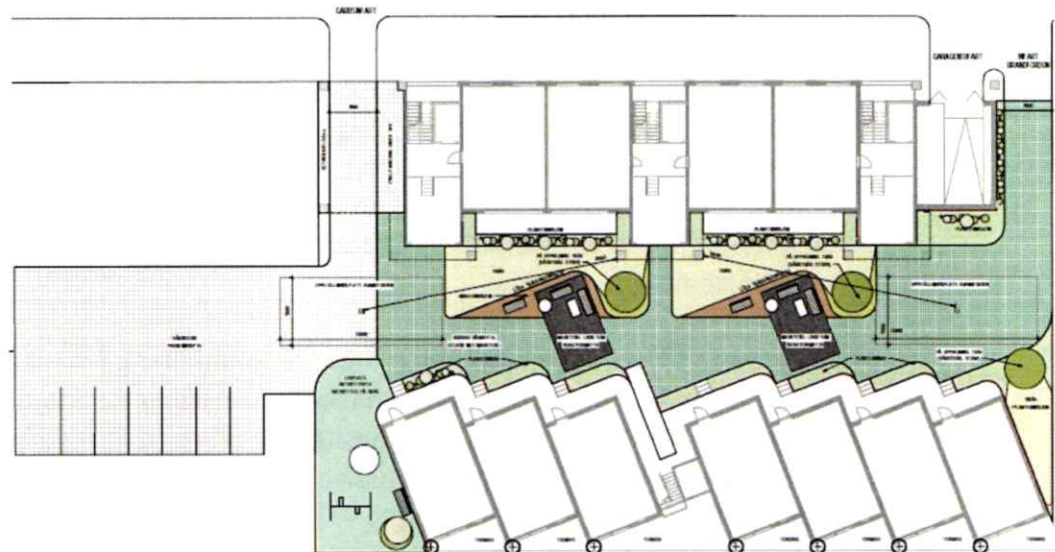
Inga samband, siktlinjer eller kommunikationsstråk inom eller i anslutning till kulturmiljön påverkas och inte heller uppstår någon barriär. Läsbarheten av den riksintressanta närliggande kulturmiljön bedöms endast påverkas måttligt av detaljplanen.

Friytor

Eftersom möjlighet att skapa friyta på egentlig mark kan komma att saknas, måste friyta med mycket god kvalitet tillgodoses på gårdsbjälklaget. Samtliga lägenheter ska ges full tillgänglighet till det gemensamma gårdsbjälklaget och till eventuella övriga gemensamma ytor inom fastigheten.

För att uppfylla kraven på solighet måste viktiga funktioner på de gemensamma friytorna anordnas i ett väl avvägt läge (se skuggstudier!). För att uppfylla kraven på barns upplevelser av årstider mm. ska väsentliga delar av gården/bjälklaget vara planteringsbara. Bjälklaget ska således konstruktivt utföras för att klara påfyllnader för planteringar i form av gräsytor och buskar.

Gällande friytenorm för centrumfyrcanten är 1/6 av bostädernas bruttoarea (BTA). För de illustrerade bostädernas bruttoarea 4096 m² BTA (ytor för bostadskomplement och parkeringar ej medräknade) erfordras minst 683 m² friyta. Den tänkta gården (se skiss nedan!) omfattar ca 700 m². Brandfordon måste kunna angöra gården vilket innebär en stor andel hårdgjorda ytor.



Skiss friytor
ion: Sweco

Illustrat-

Skuggningen av gården blir omfattande under vinterhalvåret (se nedan under *Skuggstudie*). En möjlighet att reducera detta problem vore att arrangera gemensamma vistelseytor på en takterrass.

Planen medger att gården underbyggs med garage och anläggning av grönytor kommer således att ske på ett bjälklag. Byggnadsnämndens riktlinjer är 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." (FÖP 2011).

För att uppfylla dessa riktlinjer ska planteringar av grönytor, gräsmattor, buskar och träd ske med omsorg. Gårdsbjälklaget ska över hela markytan tåla en belastning av minst 200 mm djup växtbädd. För att medge plantering av större buskar och träd ska därutöver en viss del av bjälklaget även tåla växtbäddar om minst 600 mm. Barns möjlighet till lek ska beaktas genom lämpliga redskap och markbehandling.

Eventuell friyta på t.ex. takterrass ska också behandlas på ett likartat och omsorgsfullt sätt.

Planbestämmelser

Planbestämmelserna reglerar markanvändningen generellt till *Bostäder* (B). I bottenvåningen mot gatan medges även funktioner kopplade till ändamålet *Centrum* (C).

Bestämmelserna reglerar också byggrätternas avgränsning och volym, genom avgränsning i markplan samt genom byggnadshöjd, taklutning om maximalt 10 grader samt indrag av översta våningen (f_5). Därutöver regleras också väsentliga delar av fasadutformningen genom preciseringar ur avsnittet *Gestaltning* i planbeskrivningen: att entré ska finnas mot gatan (f_1),

att portik (f_2) för infart till befintlig byggnad inom Rind 11 ska anordnas samt att fri sikt ska anordnas vid fordonsutfarter (f_3).

Bestämmelserna reglerar också en begränsning av t ex balkongers utkragning och inglasning över gatumark (f_4). För att undvika en alltför lång sammanhängande gårdsbyggnad finns en bestämmelse (f_6) om byggnadens längd. Att gatu- och gavelfasader ska utföras med tegel regleras i en särskild bestämmelse (f_8).

Byggrätten för garage m.m. under mark sammanfaller på plankartan med plus-markering. För att motverka oönskade nivåkillnader inom kvarteret, reglerar en bestämmelse markens anslutning till angränsande befintliga marknivåer (n_2). En annan bestämmelse reglerar friytans storlek och utformning (n_1).

Bullerrelaterade bestämmelser redovisas under avsnittet *Buller*.

Framtida förändringar i anslutning till kvarteret

En detaljplan för en likartad exploatering inom kvarteret Fabriken (väster om Rådhusplanaden) har under mars 2016 vunnit laga kraft. Detaljplanen medger där nybyggnad av ett kontorshus längs esplanaden och i vinkel längs Västra Norrlandsgatan med byggnadshöjd 23,5 meter, men även en relativt hög ny byggnad på gården med byggnadshöjd 27,5 meter (Fabriken 8-9). Byggnadsvolymen kan inrymma sex butiks-/kontorsvåningar mot gatorna och sju våningar på gården.

Skuggstudie

Med utgångspunkt i aktuella skisser har en skuggstudie gjorts (Sweco november 2017, reviderad april 2018). Där redovisas beräknad situation vid vårdagjämning (20 mars) och höstdagjämning (22 september), dvs årets tidpunkter då dag och natt är lika långa. Där redovisas också situationen vid midsommar, sommarsolståndet (21 juni). Gårdens och lägenheternas söderlägen skapar goda förutsättningar för en solig friyta och ljusa lägenheter.

Studien visar att vid midsommartid, då solen står som högst, ligger gården i stort sett helt skuggfri hela dagen fram till 18-19-tiden på kvällen. Befintliga byggnader på norra sidan av Norrlandsgatan berörs inte av skuggning från de nya bostäderna.

Vid vår- och höstdagjämning skuggas däremot gården så gott som hela dygnet. De flesta av lägenheterna blir däremot skuggfria den största delen av dagen. Befintliga byggnader på norra sidan av Norrlandsgatan berörs av skuggning på eftermiddagen och kväll.

Tillgänglighet

Byggnader och friytor ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Boende ska inom fastigheten

ha direkt tillgänglighet till friytor på gården och till eventuella takterrasser. Innebörden i detta är att tillgänglighet måste anordnas med hissar i anslutning till respektive entréer. Därutöver ska också direkt anslutning anordnas mellan trapphus och gård respektive trapphus och eventuell terrass.

Brand

Byggrätten för ett sexvåningshus mot Norrlandsgatan innebär att åtkomligheten vid en brandsituation måste lösas med hjälp av s.k. höjdfordon. Tillgängliga skisser över tänkta byggnader visar enkelsidiga lägenheter mot gården. Om detta genomförs måste tillgänglighet till gården för höjdfordon anordnas och uppställningsplatser samt vändmöjlighet finnas. Därutöver måste gårdsbjälklagets konstruktion medge tung belastning (regleras i särskild planbestämmelse).

En skiss av gården, se i avsnittet Friytor, visar en möjlighet för brandfordon att angöra gården från Norrlandsgatan och även uppställningsplatser.

Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i bygglovskedet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Västra Norrlandsgatan är utformad som en traditionell stadsgata med dubbla trottoarer, dubbla björkrader och utan separata cykelbanor.

Kollektivtrafik

Länstrafikens stomlinjer trafikerar Västra Norrlandsgatan med närmaste hållplatser vid Vasagatan. Närmaste hållplatser för den lokala kollektivtrafiken finns idag vid Vasaplan som under 2017 genomgått en större ombyggnad.

Parkering, utfarter

Bilar - parkering

Antalet parkeringsplatser för bostäder beräknas i förhållande till lägenheternas storlek. Aktuella illustrationer visar cirka 60 lägenheter, varav hälften 1 rok och hälften 2 rok. Enligt gällande norm blir då det totala behovet för nybyggnaden 36 bilplatser inklusive besöksplatser. Samtliga dessa platser bör kunna tillgodoses i källarvåningens garage.

Idag finns ett antal p-platser på de berörda fastigheternas gårdar, platser som delvis är upplåtna till befintliga och externa hyresgäster. Detaljplanens genomförande innebär att de flesta av dessa p-platser utgår.

Ett antal platser kan anordnas genom s.k. *grönt parkeringsköp* (FÖP 2011). Rekommenderade maximala gångavstånd för verksamhetsparkering är i normala fall 300 meter, inom centrala staden 600 meter.

Minst en parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga ska anordnas inom 25 meters gångavstånd från huvudentréer inom fastigheten.

Fordonsparkering för eventuell kontorsverksamhet ska anordnas om minst 10 platser per 1000 m² BTA. En av dessa platser ska avsättas för besökande. För handel gäller 22 platser per 1000 m² BTA.

Bilar - utfarter

Ut- och infart från/till det nya garaget kan ske via Västra Norrlandsgatan (i markplan). Via en portik genom den nya byggnaden kan även fastigheten Rind 11:s befintliga byggnad angöras.

Av trafiksäkerhetsskäl ska den nya byggnadens bottenvåning utföras med godtagbara siktförhållanden vid de båda utfarterna. Detta kan t.ex. ske med avfasning av byggnaden. Avfasningar/hörnavskärningar ska ges minst sidomåtten 1,60 x 1,60 meter med 45 graders vinkel. Vid garageuppfarten ska den fria sikten kombineras med ett vilplan.

Cyklar

För boende ska 2,5 cykelplatser/lägenhet anordnas inom fastigheten, men för studentrum 1,5, enligt parkeringsnorm 2018-03-26. Idag tillgängliga skisser visar 60 nya lägenheter varav hälften 2 rok, hälften 1 rok. Förutsatt att de mindre lägenheterna kan betraktas som studentrum innebär denna lägenhetsfördelning att 120 cykelplatser ska anordnas. Möjlighet till detta bör finnas i byggnadens botten- och källarvåningar.

För eventuella kontor ska 13-20 cykelplatser/1000 m² BTA anordnas, enligt parkeringsnorm 2018-03-26, i första hand inom fastigheten.

Störningar

Buller

En utförd beräkning av trafikbuller (Tyréns 2016-11-25) visar att ljudnivån vid Västra Norrlandsgatans fasader uppgår till mellan 60-64 dBA_{ekv}. Konsekvensen är att lägenheter som vetter mot gatan måste utföras med s.k. tyst sida. Mot gatan kan sannolikt inte heller enkelsidiga lägenheter byggas. Rapporten inkluderar inte förändringar av riktvärden antagna 1 juli 2017.

Bullersituationen regleras med en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida (f₇). Ytterligare en bestämmelse reglerar att eventuella enkelsidiga lägenheter mot Västra Norrlandsgatan ska vara mindre än 35 m² (v₁). Dessa små lägenheter är undantagna från bestämmelsen om ljuddämpad sida.

De maximala ljudnivåerna vid Västra Norrlandsgatan kan enligt bullerberäkningen nå 85 dBA. Denna höga maximalnivå innebär att den byggtekniska dimensioneringen av nya fasader måste beaktas.

För den största delen av fasaderna på gården understiger bullernivåerna 50 dBA_{ekv}.

Luft

På den del av Västra Norrlandsgatan som ansluter till planområdet tangeras idag, enligt kommunens beräkningar, den övre utvärderingströskeln för dygnsmedelvärde av kvävedioxid (NO₂) i gatunivån. Årsmedelvärdet ligger klart under normen och utvärderingströsklarna. Umeå kommun har ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, antaget 2007 och senast reviderat och fastställt 2015. Den viktigaste åtgärden i programmet som förbättrar luftkvaliteten är att kommunen handlar upp elbussar till stomlinjerna i lokaltrafiken. För Norrlandsgatan, som är bussgata längs kvarteret Rind, kommer det att förbättra luftkvaliteten betydligt jämfört med nu.

Genomförandet av planförslaget innebär sannolikt ingen ökning av biltrafik på Norrlandsgatan. Exploateringen bedöms medföra en mindre ökning av utsläppen av luftföroreningar i närområdet i förhållande till dagens situation på grund av att gaturummet sluts.

Föreslagen detaljplan bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids.

Luftkvaliteten på gården bör inte försämrats genom utsläpp från t.ex. parkeringsdäck och tilluft bör inte hämtas från Västra Norrlandsgatan. Till- och frånluftshuvar ska därför placeras i nivå med byggnadernas tak vilket regleras i planbestämmelserna under *Utförande*.

Översvämning

En skyfallsanalys från 2016 visar att delar av planområdet kan komma att översvämmas vid 50- eller 100-årsregn. Risker bör beaktas vid utformning av nya byggnader. Särskilt bör utformningen av entréer och garagedfart studeras.

Tillgängliga prognoser för 50-årsregn visar på maxdjup upp till 0,5 meter i korsningen Nygatan/Rådhusplanaden och även på den södra gården inom Rind 11. Operaplan riskerar som helhet att få upp till 0,3 meter vatten. Planområdet påverkas inte nämnvärt, med undantag för den norra gården inom Rind 11 där översvämning upp till 0,3 meter riskeras.

Tillgängliga prognoser för 100-årsregn visar på maxdjup över 0,5 meter över en stor del av korsningen Nygatan/Rådhusplanaden och även på den södra gården inom Rind 11. Den del av Rind 5 som gränsar till planområdets gårdshus, riskerar upp till 0,5 meter. En betydande del av Operaplan riskerar att få 0,3 - 0,5 meters översvämning med spridning mot det tänkta gatuhuset inom Rind 6. Inom den del av

planområdet som utgörs av den norra gården inom Rind 11 kan översvämningen uppgå till 0,3 meter.

Föroreningar

Mark

Fastigheten Rind 11 innefattade tidigare redaktion och tryckeri för den lokala dagstidningen Västerbottens Kuriren. Tryckeriet var inrymt i gårdshusets botten- och källarvåning. Fram till 1976 användes blytyper för sättning av tidningssidorna och verksamheten innefattade även ett fotolaboratorium. I samband med rivning av äldre byggnader inom planområdet utfördes även grävningsarbeten. Inom gårdsbyggnaden skedde stambyten under 2002.

En utredning av eventuella föroreningar 2008 uppskattar föroreningsnivåerna till måttliga. I den sammanvägda riskbedömningen anges objektet tillhöra riskklass 3, dvs måttlig risk för hälsa och miljö enligt MIFO fas 1. Vid markarbeten – och vid arbeten i det f.d. tryckerilokalerna – är det viktigt att beakta kännedomen om att miljöfarlig verksamhet tidigare förekommit inom fastigheterna.

I den f.d. tryckerilokalen finns risk för föroreningar som tungmetaller och lösningsmedel, inklusive klorerade lösningsmedel. En cistern för eldningsolja kan ha funnits inom fastigheten och risken för petroleumprodukter i marken ska därför beaktas. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska omgående kontaktas om spår av föroreningar påträffas.

Teknisk försörjning

Dagvatten och snö

Umeå kommun verkar för hållbar dagvattenhantering och en dagvattenstrategi är under utarbetande. Umeälven är mottagande recipient av dagvatten från planområdet och bedöms inte vara känslig för dagvattenutsläpp. Hanteringen av dagvatten inom området, gällande kvalitet och kvantitet, ska utformas så att ytlig dagvattenavledning ska kunna tillämpas i så hög grad som möjligt. Dagvatten vid skyfall ska kunna avledas till närmast belägna avvattningsstråk.

Vegetationsmark ska höjdsättas så att fördröjning kan ske av dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet. Mark, som t ex anslutningar mellan allmän mark och kvartersmark, bör höjdsättas så att risken för allvarliga översvämningar inom fastigheten minimeras.

Snö får inte lastas ut på angränsande gator. Då möjligheten till snöupplag på fastigheten är begränsade kommer snö behöva lastas ut och köras till deponi. För detta ansvarar fastighetsägaren.

Va, el och opto

Vatten- och spillvattenledningar finns liksom el- och optokablage i anslutande gator. Umeå Energi har efterlyst möjligheten till en nätstation inom kvarteret.

Värme

De befintliga byggnaderna är idag anslutna till fjärrvärme.

Avfall

Utrymmen och transportväg för avfall ska utformas enligt VAKINs aktuella föreskrifter, f.n. NOA11. Aktuella skisser visar att avfall från hushållen i gårds- och gatuhusen sannolikt kommer att hanteras via soprum i marknivån mot Norrlandsgatan. Hämtning av avfall kommer då också att ske direkt från Västra Norrlandsgatan från en lastplats/angöringsficka. Sophämtning för närliggande fastigheter kan påverkas vilket kan ha betydelse för dimensionering av avfallsutrymmet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Organisatoriska frågor**

De äldre stadsplanerna inom kvarteret ersätts till viss del av den nu aktuella detaljplanen. Tomtindelningar utgår genom antagandet av ny detaljplan.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Aktuellt område omfattar endast kvartersmark och fastighetsägarna svarar för åtgärder inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Syftet med planen är att möjliggöra tillkommande nybyggnation. De aktuella fastigheterna inom planområdet ägs av ett privat fastighetsbolag.

Detaljplanen innebär möjligheter för byggnationer inom planområdet för bostads- och centrumändamål (kontor, handel mm) samt parkering under mark. Detaljplanen innebär även att fastighetsbildning kan bli aktuell genom exempelvis fastighetsreglering och avstyckning. Utformning av fastigheterna avgörs vid lantmäteriförrättning.

För områden som nyttjas gemensamt (exempelvis utfart, parkering, cykel-parkering, sophantering, terrasser/friytor, va) för flera fastigheter kan bildande av gemensamhetsanläggning bli aktuellt. I en gemensamhetsanläggning svarar delägarna för drift och underhåll av anläggningen. Förvaltningen av dessa kan ske via samfällighetsförening alternativt

delägarförvaltning. Eventuellt kan enskilda behov tillgodoses med servitut. Ett servitut ger fastighet rätt att använda del av annan fastighet för ett visst ändamål. Om eventuell byggnation placeras i fastighetsgräns kan bildande av servitut bli aktuellt för åtkomst av t.ex. fasad och hantering av dagvat-ten/dränering.

Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten Umeå kommun.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Rind 6	<p>Gemensamhetsanläggning kan exempelvis bildas för den gemensamma innergårdsytan/gårdsbjälkslaget/takytan. Fastigheten kan delvis komma att belastas och ha del i framtida gemensamhetsanläggning/-ar.</p> <p>Fastigheten kan komma att ombildas genom fastighetsreglering/avstyckning i lantmäteriförrättning.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar, utfarter etc.</p>
Rind 11	<p>Endast del av fastigheten omfattas av aktuell detaljplan.</p> <p>Gemensamhetsanläggning kan exempelvis bildas för den gemensamma innergårdsytan/gårdsbjälkslaget/takytan. Fastigheten kan delvis komma att belastas och ha del i framtida gemensamhetsanläggning/-ar.</p> <p>Fastigheten kan komma att ombildas genom fastighetsreglering/avstyckning i lantmäteriförrättning.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar, utfarter etc.</p>
Nya/äldre rättigheter	<p>Nya gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för tex gemensam gårdsyta. Andra ändamål kan t.ex. vara för parkering, sopstation, infart/utfart mm.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheterna för tillkommande eller befintliga ledningar, utfarter etc. Eventuella servitut kan komma att vara nödvändiga på angränsande fastigheter.</p>

Planekonomiska frågor

För mark som upplåts till förmån för gemensamhetsanläggning kan ersättning utgå enligt reglerna i anläggningslagen. Eventuell ersättning bestäms i lantmäteriförrättning.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har framtagits i samarbete med representanter för fastighetsägaren. Ansvariga för illustrationer framgår av respektive bildtext, om inte är de framtagna av Detaljplanering. Carina Larsson, Detaljplanering, har ritat plankartan.

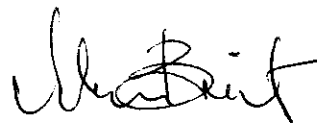
Mattias Lönn, Kommunala Lantmäterienheten, har ansvarat för genomförandefrågorna. Per Hänström och Erika Nilsson, Miljö och hälsoskydd, har också deltagit i planprocessen.

Detaljplan, Umeå kommun, november 2018



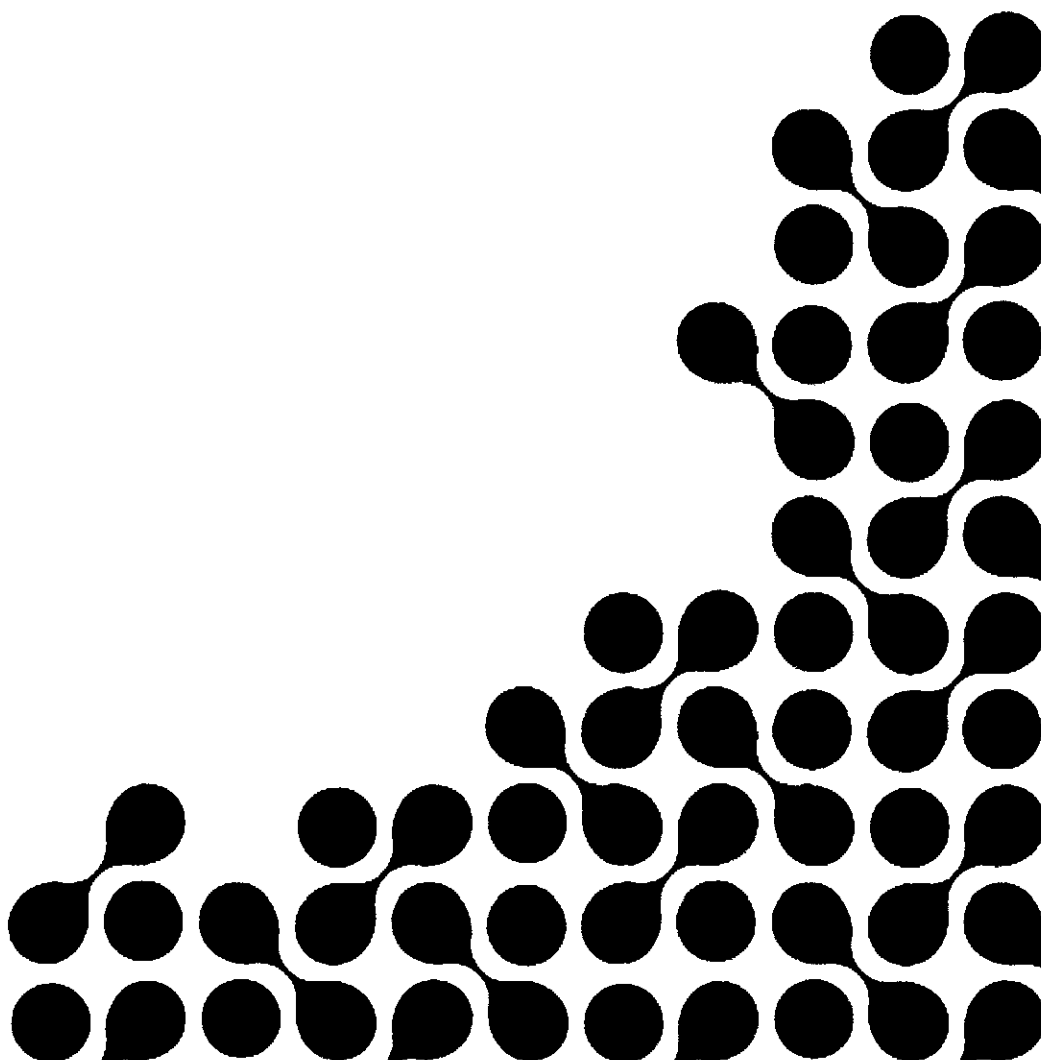
Clara Gansland
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt



Magdalena Blomquist
Planarkitekt

RAPPORT 274021-A
KV RIND, UMEÅ. TRAFIKBULLER





UPPDRAG 274021, Rind, Umeå. Trafikbuller

Titel på rapport: Kv Rind, Umeå, Trafikbuller

Status: Förhandskopia

Datum: 2016-11-25

MEDVERKANDE

Beställare: Fastighets AB Uman

Kontaktperson: Namn

Konsult: Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

Handläggare: Timmy Kristoffersson

Kvalitetsgranskare: Melker Johansson

REVIDERINGAR

Revideringsdatum: ÅR-MÅN-DAG

Version: Namn, Företag

Initialer: Namn, Företag

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

Datum: 2016-11-25

Handlingen granskad av: Timmy Kristoffersson

Datum: 2016-11-25

SAMMANFATTNING

Fastighetsbolaget Uman har för avsikt att uppföra ett lamellhus på 6 plan och stadsradhus på 3 plan. Byggnaderna kommer att utsättas för vägtrafikbuller från framförallt Norrlandsgatan men även till en viss del från Magasinsgatan.

I denna rapport redovisar vi en beräkning av trafikbuller som ett underlag för upprättande av detaljplan.

För att uppnå de villkor som anges i trafikbullerförordningen fordras att gatuhuset utförs med genomgående lägenheter så att minst hälften av boningsrummen placeras mot gård. Det finns även möjligheter att åstadkomma en bullerskyddad sida mot gatan genom att montera en indragen balkong utanför t.ex. en hel sov- eller vardagsrumsvägg. Detta kan åstadkommas från plan 3 och högre med 1,1 m tät skärm och med absorber i balkongtak. För plan 1 och 2 fordras högre skärmar, upp till 1,5 m.

I övrigt kan villkoren avseende bullerskyddad och uteplatser tillgodoses.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	5
2	RIKTVÄRDEN.....	5
3	BERÄKNINGAR.....	6
	3.1 BERÄKNINGSPROGRAM.....	6
	3.2 INDATA I BERÄKNINGARNA	6
4	RESULTAT.....	7
5	SLUTSATSER.....	8

1 INLEDNING

Fastighetsbolaget Uman har för avsikt att uppföra ett lamellhus på 6 plan och stadsradhus på 3 plan. Byggnaderna kommer att utsättas för vägtrafikbuller från framförallt Norrlandsgatan men även till en viss del från Magasinsgatan.

I denna rapport redovisar vi en beräkning av trafikbuller som ett underlag för upprättande av detaljplan.

2 RIKTVÄRDEN

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:216). För nybyggnation av bostäder ersätter denna bestämmelse riktvärdena från infrastrukturpropositionen (1996/97:53) som dock fortfarande kan vara tillämpbara vid befintliga bostäder eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur.

I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

Bestämmelserna ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov (för ombyggnationer eller icke planlagd mark), och ärenden om förhandsbesked i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).

I tabell 1 nedan sammanfattas de riktvärden som gäller ljud från spår- och vägtrafik.

Tabell 1: Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid nya bostadsbyggnader

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	55 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	60 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om bullerskyddad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den skyddade sidan får vara högst	55	70 (kl. 22-06)
¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot bullerskyddad sida.		
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

3 BERÄKNINGAR

3.1 BERÄKNINGSPROGRAM

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 7.4. Programmet följer dessa beräkningsmodeller:

- Naturvårdsverkets rapport 4653, "Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", för vägtrafikbuller.
- Naturvårdsverkets rapport 4935, "Buller från spårburen trafik, Nordisk beräkningsmodell" andra versionen från 1996.

Metoden antar ett svagt medvindsfall från källa till mottagare. Beräkningsgången kan kort beskrivas enligt följande:

- En topografisk karta över området har använts som grunddata i programmet för att skapa en markmodell. På markmodellen placeras sedan vattendrag, byggnader, bullerskyddsskärmar, vägar mm.
- Utgående från markkartan har samtliga bullerkällor av betydelse matats in i modellen.
- Beräkningsprogrammet tar hänsyn till de ytor och den topografi som befinner sig i närheten av bullerkällorna. Detta innebär att eventuella ljudreflektioner eller skärmningar som påverkar ljudutbredningen från respektive källa räknas in automatiskt.
- Övriga dämpparametrar som ingår i beräkningen är t.ex. dämpning p.g.a. avståndet och markdämpning (hård eller mjuk mark).

3.2 INDATA I BERÄKNINGARNA

Som underlag till beräkningarna har fastighetskartan använts. Laserdata med 2 m grid används för att skapa en markmodell. Marktytor har satts till mjuka, förutom vägar och vatten som är hårda. För maximal ljudnivå från vägtrafik är inställningen i programmet att ljudnivån för den 5:e högsta ljudnivån beräknas, här har schablonvärdet att 13 % av dygnets totala tunga trafik går under natt hämtats från Svensk Standard SS:25267.

I Fel! Hittar inte referenskälla. redovisas trafikdata för den väg som ligger närmast och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik. För Norrlandsgatan har kommunen lämnat data till detta projekt avseende år 2010. Trafikmängden justerats för år 2030 enligt Trafikverkets modell för trafikuppräkningsmodell med 14% för 2010 - 2030.

Tabell 2: I tabellen redovisas trafikdata för den väg som ingår i beräkningen.

Väg	Dygnstrafik	Andel tung trafik, %	Skyltad hastighet, km/h
Norrlandsgatan	6400	9	40

4 RESULTAT

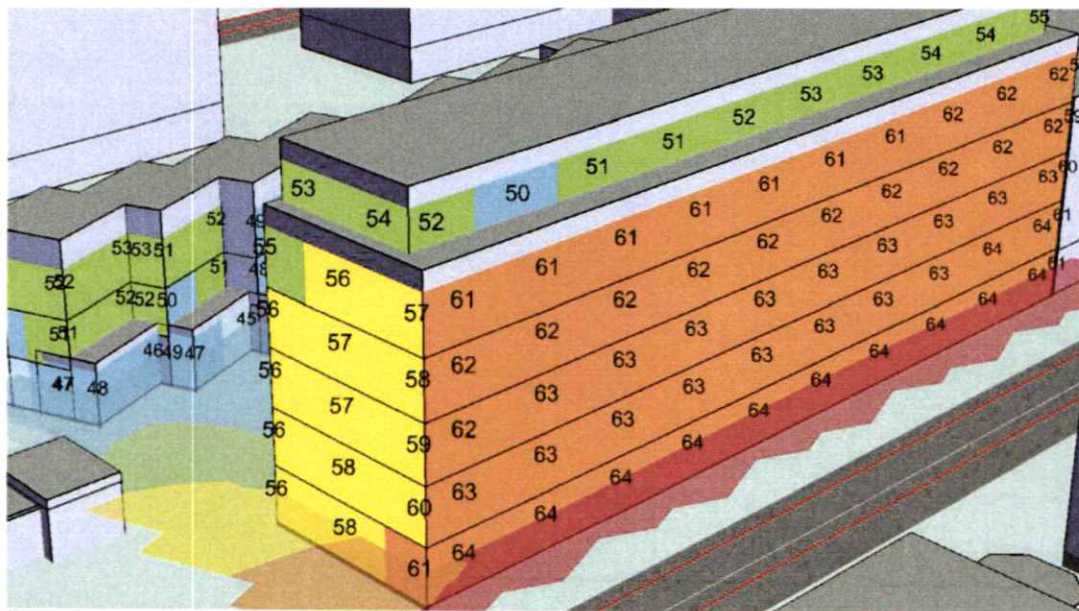
Av beräkningarna framgår att den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger 55 dBA för byggnaden som ligger invid Norrlandsgatan. Ekvivalenta nivåer på upp till 64 dBA erhålls och maximala nivåer på upp till 85 dBA. Sen ekvivalenta nivån blir även högre på gavel mot öster. För gårdshuset blir de ekvivalenta nivåerna lägre än 55 dBA.

På gatuhusets gårdssida är de ekvivalenta nivåerna lägre än 50 dBA och de maximala lägre än 70 dBA. Detta gäller för gårdshuset och för en stor del av gården.

Tabell 3. Sammanställning över bilagor

Beteckning	Mått	Redovisning
AK01	Ekvivalent buller	Tabeller, 2 m ö mark
AK02	Ekvivalent buller	4 m över mark
AK03	Maximalt buller	2 m ö mark
AK10	Ekvivalent buller	Fasad från nordost
AK11	Ekvivalent buller	Fasad från sydost

I nedanstående figur redovisas nivåer vid fasad.



Figur 1. Ekvivalenta nivåer vid fasad, från ritning AK10.

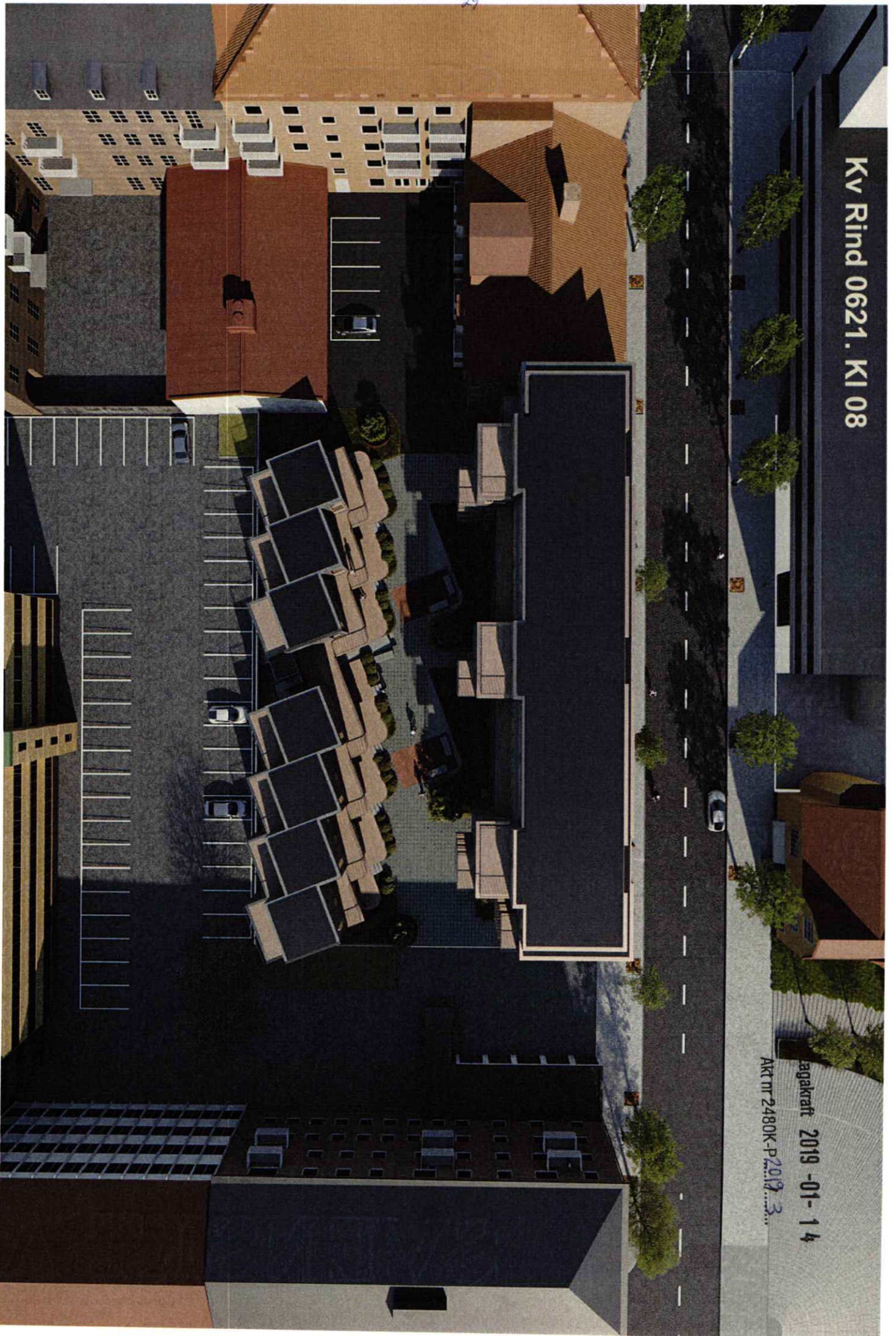
5 SLUTSATSER

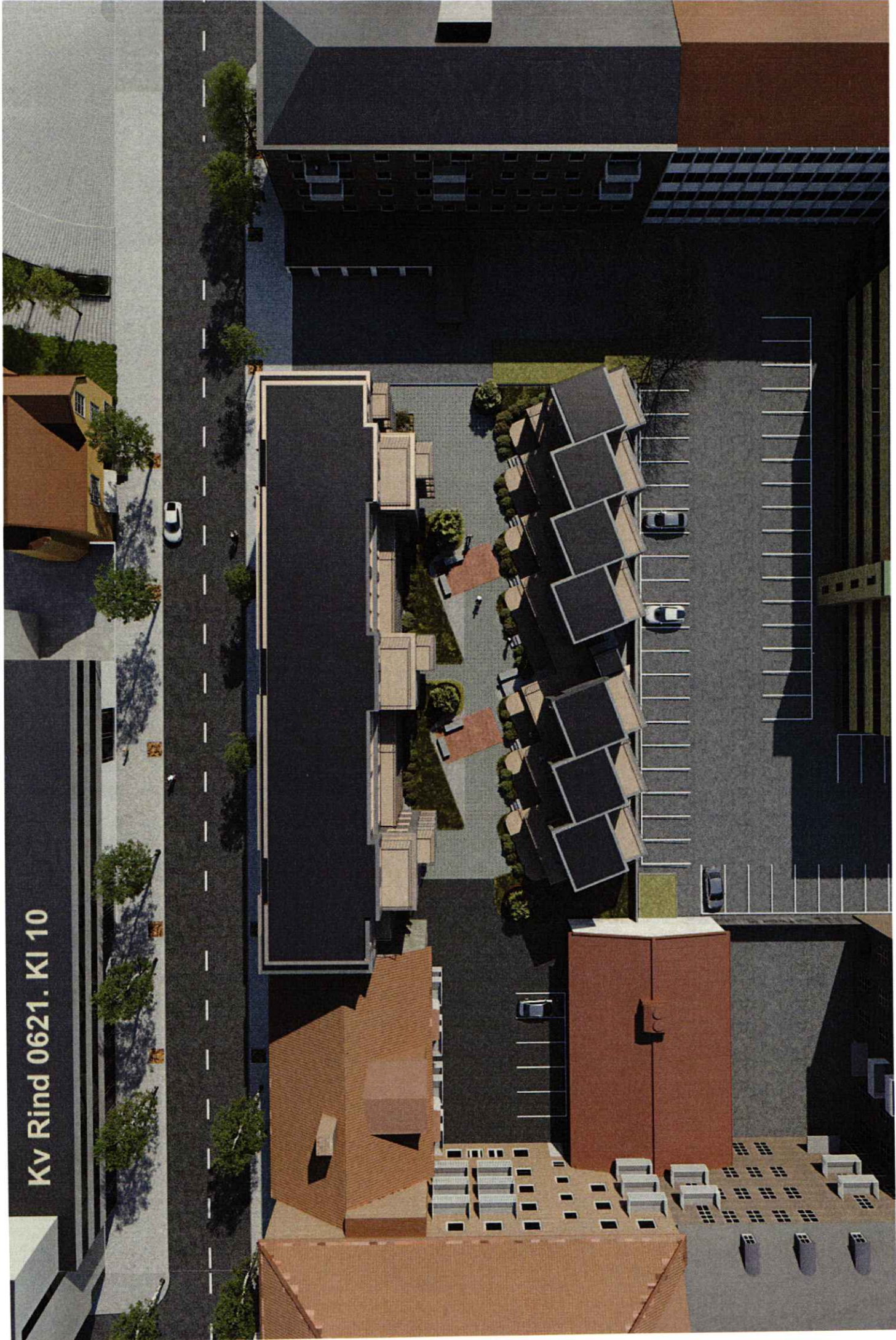
För att uppnå de villkor som anges i trafikbullerförordningen fordras att gatuhuset utförs med genomgående lägenheter så att minst hälften av boningsrummen placeras mot gård. Det finns även möjligheter att åstadkomma en bullerskyddad sida mot gatan genom att montera en indragen balkong utanför t.ex. en hel sov- eller vardagsrumsvägg. Detta kan åstadkommas från plan 3 och högre med 1,1 m tät skärm och med absorber i balkongtak. För plan 1 och 2 fordras högre skärmar, upp till 1,5 m.

I övrigt kan villkoren avseende bullerskyddad och uteplatser tillgodoses.

Kv Rind 0621. KI 08

agakraft 2019 -01- 14
Akt nr 2480K-P.2019...3...





Kv Rind 0621. KI 10

Kv Rind 0621. KI 12



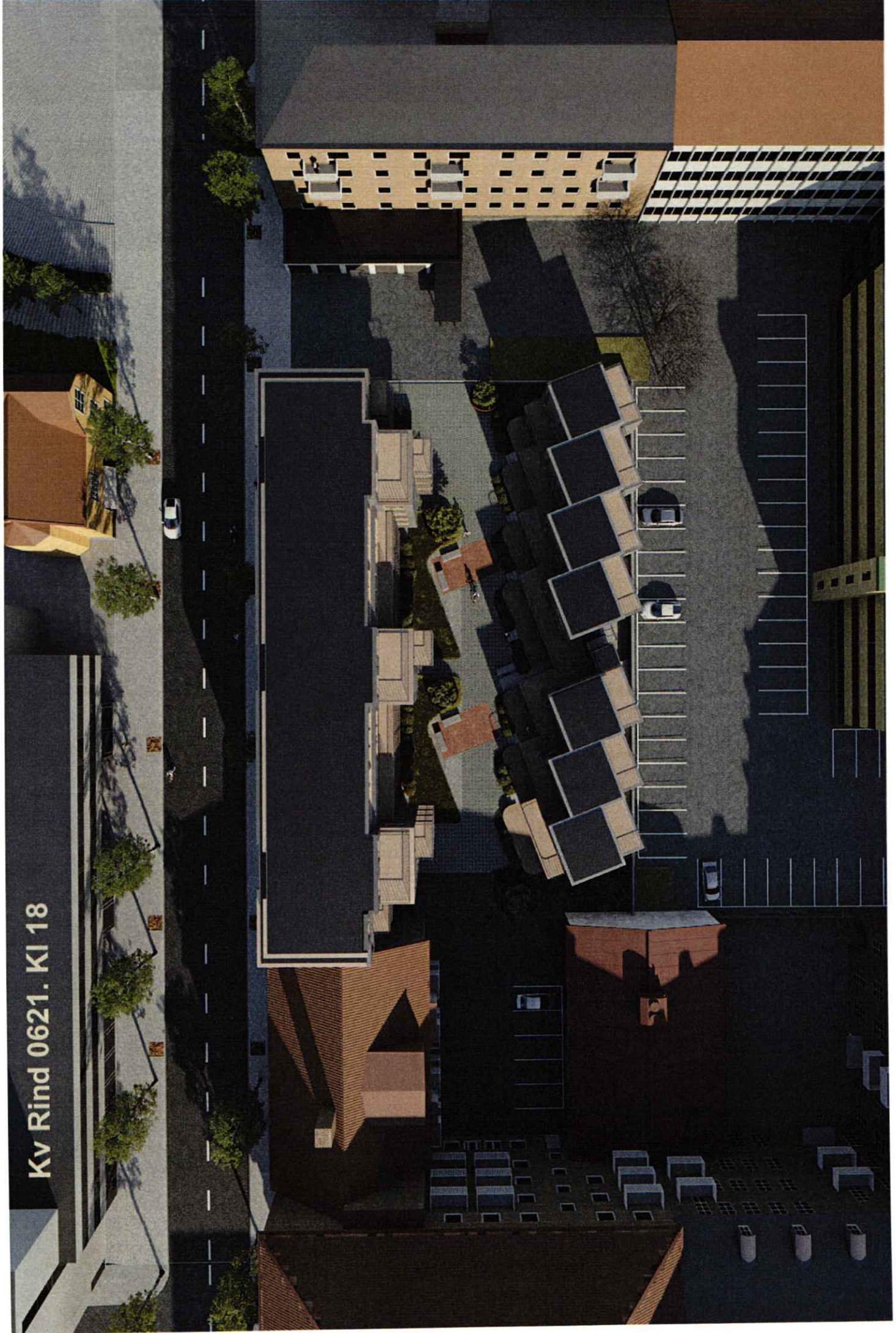


Kv Rind 0621. Kl 14

Kv Rind 0621. KI 16



Kv Rind 0621. KI 18

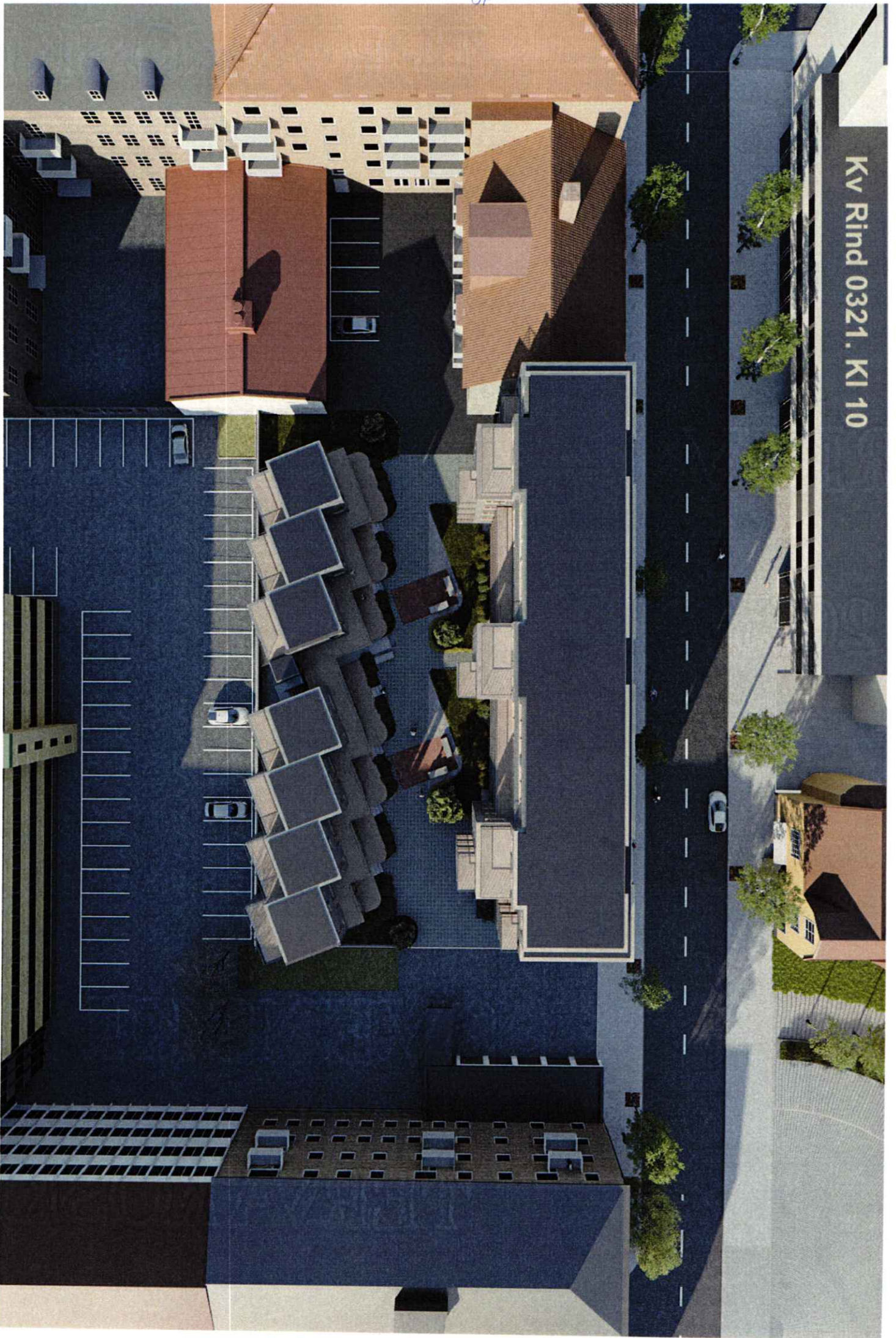


Kv Rind 0621. KI 20



Kv Rind 0321. KI 08

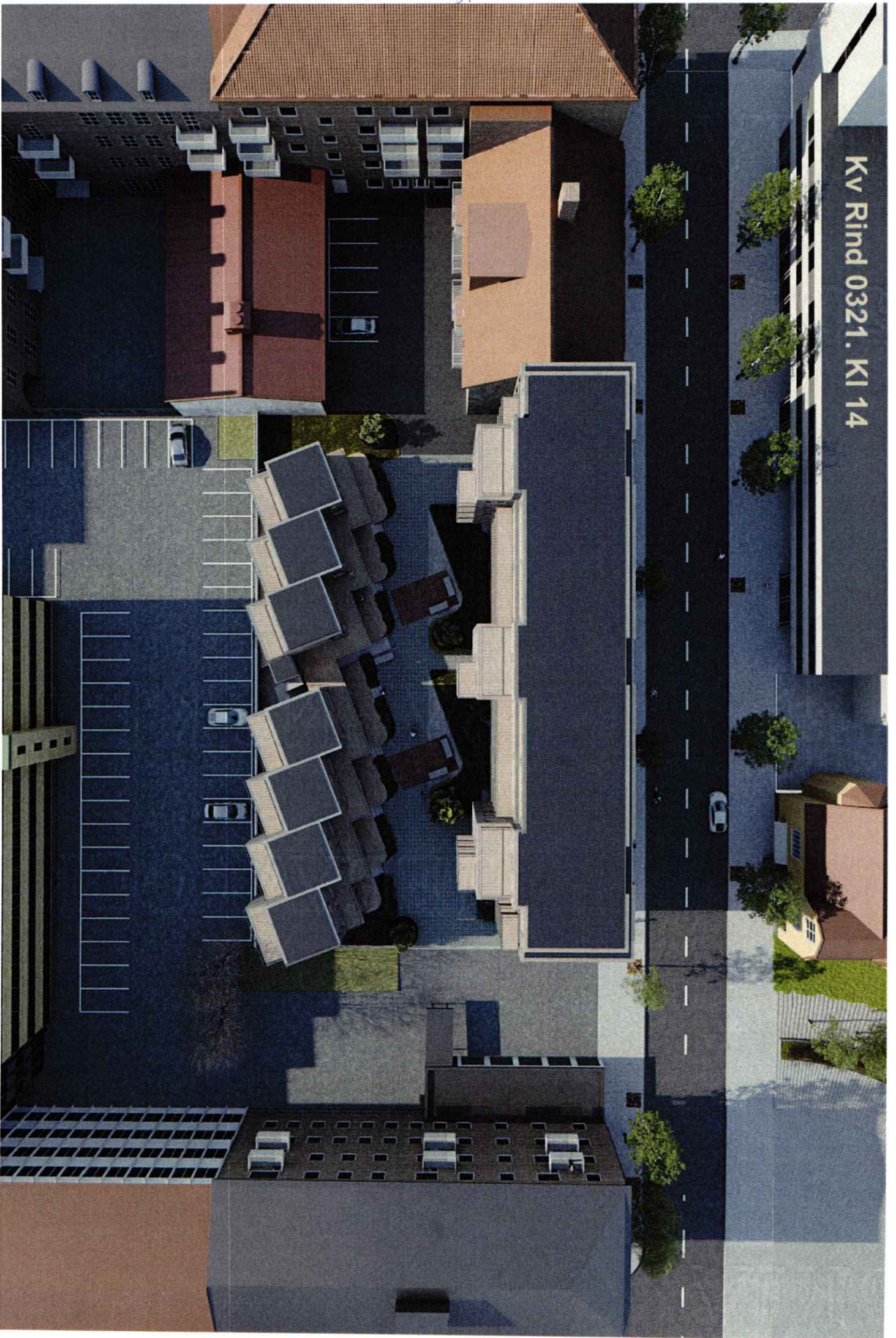




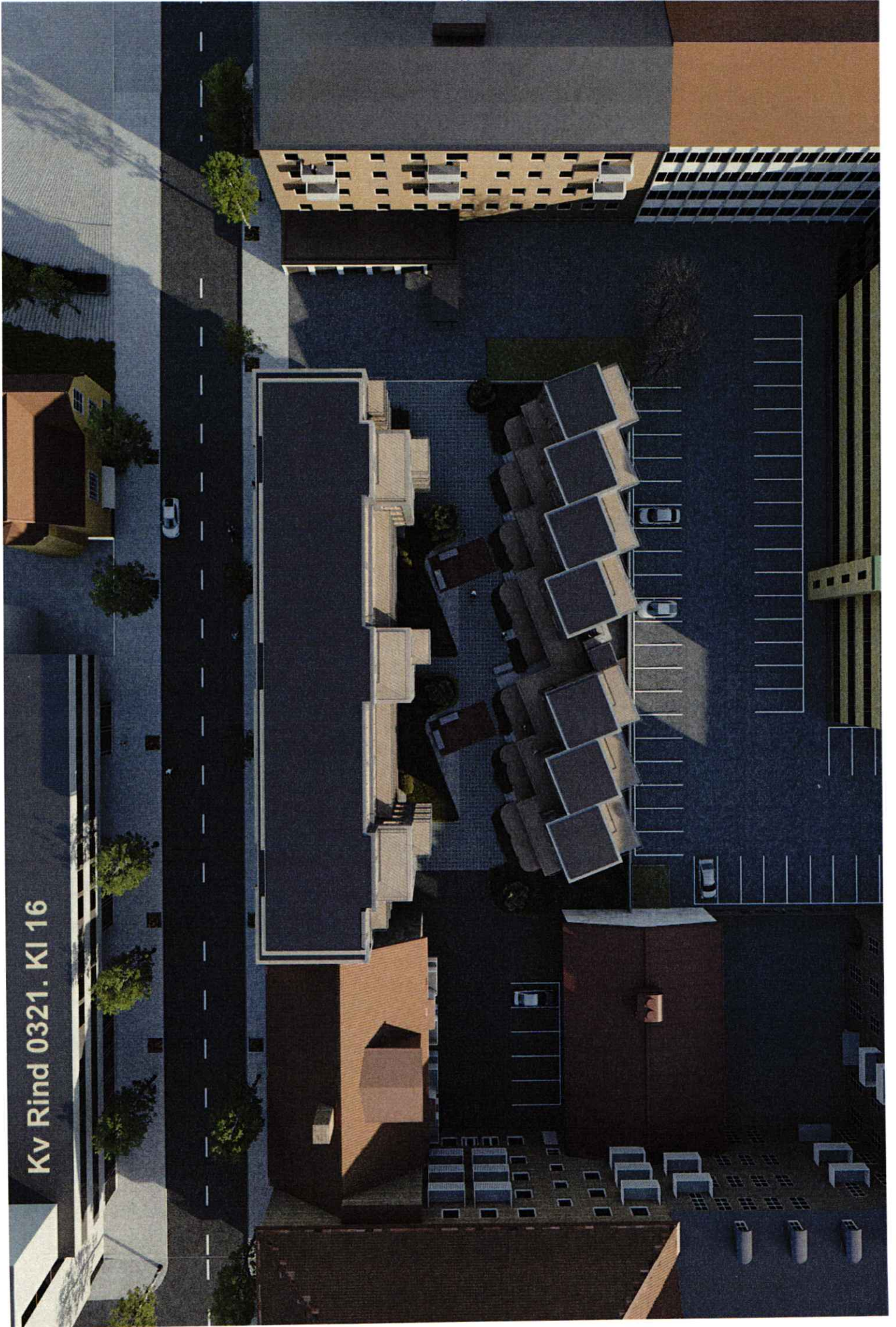
Kv Rind 0321. KI 12



Kv Rind 0321. KI 14



Kv Rind 0321. KI 16



Kv Rind 0321. KI 18

