

Orienteringskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- · · · · Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- + + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad, totalt 150 kvm inom planområdet och utöver det inbyggd ramp, 4 kap 11 § 1
- Balkonger får från andra våningen och uppåt kraga ut över prickmark inom kvartersmark, 4 kap 11 § 1

Utformning

- ◊ 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 16 § 1
- ∞ Största takvinkel i grader, 4 kap 11 § 1
- Fasader ska bestå av träpanel i fallande längder. Horisontell delning av fasaderna, så kallad midja, accepteras inte, 4 kap 16 § 1
- Yttertak ska utföras som sadeltak, 4 kap 16 § 1

Utförande

- b₁ Marken får byggas under med underjordiskt garage, 4 kap 16 § 1
- Eventuella foder och hörnbrädor målas i kulör lika fasad, 4 kap 16 § 1
- Underjordiskt garage får byggas över med bjälklag som till sin bärlighet ska klara räddningsfordon, 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

- Gårdsbjälklag ska planteras med gräs, buskar och träd, 4 kap 16 § 1
- Friytan ska vara minst 1/3 av bruttoarean (BTA) för bostäder ovan mark, 4 kap 16 § 1
- Friytan ska till minst 75% utföras av genomsläppligt material, 4 kap 16 § 1
- n Marklovsplikt gäller för fällning av träd. Fällda träd ersätts med nya, 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

- ⊗ · ⊗ ⊔ Utfart får inte anordnas, 4 kap 9 §
- Maximalt tre angöringar får utföras till planområdet, 4 kap 9 §
- Bredd på utfart får ej överstiga 6,0 meter, 4 kap 9 §

Skydd av kulturvärden

- q Byggnad får inte rivras eller exteriört förvanskas. Bygglöplikt med bedömning av antikvarisk kompetens gäller för utvändiga förändringar, 4 kap 16 § 3

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

Detaljplan för fastigheterna
BORRMASKINEN 20 m. fl.
 inom Grubbe Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå Kommun, detaljplanering, maj 2018

Clara Ganslandt
 Planchef

Peter Jönsson
 Arkitekt

2480K-P2020/19

Plankarta

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2017-01-25 BN-2017/00068
 Revjorderad
Anna Seluom
 Lantmätare
 Mätning: MU
 Kartkonstruktion: NH
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobeskrivning eller terrester inmätning (meserster)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförskjutning: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meter ekvidistans samt punkthöjder
 Ursprung: Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Illustration möjlig utformning, sett från sydväst

ANTAGANDEHANDLING
 Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

BESLUT
 Antagen BN 2018-06-13, §225.
 Laga kraft 2020-11-30
 Vidimeras VB

BN-2016/01695
 Plankartan ritad av Fredrik Björkman

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheterna Borrmaskinen 20, 21 och S:1 inom Grubbe är antagen av byggnadsnämnden 2018-06-13, § 225.

Länsstyrelsen beslutade 2018-06-25 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen som 2019-05-07 beslutar att upphäva detaljplanen. Det beslutet är överklagat till mark- och miljööverdomstolen som 2019-09-18 beviljar prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolen beslutar 2020-11-30 att fastställa byggnadsnämndens beslut om antagande.

Detaljplanen har fått laga kraft, d. v. s. **är giltig från och med 2020-11-30.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2020/19

Detaljplan för fastigheten Borrmaskinen 20 m fl inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

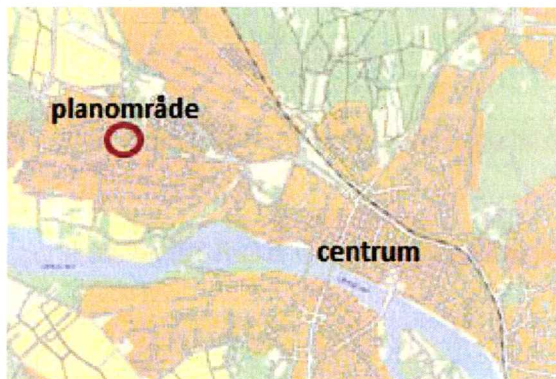
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

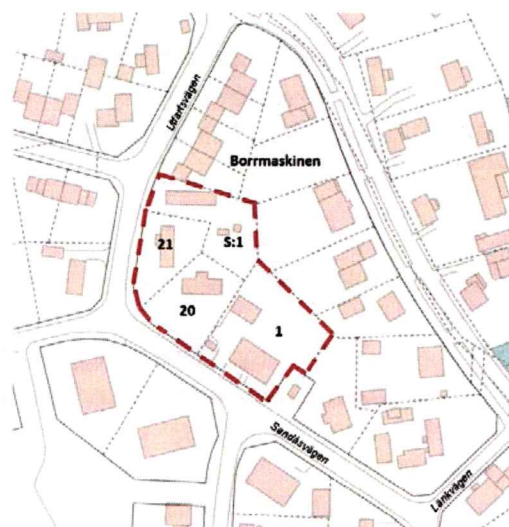
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ytterligare syfte är att värna kulturvärden.

Plandata

Planområdet är beläget på Gubbe ca 3 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Sandåsvägen i söder, Utfartsvägen i väster samt kvarteret Borrmaskinen på övriga sidor. Området har en area på cirka 4 400 m². Fastigheterna är privatägda. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning PBL 2010:900.



Orienteringsfigurer



Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 27 april 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

6

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 5 maj 2017 till och med 24 maj 2017.

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan och dess fördjupning för Umeå förordar förtätning av staden inom befintlig struktur.

Gällande översiktsplan från 1974 medger för planområdet friliggande bostadshus i två plan.

Gårdsmiljön på Borrmaskinen 20, 21 samt S:1 är genom markering uppmärksammade i *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*. Mangårdsbyggnaden på Borrmaskinen 20 är beskriven men inte kommenterad ur bevarandeperspektiv. Uthuslängan på S:1 kommenteras som; Ett av få kvarvarande uthus av detta slag och ett värdefullt inslag i gårdsmiljön.

Som generellt förhållningssätt till markerade miljöer anges att; Ensamstående äldre mangårdsbyggnader med tillhörande uthus bevaras och vårdas pietetsfullt.

Planområdet påverkas inte av riksintressen.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Fastigheterna 20, 21 samt S:1 är bebyggda och gårdarna är uppvuxna med grönytor, träd och buskar.

Fastigheten Borrmaskinen 1 är bebyggd med ett flerbostadshus. Gården är till större delen gräsbevuxen.

Geotekniska förhållanden

Förenklad byggnadsgeoteknisk karta över Umeå daterad 1988, utförd av Jacobson & Widmark visar på markförhållandet: Älvsediment huvudsakligen sand överlagrande silt och lera.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetets kartmaterial visar inte på någon förekomst av fornlämningar.

Övrig bebyggelse i omgivningen

Övrig bebyggelse i kvarteret varierar från villor i ett plan till flerbostadshus i två plan med inredd vind.

Offentlig service

Planområdet ligger ca 250 meter från Grisbackaskolan som är en F-6 skola.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger ca 700 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Full tillgänglighet för personer med funktionshinder gäller inom planområdet.

Antikvarisk bedömning

Västerbottens museum har utfört en antikvarisk bedömning, *Antikvarisk bedömning inför detaljplan Borrmaskinen 20, 21 och S:1* dat. 2017-05-10. Museet gör bedömning-

en att såväl de enskilda byggnaderna som gårdsmiljön är av stort värde. Gårdsbildningen på Borrmaskinen 20, 21 och S:1 har tillsammans med övriga bevarade gårdar ett upplevelsevärde och ett miljöskapande värde, de är ålderdomliga och trivsamma inslag i stadsdelen och bidrar till dess karaktär. De bevarade gårdarna har även ett pedagogiskt värde eftersom de bidrar till förståelsen av hur bebyggelsen vuxit fram. De förmedlar en upplevelse av kontinuitet i den byggda miljön. För varje gård som rivs minskar det miljöskapande värdet samt möjligheten till denna förståelse och upplevelse för kommande generationer.



Parstugan



Dubbelstugan



Uthuslängan

Byggnadsteknisk statusbesiktning

Projektledargruppen (PLG) har 2017-05-19 utfört en statusbesiktning, *Statusbesiktning inför beslut om rivningslov*. Gårdshuset (uthuslängan) bedöms vara i så dåligt skick att renoveringen över huvud taget inte är ett alternativ. För de båda bostadshusen har yttertak, fasader, fönster, invändiga ytskikt, inredning, planlösning samt installationer granskats och i samtliga fall bedömts vara i omedelbart behov av åtgärder. Sammantaget görs bedömningen att en renovering av byggnaderna inte kan anses ekonomiskt försvarbar.

Förändringar - planförslaget

Bostäder

Planförslaget medger byggrätt för nya bostäder [B] i form av två flerbostadshus samt ett gårdshus. Byggrätt ges också för befintlig parstuga. Flerbostadshusen kan, mot gatan, utföras i fyra våningar med den översta våningen indragen från fasadliv medan gårdshuset kan byggas i två våningar. För det östra flerbostadshuset medges vinkelbyggnad. Byggnadsdelen mot norr kan byggas i tre våningar. Planens genomförande förutsätter rivning av befintliga byggnader på fastigheterna Borrmaskinen 1, 21 och

S:1. Huvudbyggnad, parstugan, på fastigheten Borrmaskinen 20 skyddas från rivning och exteriör förvanskning [q]. För fällning av träd fordras marklov och fällda träd ska ersättas med nya [n].

Byggnadskultur och gestaltning / överväganden

Kvarteret präglas av varierad småskalig bebyggelse. Gårdarna är uppvuxna och genom att fristående mindre byggnader dominerar erbjuds man ofta genomblickar.

Området är kulturhistoriskt intressant inte bara för att det innehåller äldre bebyggelse utan också för att det innehåller bebyggelse från olika tider som speglar sin tids behov, villkor och ideal. Västerbottens museums antikvariska bedömning bekräftar planområdets miljömässiga betydelse ur kulturhistoriskt perspektiv.

Museets bedömning står i kontrast till den byggnadstekniska statusbedömningen som PLG utfört. Statusbedömningen konstaterar att omedelbart renoveringsbehov föreligger men samtidigt också att en renovering inte bedöms vara ekonomiskt försvarlig. Således står två perspektiv emot varandra; att skydda och bevara byggnaderna eller riva.

Kommunens behov av tillkommande bostäder och ambition att inte bara utvecklas genom exploatering av jungfrulig mark utan också genom förtätning av befintlig stadsstruktur kan ses stå i konflikt med angivet förhållningssätt i Umeå kommuns *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*. Otvetydigt är de befintliga byggnaderna, en äldre gårdsmiljö, en del av områdets karaktär och bidrar också till områdets kulturhistoriska värde. För det talar kommunens eget utpekande av miljön som värdefull. Mot detta står främst kommunens målsättning, uttryckt i översiktsplanens fördjupning för Umeå, att växa hållbart genom att förtäta inom befintlig stadsstruktur, det vill säga att bättre nyttja befintlig infrastruktur och samtidigt stärka underlaget för hållbara resor som kollektivtrafik och cykling.

Västerbottens museum bedömer att den byggnad inom planområdet som har störst samlat antikvariskt värde är huvudbyggnaden, parstugan, på Borrmaskinen 20. Detaljplanen skyddar den från rivning och exteriör förvanskning [q]. För att också värna miljön kring byggnaden gäller marklovsplikt för fällning av träd samt ersättning med nya ifall träd ändå fälls.

För Borrmaskinen 1, 21 och S:1 medges bostadshus [B] med högsta byggnadshöjd 11,5 meter, motsvarande fyra våningar, mot gatan. Bostadshusens översta våning är indragen från fasadliv. Dessutom medges byggrätter för bostäder [B] inåt kvarteret. För byggrätterna inåt kvarteret gäller byggnadshöjderna 9,0 meter (motsvarande tre våningar) i öster respektive 6,5 meter (motsvarande två våningar) i norr.

För att anpassa ny bebyggelse till befintlig och för att minska skuggbildning regleras genom planbestämmelse att yttertak ska utformas som sadeltak.



Illustration, möjlig utformning

Friytor

Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Om fastigheten exploateras med flerbostadshus inräknas carport i BTA. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Friytan ska erbjuda både sol och skugga samt utrymme för barns lekar. Friytan ska dessutom vara, i mark och inte i kärl, planterad med gräs, buskar och träd.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för lokaltrafikens stomlinjenät ligger på Backenvägen ca 330 meter från planområdet.

Parkering, utfarter

Bilparkering förutsätts lösas i underjordiskt garage.

Bil-, och cykelparkering ska utföras i omfattning enligt gällande parkeringsnorm.

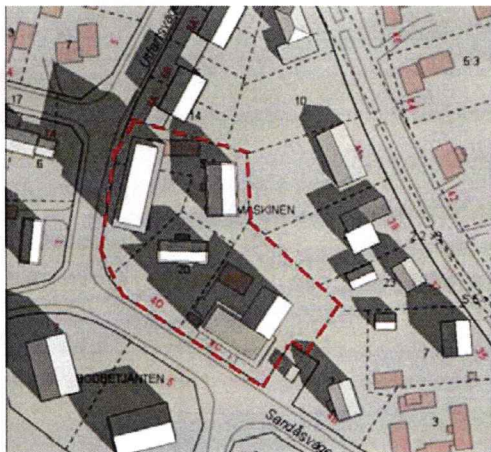
Utfartsförbud gäller i korsningen Sandåsvägen / Utfartsvägen. Angöring till underjordiskt garage kan utföras i norra eller västra plangränsen (mot transformatorstationen). Maximalt tre angöringar får utföras från planområdet.

Buller

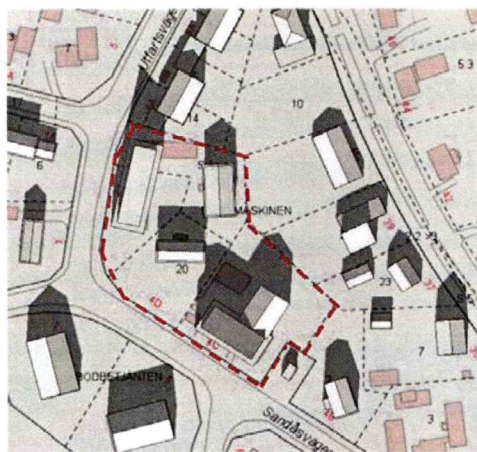
Planområdet är inte påverkat av trafikbuller över gällande gränsvärden varför bullerutredning inte är utförd.

Skuggning

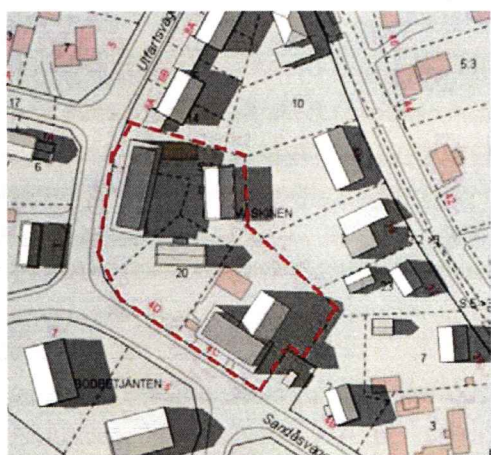
Det är brukligt att redovisa skuggningsbilder vår-, och höstdagjämning. Skillnaderna i skuggning är marginell varför här endast redovisas skuggningssituationen för vårdagjämning. 20/3 klockan 17 är staden i princip utsläckt av sig själv och solen är på väg att gå ner varför det inte är meningsfullt att redovisa senare bilder. Soligheten inom planområdet bedöms som god och skuggpåverkan på närliggande fastigheter bedöms som ringa.



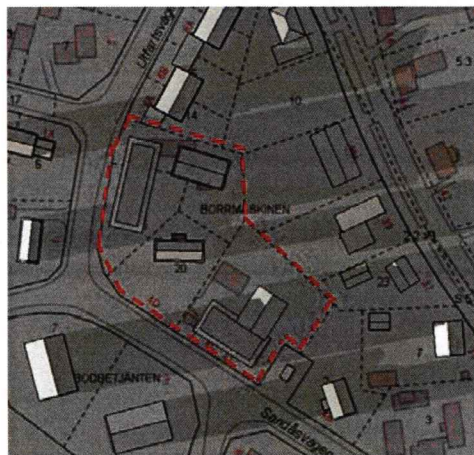
20/3 kl. 09.00



20/3 kl. 12.00



20/3 kl. 15.00



20/3 kl. 17.00

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten, vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät. Planbestämmelse att minst 75 % av friytan ska utföras med genomsläppligt material innebär en viss fördröjning av dagvattnet. Också bestämmelse om bevarande respektive ersättande av träd är gynnsamt för dagvattenhanteringen. Hårdgjorda ytor ska i möjligaste mån utföras med lutning mot vegetationsytor.

Avfall

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

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Värme

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

Byggteknik

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

Genomförandefrågor

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planen omfattar endast kvartersmark inom vilken fastighetsägaren svara för alla åtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet är tänkt att förtätas med bostadshus. Parkeringen förutsätts förläggas till underjordiskt garage. Det är möjligt att nuvarande fastighetsindelning i framtiden kan komma att ändras. Gemensamhetsanläggning för sådant som nyttjas gemensamt som t ex parkering, avfallshantering, va-anläggning kan bildas. Eventuell rätt att nyttja anläggning, anläggning med mera kan säkerställas genom servitut ifall inte gemensamhetsanläggning bildas.

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Hur stor del varje delägare ska betala för drift och underhåll bestäms av andelstalet som bestämts i lantmäteriförrättningen. Andelstalet sätts utifrån nyttan och hur mycket andelsägaren nyttjar anläggningen. Det är fastighetsägaren som hos lantmäterimyndigheten ansöker om att bilda gemensamhetsanläggning.

Beroende på framtida fastighetsindelning kan det förekomma att underjordiska ledningar korsar annan fastighet. Dessa kan i så fall tryggas med ledningsrätt eller officialservitut efter prövning i en lantmäteriförrättning. En sådan ansökan kan lämnas in till lantmäterimyndigheten av antingen ledningshavaren eller fastighetsägaren. Alternativt kan berörda fastighetsägare komma överens om att skriva ett avtalsservitut för att trygga rätten till ledningarna.

Om ramp utförs i planområdets norra gräns bör avtal om skötsel av fasad upprättas mellan berörda fastighetsägare.

Medverkande

Peter Jönsson, detaljplan

Fredrik Björkman, detaljplan

Mattias Berggrund, lantmäteri
Ethel Björklund, lantmäteri

Revidering

Vid eventuell revidering av förslaget efter granskning redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Ändringar redovisas i granskningsutlåtandet.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2018

Peter Jönsson
Arkitekt



Clara Ganslandt
Planchef