

Detaljplan för fastigheten Tjädern 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

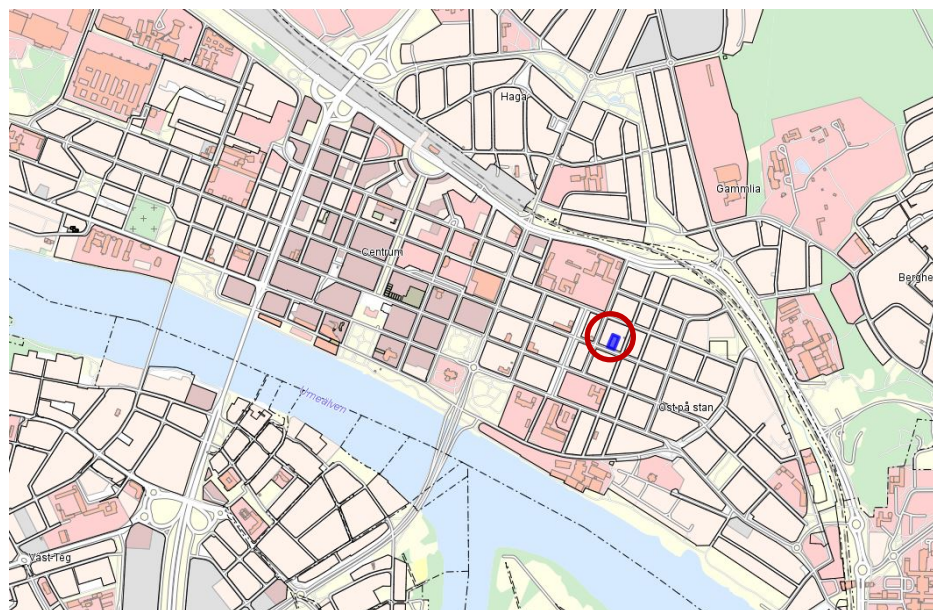
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Riksintresseanalys med bilaga

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder i gårdshus. Syftet är också att säkerställa befintlig bebyggelses kulturvärden samt skapa godtagbara trafikmiljöer och dagvattenhantering. Därutöver syftar detaljplanen även till att klara riktvärdena för trafikbuller.

PLANDATA

Planområdet är beläget öst på stan inom Umeå Centrum. Planen avgränsas av Skolgatan i söder, Nygatan i norr, Nytorgsgatan i väster och Pilgatan i öster. Området har en area på ca 940 m² och planen handläggs med standardförfarande enligt gällande lagstiftning plan- och bygglag (2010:900).



Figur 1. Översiktskarta som visar fastigheten Tjädern 2:s läge i staden.

SAMMANFATTNING

Ägarna till fastigheten Tjädern 2 inom området Öst på stan har ansökt om en ny detaljplan för att kunna förtäta med bostäder. Ursprungligt önskemål innebar rivning och ersättning av befintligt gathus, men då detta ingår i en utpekad värdekärna, gäller ansökan nytt gårdshus i norra fastighetsgränsen. Det illustrerade förslaget innebär rivning av en garagelänga från 1950-talet och uppförande av en trevåningslänga med loftgång i hela fastighetens bredd.

Behovsbedömningen visade att en riksintresseanalys borde tas fram. Som bilaga till denna utfördes ett antal volymstudier med olika varianter med utgångspunkt i det som illustrerats i ansökan respektive en sänkt variant i två våningar. Dessutom undersöktes effekten av ett nytt gathus respektive bevarande av gathuset och komplettering med ett friliggande gårdshus.

Slutsatsen av riksintresseanalysen och volymstudierna blev, att med en kombination av bevarande av gathuset mot Skolgatan och ett nytt, fristående gårdshus, kan flest önskemål tillgodoses.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 21 mars 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen rekommenderar dock, av både stadsbildskäl och riksintresse, att inga bulleravskärmande plank/mur etc. sätts upp mot Skolgatan. Avskärmning av uteplats bör istället göras i byggnadernas omedelbara närhet. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 4 maj 2018 till och med 25 maj 2018.

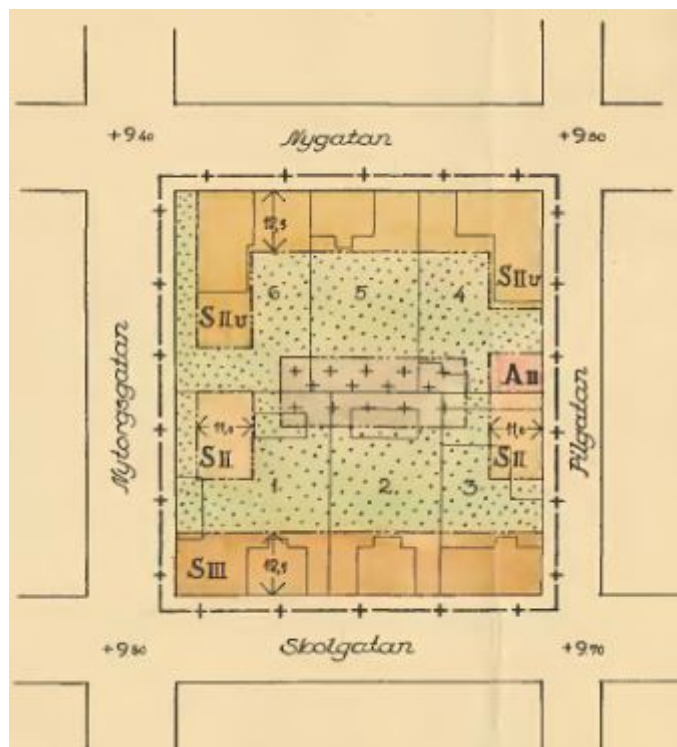
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, eftersom syftet är att möjliggöra fler bostäder i en central del av Umeå. Samtidigt är kvarteret Tjädern inte enskilt utpekat som ett förtättingsstråk. Planläggning bedöms kunna påbörjas inom fastigheten Tjädern 2 med stöd från gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är 2480K-P149/1945: *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Tjädern inom Umeå stad*. Detaljplanen medger byggrätt för bostadsändamål i maximalt tre våningsplan. Planen förespråkar komplementbebyggelse i gräns mot granntomt och in mot norra fastighetsgräns tillåts således endast komplementbebyggelse som inte får inredas för bostäder. Resterande del av tomten får inte bebyggas och därutöver ska huvudbyggnads yttertak ha en lutning mot horisontalplanet av 30 grader, motsvarande för gårdshus uppgår till 15 grader.



Figur 2. Utdrag från gällande detaljplan 2480K-P149/1945.

Byggnadsordning

Enligt *byggnadsordning Öst på stan* (godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20, § 30) framgår att en byggnad inom fastigheten Tjädern 2 samt två byggnader i gränsande fastigheter i öster Tjädern 3 är utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus. Kvarteret Tjädern och gränsade kvarter anses omfatta värdefull bebyggelsekaraktär från tidigt 1900-tal till 1950-tal.

Riksintressen

Fastigheten Tjädern 2 ingår i riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (1998:808). Riksintressets syfte är att värna om den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden 1780-talet och fram till omkring 1940-talet.



Figur 3. T.v. Karta över kulturmiljö i riksintresse värdekärna 17. T.h. Bild på utpekad huvudbyggnad inom fastigheten Tjädern 2.

Kvarteret Tjädern ingår i värdekärna 17 Öst på stan efter branden 1888, där många av byggnaderna är tidstypiska för Umeå både just före och efter branden. Riksintresset förespråkar att även bebyggelsestrukturen och gatornas uppbyggnad är viktig för den kulturhistoriskt värdefulla miljön som detaljplanen berörs av.

Värdefulla karaktärsdrag som går att finna inom kvarter Tjädern samt fastigheten Tjädern 2 är:

- Trästadskarakter med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvarteretsmitten.
- Avstånd och luft mellan husen.

Strandskydd

Detaljplanen berörs ej av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Aktuell fastighet är bebyggd med gathus mot Skolgatan och garage i norra fastighetsgränsen. Gården består av grusad infart vid angränsande brandmur i väster och gräsmatta. Gårdsrummet domineras av ett vårdträd, en lind med två stammar, där den ena dock före faller tagits bort, troligen i samband med nybyggnationer i närheten. Mot Skolgatan finns låga, enkla smidesstaket och vissa buskplanteringar.

Geotekniska förhållanden

När en ny byggnad ersätter en befintlig förväntas markförhållandena inte bli ett hinder, men behovet av geotekniska undersökningar klagörs i bygglovsskedet. Marken vid gathuset bedöms vara försämrad i befintligt skick och åtgärder kan komma att krävas i framtiden.

Ett fenomen, som sägs förekomma i området, är vibrationer orsakade av busstrafiken. På vilket sätt dessa hittills påverkat hus i området, bör undersökas.

Förorenad mark och radon

Ingen förorenad mark är känd inom kvarteret Tjädern. Enligt Umeå kommuns miljöutredningsunderlag bedöms kvarteret Tjädern ingå i ett lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Exploatering i befintligt kvarter anses inte utgöra risk för skred. När det gäller höga vattenstånd beräknas skyfall under s.k. 100-årsregn (d.v.s. regn som har en återkomsttid på 100 år) kunna innebära vattenstånd upp till ca 0,3 cm på Skolgatan samt inom mindre del av fastigheten Tjädern 2. Då gathuset har en högre sockel och vattnet inte beräknas tränga in på gårdsplanen, kan översvämningsrisken anses vara försumbar.

Enligt Vatten Miljöbyråns skrift *Översvämningsmodeller och åtgärdsförslag. Centrala Umeå, Umeå kommun* (2016) begränsas flödet till 0,1–0,3 meter på Skolgatan vid nuvarande infart även vid extremnederbörd.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom kvarteret Tjädern enligt uppgift hämtad från Riksantikvarieämbetets söktjänst *Fornsök*. Vid funna fornlämningar ska dock arkeologisk sakkunnig hos Länsstyrelsen kontaktas och bygget tillfälligt avbrytas.

Bostäder

Området Öst på stan innehåller en blandning av bostäder i en- till tvåfamiljshus, mindre flerbostadshus och större sådana, som tillkommit från 1960-talet och framåt.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget cirka 500 m öster om Umeås stadskärna och har därför mycket god tillgång till kommersiell handel och service. Kvarteren avskiljs dock till viss del från älven och centrumfyrkanten av Östra Kyrkogatan och Storgatan.

I området Öst på stan återfinns också ett antal skolor, som Folkuniversitetet/internationella gymnasiet och Minervaskolan (privatskola åk F-9) och statliga funktioner, som länsstyrelsen, länsresidenset och lantmäteriet.

Tillgänglighet

Fastigheten ligger vid Skolgatan, som är öppen för dubbelriktad trafik och dessutom bussgata. Marken är plan, men befintlig byggnad, med dess sockel, är inte fullt tillgänglig utan kompletterande anordningar.

Omgivningens gestaltning

Bebyggelsen inom kvarteret Tjädern och angränsade kvarter är tidstypiska för Umeå både före och efter stadsbranden. Många av byggnaderna är ritade på 1880- och -90-talen av Umearkitekten Carl Fridolf Sandgren och har en klassicistisk panelarkitektur som skiljer sig från 1900-talets ofta förenklade fasader. Miljön karakteriseras av luften mellan husen, uthus, växtlighet och grönska.

Ett antal hus i fastighetens närhet, har uppförts enligt den tidigare planen från 1940-talet. Här rör det sig om trevåningshus i rött tegel längs hela fastighetens bredd. Därutöver finns några tillskott från senare tid, bl. a en komplettering på fastigheten Tjädern 3, som uppförts enligt tidigare plan, men med träfasad. En speciell byggnad är den s.k. rälsbussfabriken i kv. Lärkan, öster om Pilgatan. Den ritades 1935 av Umearkitekten J Denis Sundberg. Kvarteret Tjädern och kringliggande kvarter åskådliggör utvecklingen som skett i Umeå centrum.



Figur 4. T.v. Flygbild över södra delen av kvarteret Tjädern och t.h. Tjäder 5, norr om aktuell fastighet.

Aktuell kulturmiljö

Huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 2, är ett av de bostadshus som är ritat av Carl Fridolf Sandgren. Huset är uppfört 1889 och hade ursprungligen ett sadeltak bandtäckt med svart plåt, liggande och stående fasspantpanel, horisontella listverk och hörnpilastrar. Utformningen av fasad och listverk är troligen uppförd med enklare detaljer än vad originalskisser visar. Fasaden har även bytt kulör år 1970, från en okänd, ljusare kulör till den röda med vita detaljer, som syns idag.

Huset byggdes på slutet av 1950-talet om både ut- och invändigt, bl. a. tillkom en murstock och entrén mot norr kompletterades. I dagsläget är huvudbyggnaden i behov av renovering.

Garagelängan tillkom samtidigt som gathuset renoverades, 1957. Det är en ljusputsad länga med åtta garageportar och pulpettak.



Figur 5. T.v. gathuset sett från gården, t.h. garagelängan i norra fastighetsgränsen, sedd från infarten.

Friytor

Inom Öst på stan som planområdet tillhör, bör friytan vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² bruttoarea), om inte ytan kompenseras med andra åtgärder. För att den ska vara godtagbar finns vissa riktlinjer. Bland annat att friytan ska ha ett skyddat läge mot buller och avgaser. Den ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Dessutom ska barns behov av friytor särskilt beaktas.

I dagsläget består friytan av en grusad infart, asfalterad yta framför garage och mellan dessa ett parti med plattsättning. I övrigt en något vildvuxen gräsmatta och en lind med två stammar, varav den ena förefaller vara skadad.

Lek och rekreation

Kvarteret Tjädern ligger i den gamla kvartersstaden, som genom de delvis genomförda förändringarna enligt 1947 års plan, fått mindre inslag av grönska mot gatorna. För lek och rekreation kan gården till tidigare Seminariet, nu Minervaskolan fungera utanför skoltid. De renodlade parkerna som Vänortsparken och Döbelnsspark har ett besvärligt läge, då besök kräver korsande av vägar, framför allt av den hårt trafikerade Östra Kyrkogatan.



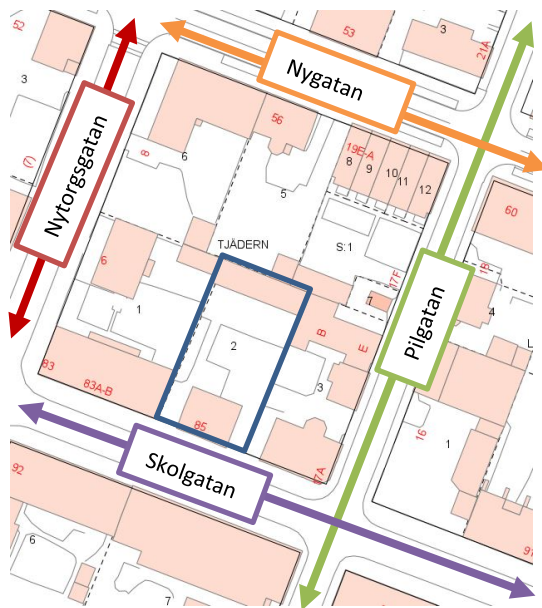
Figur 6. Friytan som den ser ut innan förtätning.

Ingen av dessa har heller en renodlad lekprofil.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret Tjädern omges av Skolgatan i söder, Nygatan i norr, Nytorrgsgatan i väster och Pilgatan i öster. Gatorna är utformade som stadsgator med tillhörande trädalléer och trottoarer för fotgängare på vardera sida. Längs Nygatan (norr om Skolgatan) finns rymliga filer avsedda för cyklister.



Figur 7. Kvarteret Tjädern och dess omgivande gator. Tjädern 2 markerad med blått.

Kollektivtrafik

Planområdet har tillgång till mycket god kollektivtrafik, då aktuell fastighet är belägen cirka 500 m öster om lokalkollektivtrafikens knutpunkt Vasaplan, där alla lokala linjer passerar. Utöver det ligger närmaste buss-hållplats "Församlingsgården" cirka 80 m sydväst om planområdet längs med Skolgatan, där flertalet av lokalkollektivtrafikens linjer och länstrafikens stornät passerar.



Figur 8. Skolgatan är tungt trafikerad av kollektivtrafik med många linjer.

Vidare återfinns centralstationen för tåg och länstrafik cirka 700 m nordväst om planområdet vid Järnvägsallén.

Parkering, utfarter

Angöring till kvarteret sker främst via Nytorrgsgatan (Tjädern 1 och 6) samt Pilgatan (Tjädern 3, 8–12), undantaget fastigheten Tjädern 2 som angörs via Skolgatan och Tjädern 5 via Nygatan. Parkeringsmöjligheter finns på varje fastighet. På Tjädern 2 har hittills parkeringsbehovet tillgodosetts genom de åtta garageplatser, som finns i norra delen av fastigheten. Utfarten sker i dag väster om gathuset, i anslutning till brandmuren på Tjädern 1.

Miljö

Buller

Buller påverkar människors hälsa och välbefinnande och är en viktig aspekt att ta hänsyn till vid förtätning i befintliga bostadsområden. Ljudnivån får ej överskrida 60dBA vid bostadsbyggnads fasad och 70 dBA vid en uteplats enligt bullerförordning (2017:359). För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Bullerkartor visar, att den ekvivalenta ljudnivån vid Skolgatan ligger mellan 60 och 65 dBA vilket innebär, att riktvärdet för lägenheter större än 35 m² överskrids. På gavlarna är den ekvivalenta ljudnivån på 55–60 dBA. Det maximala bullret ligger mycket högt, på 85–90 dBA, vilket främst torde bero på busstrafiken.

Inne på gården, där kompletterande bostäder planeras, är den ekvivalenta bullernivån lägre, 40–45 dBA. För maxbuller på gården, ligger nivån runt 50–55 dBA, vilket innebär att inga särskilda åtgärder för buller krävs för ny byggrätt.



Ekvivalent ljudnivå

Maximal ljudnivå

För att klara riktvärden för uteplats kan det behövas någon typ av buller-skyddande plank, mur eller liknande mot Skolgatan. Med tanke på önskan om öppenhet åt detta håll, bör utformning längre in på fastigheten undersökas.

Luftkvalité

Umeå har problem med luftkvaliteten i de centrala stadsdelarna som planområdet tillhör. Miljö kvalitetsnormens gränsvärde för kvävedioxid (NO₂) överskrids och gränsvärdet för partiklar (PM10) tenderar att överskridas.

Enligt Umeå kommuns miljöunderlag överskrids under utvärderingströskeln för kvävedioxid (NO₂) miljö kvalitetsnorm sett till timme och dygn. Planområdets disposition gör att detta inte kräver några särskilda åtgärder. Dessutom främjar en tätare stad med mycket god tillgång till kollektivtrafik och cykelstråk som detaljplanen medger, ett hållbart resande.



Figur 9. Dygnsmedelvärden av kvävedioxid till vänster och partiklar till höger.

Elektromagnetiska fält

En större nätstation finns på fastigheten Tjädern 4.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Befintligt ledningssystem ligger i Skolgatan. Anslutning kan ske i befintligt system för en taxa.

Avfall

Nuvarande avfallshantering sker via enskilda sopkärl utställda på fastighetens gårdsyta. Vid ett tillskott av fler boende på fastigheten krävs utökning av avfallssystemet. Vid utformningen av planområdet ska hänsyn tas till en utökning av hämtning av avfall.

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. VAKIN:s gällande

anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

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

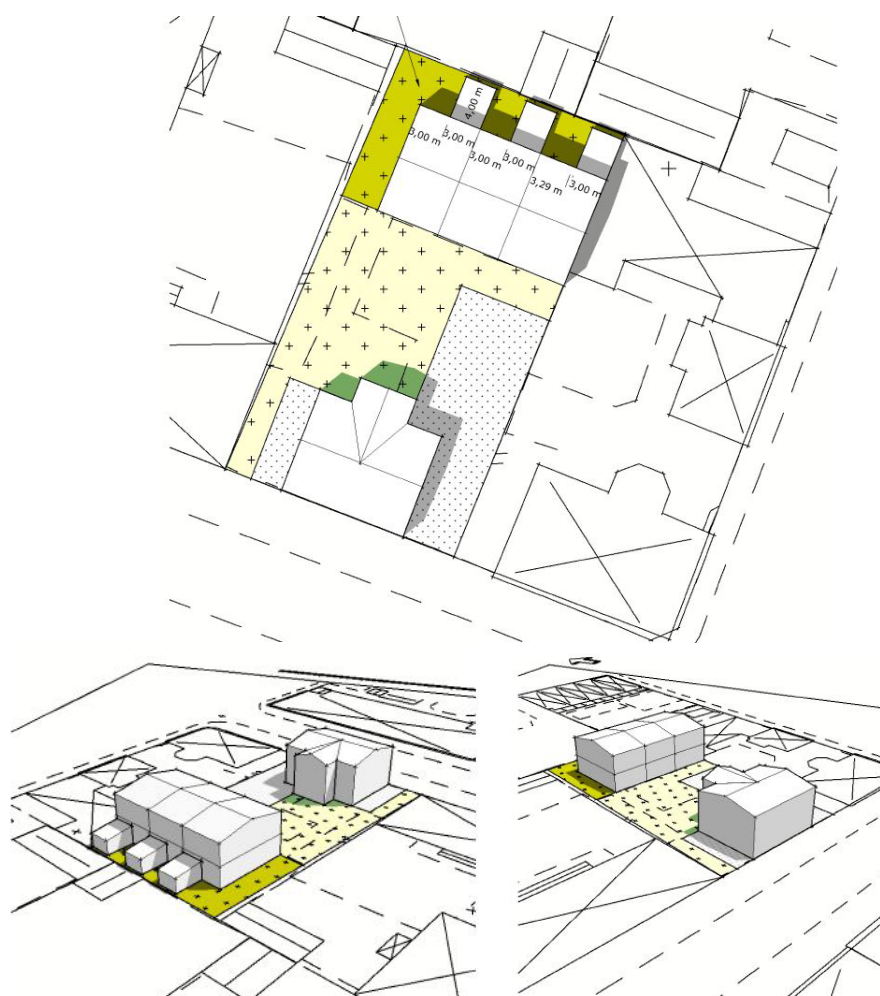
Värme

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.

Vattenkvalitet

Planen bedöms inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAGET



Byggnader

Placering och utformning

Genom att i bedömningen av exploateringen ta hänsyn till såväl det kulturhistoriska intresset, som önskan om en god boendemiljö, har resultatet blivit ett bevarande av huset mot Skolgatan med möjligheten att bygga ett mer fristående gårdshus. Detaljplanen möjliggör en förtätning av bostäder **[B]** inom fastigheten Tjädern 2. Komplementbebyggelse tillåts till en maximal bruttoarea av 80 m² **[e₁]** inom korsad mark, för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd. Där angöring tilltänks och särskilt värdefull friyta bedöms vara reglerar detaljplanen att marken inte får bebyggas alls.

Med hänsyn till bebyggelsemönstret i kvarteret Tjädern regleras högsta bygghöjd för gathuset till 7 meter och gårdshuset till 6 meter. I syfte att ny byggnad ska underordna sig befintligt gathus får dess takvinkel inte överstiga 20 grader.



Huset mot Skolgatan är befintligt och har som tidigare konstaterats ett kulturhistoriskt värde. Detaljplanen säkerställer att dessa värden bevaras med bestämmelsen, **[k]** tillkommande byggnadsdetaljer ska anpassas i skala, utformning och detaljering till husets karaktär som tidstypiskt för Umeå kring sekelskiftet 1900. För att kunna renovera ett slitet trapphus, tillåts gathuset en något större byggrätt än i nuvarande detaljplan. Planen möjliggör även vissa tillägg inne mot gården, som ny entré och förstorade fönster. Vid ett bygglov kan då krav på tillgänglighet ställas, liksom att invändigt buller ses över. Det skulle exempelvis kunna innebära installation av extra innanfönster eller att planlösningen ändras så, att rum mot tyst sida uppnås.

Byggrätten för gårdshus har placerats på fastighetens norra del, med något kortare avstånd till fastighetsgräns än det vedertagna. Detta bör kompenseras med brandskyddsåtgärder. För att anpassa ny bebyggelse till den kulturmiljö den placeras i ska **[f₁]** fasader i huvudsak utföras av trä samt **[f₂]**

tak utföras som sadeltak. Utöver det regleras även att loftgång inte får utföras [f₃], för att säkerställa goda boendemiljöer och främja befintlig bebyggelsestruktur. För att skapa en diskret framtoning mot gatan som är en del av kulturvärdet i kvarteret och för att gårdshuset ska underställa sig huvudbyggnaden regleras även att fönster får maximalt uppta 25 % av fasadens yta [f₄].

Ljusförhållanden

En skuggstudie har upprättats för att undersöka ny byggnads påverkan på ljusförhållandena i kvarteret Tjädern. Studien baseras på enkla geometriska volymer och utgår från morgon, eftermiddag och kväll under vårdagjämning (mars), sommartid (juli) samt september. Detta med syfte att få en helhetsbild över dygnet och året.



20 mars kl. 9.00



20 mars kl. 12.00



20 mars kl. 15.00



20 juli kl. 9.00



20 juli kl. 12.00



20 juli kl. 15.00



20 sept. kl. 9.00

20 sept. kl. 12.00



20 sept. kl. 15.00

Studien visar att nytt gårdshus främst skuggar sin egen fastighet under förmiddagen. Senare under dagen finns risk för lite ökad skuggning för angränsade fastigheter i norrs gårdsyta. Med hänsyn till att befintlig garage-länga redan genererar viss skuggning och komplementbebyggelse är möjlig inom fastigheten Tjädern 5 bedöms förändringen avseende ljusförhållandena inte försämrats avsevärt.

Tillgänglighet och trygghet

Det finns inga problem med den fysiska tillgängligheten, annat än när det gäller det befintliga gathuset, som vid bygglov måste förses med möjlighet till ramp eller lift. Genom valet att behålla öppningarna mot Skolgatan, uppnås även en upplevd öppenhet och tillgänglighet.

Kvarterets stora öppenhet innebär en känsla av andra människors närvaro och att vara sedd när man rör sig till fastigheten, samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa skyddade platser inne på gården. Gathuset tillför också rejäla fönster till de som rör sig längs Skolgatan och därmed förhoppningsvis en trygghet.

Barn- och äldreperspektiv

Även om den östra stadsdelen kan uppfattas som relativt lugn, är bostäder vid Skolgatan inte optimala för barnfamiljer, med tanke på busstrafiken. För äldre utgör möjligheten att bo centralt i ett samtidigt relativt lugnt område en stor fördel.

Mark

Grönytor

Totalt sett, har upplevelsen av grönska och insyn i omgivande trädgårdar minskat i och med de kompletteringar med långa husfasader som gjordes, främst under 1960-talet. Inom kvarteret är dock känslan av grönstruktur påtaglig, inte minst med den sammanhängande gräsytan på fastigheten Tjädern 5 och de två stora barrträd som finns på södra delen av tomten. På grannfastigheten i väster, Tjädern 1, finns idag en större hårdgjord yta för parkering.

Friytor

På fastigheten ska anordnas en friyta, som enligt riktlinjerna ska utgöra minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea. Detta säkerställs i planförslaget genom att marken inte får bebyggas samt att byggrätter för huvudbyggnad och komplementbyggnader begränsas till 300 m² samt 80m², [e₁] och [e₂]. Den tidigare nämnda linden framstår som ett viktigt vårdträd och bör i möjligaste mån bevaras eller, om skicket är alltför dåligt, ersättas med ett nytt.

Trafik

Bil- och busstrafik

Skolgatan är ett viktigt kollektivtrafikstråk och den har dubbelriktad körbana. Nygatan, i norra delen av kvarteret har för något år sedan byggts om och utgör nu ett prioriterat cykelstråk, med vissa restriktioner vad gäller biltrafik (enkelriktning). Komplettering inom Tjädern 2 påverkar inte trafiken i någon högre grad.

Trafiksäkerhet

Skolgatan har trottoarer på båda sidor. Komplettering med gårdshus påverkar inte miljön för oskyddade trafikanter. En gemensam in- och utfart mot Skolgatan ökar trafiksäkerheten och detaljplanen har därmed försatts med ett utfartsförbud mot delar av Skolgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska anordnas på kvartersmark enligt nuvarande gällande norm. Området ligger inom zon A, där parkeringstalen inklusive besöksparkering är:

- 0,3 bilplatser per mindre lägenhet ≤ 35 m²
- 0,6 bilplatser per lägenhet > 35m² < 55 m²
- 0,75 bilplatser per större lägenhet > 55m²

Detta innebär att antalet parkeringsplatser som ska anordnas inom fastigheten är beroende av lägenheternas antal och storleksfördelning. Angivna

parkeringstal är inklusive gästplats. Parkering ska anordnas så att vändning kan ske på kvartersmark. Backande bilar får inte förekomma över trottoaren på Skolgatan. Cykelparkering ska anordnas enligt gällande rekommendationer och får gärna vara väderskyddade.

Miljö

Dagvatten

Större byggnadsyta och fler parkeringsplatser ger ökad hårdgörning med ökade dagvattenflöden som följd. Som planbestämmelse finns att minst 50% av friytan ska vara genomsläpplig.

Vägtrafikbuller

Det trafikbuller, främst maxbuller, som innebär störningar på Tjädern 2 påverkar i stort sett inte byggande av gårdshus. Förbättringar av gathusets prestanda bör göras på ett varsamt sätt, men kan inte krävas annat än i samband med bygglovspliktiga åtgärder.

Detaljplanen reglerar att bostadshuset mot gatan ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 60 dBA. För en bostad om högst 35 kvm ska bostadshuset utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 65 dBA vid fasad. Om den ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska bullernivåerna vid uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå [m].

Vibrationer

Det har påtalats att byggnader, i detta fall gathuset på Tjädern 2, har påverkats av vibrationer, orsakade av den täta busstrafiken. Detta har inte undersökts vidare och kan komma att kräva åtgärder framöver.

Kulturmiljö

Valet att behålla en byggrätt, som i stort överensstämmer med befintligt gathus, innebär att de karakteristiska öppningarna mot gatan bevaras. Genom att möjliggöra en fri placering av gårdshuset, återställs en del av den öppenhet som tidigare präglat stadsdelen. Detta till skillnad mot alternativet att bygga bostäder längs hela fastighetsgränsen mot norr, där det enligt planen från 1947 kunde uppföras förråd och dylikt.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el, värme, avfall

Då detta är en förtätning inom ett centralt område, finns inga problem med anslutning till befintliga system för teknisk försörjning.

Det som måste utredas, är avfallshanteringen, där allt större krav ställs på källsortering. Det rimliga i denna typ av anläggning är, att inhägnade tunnor anordnas eller ett mindre sophus uppförs, där mindre containrar får plats. Dessa dras ut till gatan för tömning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beskrivningen av detaljplanens genomförande redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Detta medför viss kostnad enligt kommunens taxa för ny anslutning eller förläning av ledningar till planerade gårdshus.

FASTIGHETSRETTSLIGA OCH PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Tjädern 2 är privat ägd och medför ingen fastighetsbestämning.

Fastigheten inom planområdet bör inte avstyckas, utan nuvarande fastighetsstorlek rekommenderas behållas oförändrad.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med fastighetsägare som svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

MEDVERKANDE

Karin Berggren, Detaljplanering
Villiam Brännström, Detaljplanering
Emma Teglund, Detaljplanering
Nina Harryson, Lantmäteri

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2021

Angelica Wiklund
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef