

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

HANDLINGAR

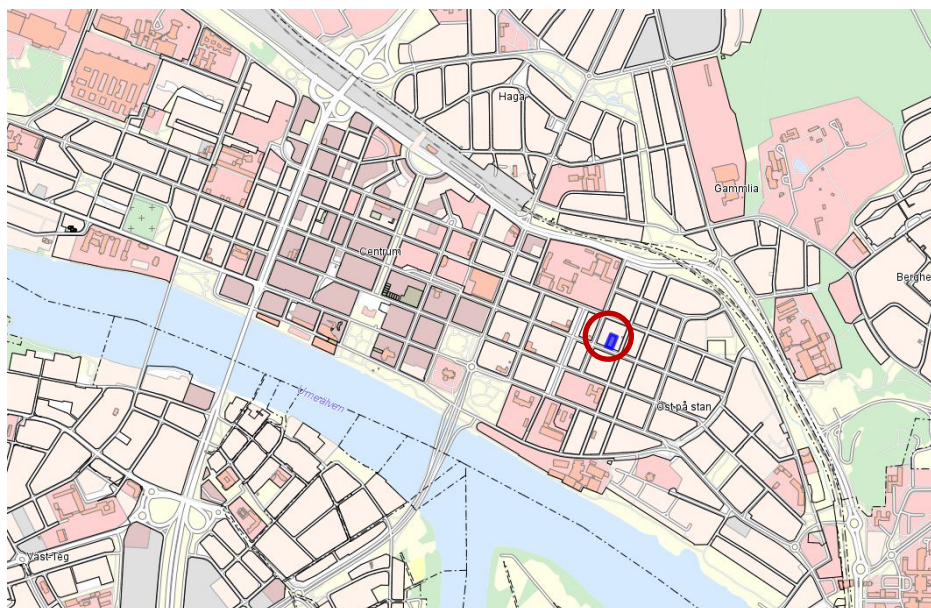
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Riksintresseanalys med bilaga
- Utlåtande kulturhistoriska värden
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa bebyggelsen till kvarterets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering samt till att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids.

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 950 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 övergick ärendet till att reglera nytt gårdshus i norra fastighetsgränsen. Detta förslag innebar 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 i två våningar, kan flest värden och önskemål tillgodoses.

Genom en undersökning av det befintliga gathusets skick samt ett utlåtande kring de kulturhistoriska värdena på huset, framkom det att husets skick var dåligt och med fördel skulle rivas och byggas upp som en replika likt byggnadens ursprungliga ritning från 1889. Umeå kommun har i detta fall valt att reglera byggrätten för nytt gathus med de stora dragen som riksintresseanalysen och utlåtandet kring byggnadens kulturhistoriska värden betonat som viktiga värden, detta för att de nya byggnaderna ska harmonisera med kvarterets kulturvärden.

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.

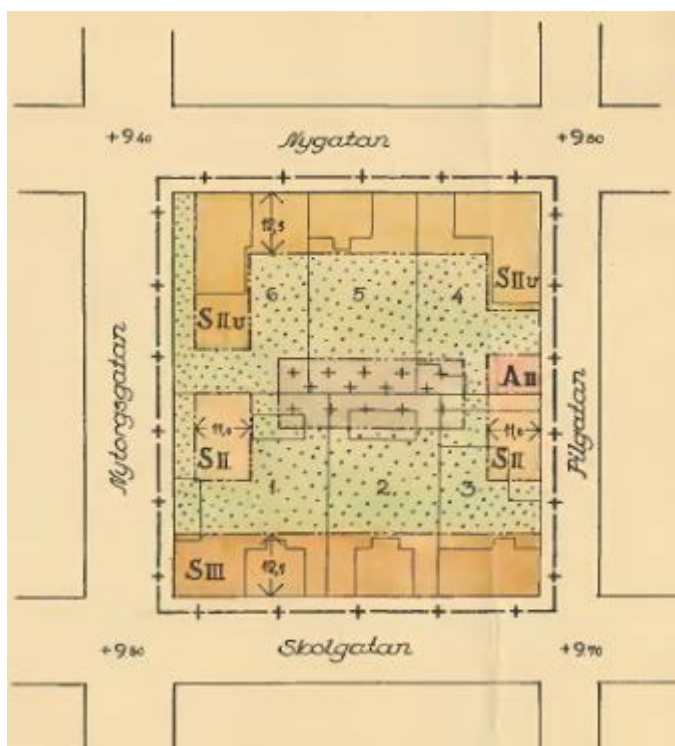
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 utpekad som ett förtättningsstråk. 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.

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:

- Trästadskaraktär 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 kvartersmitten.
- 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 fasthetsgränsen. 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 förefaller tagits bort, troligen i samband med nybyggnationer i närheten. Mot Skolgatan finns låga, enkla smidesstaket och vissa buskplanteringar.

Geotekniska förhållanden

När nya byggnader ersätter befintliga förväntas markförhållandena inte bli ett hinder, men behovet av geotekniska undersökningar klargörs i bygglovsskedet.

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 kommer ha en högre sockel och vattnet inte beräknas tränga in på gårdsplanen, kan översvämningensrisken 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. Kvarteret 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 karakteristiskeras 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.

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.

Efter en utredning utförd av certifierad KUL, sakkunnig inom kulturvården, har det framkommit att befintligt gathus har vissa specifika kulturvärden såsom husets proportioner, byggnadens placering, den klassiska fönstersättningen, frontespisens läge, panelarkitekturen, takets konstruktion, färgsättning, utvändiga snickerier samt naturstensgrunden.

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 platsättning. 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 ut-
anför skoltid. De renodlade parkerna som Vänortsparken och Döbelns park har ett besvärligt läge, då besök kräver korsande av vägar, framför allt av den hårt trafikerade Östra Kyrkogatan. Ingen av dessa parker har heller en renodlad lekprofil. Besök i Rosendalsparken som är belägen öster om planområdet kräver också korsande av vägar, denna är dock mer anpassad för barns lek.

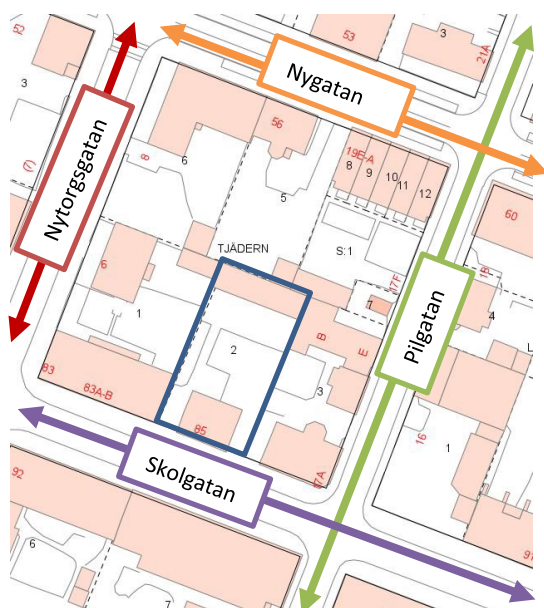


Figur 6. Friytan som den ser ut innan förtätning.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret Tjädern omges av Skolgatan i söder, Nygatan i norr, Nytorngatan 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 busshållplats "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 Nytorrgatan (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, är den ekvivalenta bullernivån lägre, 40–45 dBA. För maximal buller på gården, ligger nivån runt 50–55 dBA, vilket innebär att inga särskilda åtgärder för buller krävs för ny byggrätt på innergården.



Figur 9. T.v. ekvivalent ljudnivå. T.h. maximal ljudnivå.

Luftkvalité

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

Enligt Umeå kommuns miljöunderlag överskrids under utvärderingströskeln för kvävedioxid (NO₂) miljökvalitetsnorm 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 10. Dagnsmedelvärden 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. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Vattenkvalitet

Planen bedöms inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAGET



Figur 11. Illustrationer på ev. utformning på fastigheten.

Byggnader

Placering, utformning och kulturmiljö

Genom att i bedömningen av exploateringen ta hänsyn till såväl det kulturhistoriska intresset som önskan om en god boendemiljö, har resultatet blivit möjligheten att bygga ett gårdshus samt ett nytt gathus, som förhåller sig till riksintresset för kulturmiljö i kvarteret. Detaljplanen möjliggör en förtätning av bostäder **[B]** inom fastigheten Tjädern 2. Komplementbebyggelse tillåts till en total maximal bruttoarea av 80 m² **[e₁]** inom korsad mark på fastigheten, för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd och/eller sophus. 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 byggnadshöjd för gathuset till 7 meter och gårdshuset till 6,2 meter, i syfte att gårdshus ska underordna sig gathus. Av samma anledning får gårdshusets takvinkel inte överstiga 20 grader. Befintligt gathus har idag en byggnadshöjd på cirka 6,8 meter och då nya byggrätten regleras till 7 meter så bibehålls proportionerna byggnaderna emellan med ett gårdshus med en byggnadshöjd på 6,2 meter, samt att det möjliggörs för ett bjälklag i trä.

Byggrätten för gårdshus har placerats på fastighetens norra del, med något kortare avstånd till fastighetsgräns än det vedertagna. Detta kommer troligen leda till att det kommer att ställas krav på brandskyddsåtgärder i bygglovsskedet och kan påverka angränsande fastigheter. För att anpassa denna nya byggnad till den omkringliggande kulturmiljön 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 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]. På grund av närheten till fastigheten Tjädern 3 regleras att balkong och fönster inte får uppföras mot öst med bestämmelse [f₅]. För att säkra siktlinjerna genom kvarteret regleras marken med prickmark vid västra fasaden av gårdshuset. Gårdshuset regleras också med bestämmelse [b], att källarlägenhet inte får utföras, för att säkerställa en tillräckligt stor friyta i förhållande till byggnadernas BTA.

Fastigheten regleras med en minsta fastighetsstorlek på 950 m² för att främja en bibehållen struktur inom kvarteret.

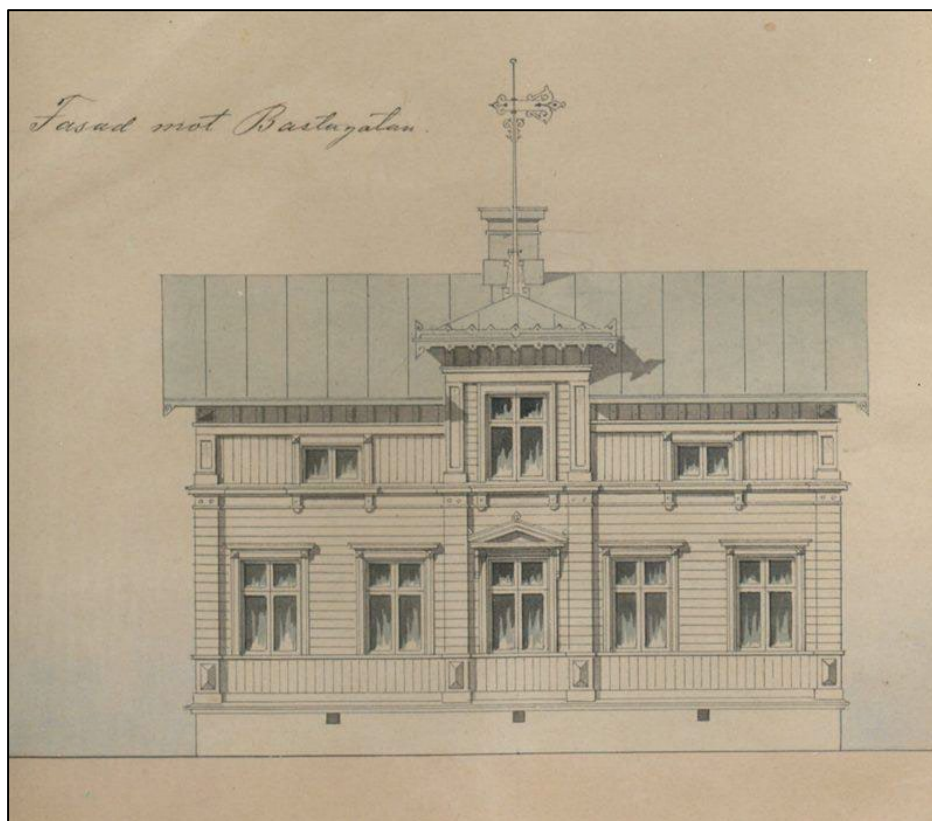


Figur 12. Illustration på ungefärlig gestaltning på gårdshus.

Huset mot Skolgatan är befintligt och har som tidigare konstaterats ett kulturhistoriskt värde. En utredning har konstaterat att huset är i dåligt skick och förespråkar en replika i enlighet med ritning från 1889. Kommunen har gjort bedömningen att reglera de kulturhistoriska värdena i stora drag för

den nya byggrätten för gathuset, detta då vetenskapen om byggnad från ritningen från 1889 någonsin uppförts inte finns. Planförslaget skapar alltså möjligheten att upprätta ett nytt gathus. För att bibehålla de viktiga kulturhistoriska värdena i stora drag inom kvarteret så har byggrätten för nytt gathus reglerats med **[f₃]** samt **[f₆]** -**[f₁₃]**, att loftgång inte får utföras, att frontespis ska uppföras mot gata och vara centrerad på fasadens mitt, taket ska vara av sadeltak med centreradnock och taktäckningsmaterial ska utgöras av skivtäckt plåt i svart kulör, balkong får inte uppföras mot gata eller på byggnadens kortsidor, grunden ska bestå av grovt huggen natursten, fasad ska vara ljusgrön eller röd (med syftet att efterlikna nuvarande eller tidigare färgsättning) och kläs i träpanel, samt att fönster ska vara av korspostfönster och ska till placering på södra fasadens nedre våning vara lika ursprungliga. Syftet med utformningsbestämmelsen om fönstren är att placeringen av dessa ska vara lika ursprungliga, men att möjligheten att utföra större fönster än dagens ska finnas på byggnadens övervåning, för att främja en god boendestandard. Då tak- och fasadfärg är två större visuella intryck regleras dessa med syftet att efterlikna ursprunglig och/eller nuvarande färgsättning på byggnaden. Byggnaden får också bestämmelse **[p]**, att byggnad ska placeras mot fastighetsgräns mot Skolgatan, för att bibehålla strukturen i kvarteret. Nuvarande gathus har en takvinkel på 20-25 grader, varpå nya byggrätten får detsamma. Genom dessa utformningsbestämmelser anser kommunen att ny bebyggelse stämmer in med omgivningens kulturhistoriska värden.

Fasaden mot gatan anses vara av stor vikt ur kulturmiljösynpunkt, och för att ge möjlighet till förbättrad entré i norr, vid innergårdens fasad, så tillåts gathuset en något större byggrätt än nuvarande byggnad.



Figur 13. Ritning på gathuset från 1889, fasad mot Skolgatan.

Valet att bibehålla gathusets struktur i nya byggrätten längs gatan, som i stort överensstämmer med befintligt gathus, innebär att de karakteristiska öppningarna mot gatan bevaras. Genom att styra placeringen 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.

Gathuset regleras, likt gårdshuset, med bestämmelse **[b]**, att källarlägenhet inte får utföras, för att säkerställa en tillräckligt stor friyta i förhållande till byggnadernas bruttoarea (BTA).

Ljusförhållanden

En skuggstudie har upprättats för att undersöka den nya bebyggelsens 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.



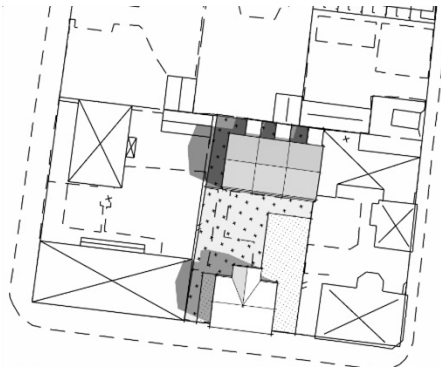
20 mars kl. 9.00



20 mars kl. 12.00



20 mars kl. 15.00



20 juli kl. 9.00



20 juli kl. 12.00



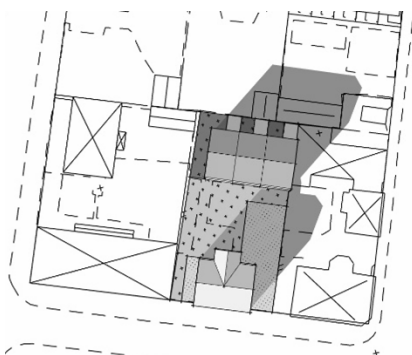
20 juli kl. 15.00



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 gårdssytan på angränsande fastigheter i norr. 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. Det nya gathusets byggrätt samt gårdshuset höjs marginellt, cirka 2 decimeter, varpå skuggstudien inte uppdaterats.

Tillgänglighet och trygghet

Det finns inga problem med den fysiska tillgängligheten, annat än när det gäller det befintliga gathuset som inte är fullt tillgänglig utan kompletterande anordningar. Om huset rivs och byggs upp på nytt, så gäller nybyggnadskrav.

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 området en möjlighet till ett centralt men samtidigt relativt lugnt boende.

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 det anordnas en friyta, som enligt riktlinjerna ska utgöra minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea. Detta säkerställs i planförslaget genom bestämmelse om prickmark, att marken inte får bebyggas, samt att byggrätter för huvudbyggnad och komplementbyggnader begränsas till 300 m² samt 80m², [**e**₁] och [**e**₂]. Prickmarken som syftar till att säkerställa friyta på fastigheten regleras med [**n**], att marken inte får användas för parkering. 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. För att säkerställa god sikt vid in- och utfart till fastigheten regleras fastigheten med prickmark vid sydvästra fastighetsgränsen.

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.



Figur 14. Illustration på ungefärliga placeringar av cykelparkering, bilparkering och sammanhängande friyta inom fastigheten.

Miljö

Dagvatten

Större byggnadsyta och fler parkeringsplatser ger ökad hårdgöring inom fastigheten, med ökade dagvattenflöden som följd. Då flertalet grannfastigheter samt befintligt gathus har källare eller delvis källare så har kommunen gjort den preliminära bedömningen att anläggning av källare inte bör vara något problem på fastigheten, och av denna anledning har källare inte reglerats bort. Om källare är lämpligt får undersökas vidare i bygglovsskedet.

Vägrafikbuller

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

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.

Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet. I de fall där undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar behövs för att möjliggöra exploatering så är det exploatören som bekostar detta.

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 förlängning av ledningar till planerad ny bebyggelse.

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.

Gällande tomtindelning, aktnummer 2480K-K/111, slutar gälla inom planområdet då denna plan fått laga kraft.

Planeekonomiska frågor

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

MEDVERKANDE

Karin Berggren, Detaljplanering
Malin Nyberger, Detaljplanering
Villiam Brännström, Detaljplanering
Angelica Wiklund, Detaljplanering
Emma Teglund, Detaljplanering
Nina Harryson, Lantmäteri

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2022

Emma Teglund
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef