

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Tjädern 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2022. 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.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2021-06-11 – 2021-07-02. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att 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.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Synpunkter

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kommunen har gjort en riksintresseanalys och dessutom låtit denna vara vägledande framför sökandens önskemål vid upprättandet av detaljplaneförslaget. Vi delar kommunens bedömning att det förutom att värna om det särskilt värdefulla gathuset på tomten också är viktigt att beakta karaktärsdragen med låga gårdshus som underordnar sig gathuset i höjd och volymer, samt att behålla avstånd, luftighet, siktlinjer och vegetation inne i kvarteret.

Eftersom gårdshuset enligt plankartan kan få en så mycket större volym än gathuset riskerar det, trots att höjden är lägre än gathusets, upplevas som väl så stort. Länsstyrelsen skulle gärna se att byggrätten för gårdshuset minskades ytterligare något och att siktlinjerna genom kvarteret säkrades med prickmark istället för möjligheten att bygga komplementbyggnader vid västra fasaden av gårdshuset. För att inordna sig i miljön är det också betydelsefullt att gårdshuset inte får en avvikande hög andel fönsteryta. Om illustrationen på sid 12 uppfyller utformningsbestämmelsen f4 bör andelen tillåten fönsteryta minskas ytterligare.

Gathuset är redan utpekad som särskilt värdefullt i byggnadsordningen för Öst på stan, och 8 kap 13§ PBL gäller för byggnaden och ett syfte med planen är att säkerställa gatuhusets kulturvärde. Länsstyrelsen bedömer att ambitionsnivån med enbart en varsamhetsbestämmelse är låg ställd och anser att huset borde förses med skyddsbestämmelse, q, som tydliggör att förvanskningförbud redan gäller för byggnaden och att originaldelar ska bevaras.

Tillgänglighet

Beträffande krav på ramp eller lift på gathuset vill Länsstyrelsen påminna om att bestämmelserna i BBR gäller vid nybyggnad men inte retroaktivt för äldre byggnader, och att det således förmodligen saknas stöd att kräva sådana tillgänglighetslösningar om huset används som privatbostad.

Friytor

Friytan, som främst är för små barns lek, är viktig ur ett barnperspektiv. Enligt översiktsplanen ska barns behov av friytor särskilt beaktas och storleken inom Öst på stan ska vara minst 1/3 del av bostädernas totala yta (m² BTA), vilket även framgår av planbeskrivningen. För att säkerställa detta ska relevant planbestämmelse kompletteras plankartan.

Kommentar

Kulturmiljö

För att säkra siktlinjerna genom kvarteret kompletterar kommunen planhandlingarna med prickmark vid västra fasaden av gårdshuset. Utifrån förutsättningarna på platsen bedömer kommunen dock att det är lämpligt med en byggrätt på 300 m² för gårdshuset. Västerbottens museum har under samråd yttrat sig om att det kan komma att bli ett positivt inslag i kulturmiljön, vilket kommunen instämmer i.

Illustrationen på sid 12 i Planbeskrivningen uppfyller inte utformningsbestämmelsen f4 i plankartan, kommunen bedömer av denna anledning att fönsterytan inte behöver minskas.

Då det framkommit att befintliga gathuset är i dåligt skick så har kommunen bedömt det lämpligt att möjliggöra en ny byggnad på platsen där det befintliga gathuset står idag. De övergripande kulturhistoriska värdena så som placering, proportioner, siktlinjer etc, regleras med diverse

planbestämmelser för att den nya byggnaden ska harmonisera med kvartets kulturvärden.

Tillgänglighet

Kommunen noterar detta och tar bort skrivning angående ramp och lift i planbeskrivningen.

Friyta

För att möjliggöra en god friyta på fastigheten kompletteras planhandlingarna med [n], att marken inte får användas för parkering.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

NÄMNDER, BOLAG OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

VAKIN (VATTEN OCH AVLOPP)

Tilltänkt exploatering ligger inom verksamhetsområde för alla tre nyttigheter (dagvatten, spillvatten och vatten).

Efter förbindelsepunkt, ca 0,5 m från fastighetsgräns, ansvarar fastighetsägaren för både anläggning och drift av va-anläggningar. För att ansluta ny byggnad tillkommer en anslutningsavgift och höjd brukningstaxa. Process att ansluta ny byggnad initieras efter inkommen servisanmälan. I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VAKIN (AVFALL)

Avfall och återvinning

Om tömning ska ske inne på fastigheten måste det säkerställas att sopbilen har vändmöjlighet el genomfart vid tömning av avfall. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och kommer inte att godkännas. Körsträcka eller hämtning utanför entréer, lekplatser el samvaroutrymmen är högst olämpligt. Om avfallshämtning ska ske utmed Skolgatan behöver det finnas en angöringsficka för sopbilen. Källsortering, dvs utsortering av samtliga fraktioner bör finnas. Beräkning av uppskattad avfallsmängd görs utifrån NOA 18. Tänk på att ta höjd för förändringar i mängder och krav som kan komma att ske i framtiden. Tänk på att följa anvisningarna i gällande NOA om soprum ska byggas. En besiktning av soprummet görs av Vakins innan soprummet tas i bruk. I övrigt har Vakins inga synpunkter annat än att gällande NOA efterlevs.

Kommentar

Avfall och återvinning

Avfallshämtning sker idag i Skolgatans gaturum med utdragning av avfallet från fastigheten, detta förändras inte i och med denna detaljplan då utrymme för avfallsfordon att hantera avfallet inom fastigheten ej bedöms finnas. Anläggning av en ficka på Skolgatan för hantering av avfall skulle innebära intrång i trottoar med befintlig trädrad och bedöms inte vara genomförbart i denna detaljplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses och föranleder ingen ändring av planförslaget

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstår från att avge yttrande över planförslaget.

LANTMÄTERIET

Grundkarta

Grundkartan behöver nu uppdateras. Tjädern 2s nordvästra hörn har utretts och gränspunktens läge flyttats i registerkartan till dess giltiga läge som överensstämmande med de gällande beslutshandlingarna i tidigare lantmäteriförrättningar.

Tidigare ställningstaganden

Befintlig tomtindelning 2480K-K/111

Planbeskrivningen tar inte upp att det finns en gällande tomtindelning för fastigheten. Denna kommer per automatik att sluta gälla om denna nya detaljplan vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Plankartan medger byggrätt mot fastighetsgräns som delas av Tjädern 2 och 3. Detta innebär att byggnadsfasad kan läggas mot fastighetsgräns. Byggnadsägaren (Tjädern 2) har per automatik ingen rättighet på Tjädern 3 till plats för att underhålla sin egen fasad eller rättighet att ha t.ex. markskivor, dränering och annat som sticker ut under mark. Sådan rättighet kan upprättas efter prövning genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller civilrättslig överenskommelse (t.ex. avtalsservitut) mellan fastighetsägarna.

Kommentar

Grundkarta

Plankartan ändras enligt upplysning i yttrandet.

Tidigare ställningstaganden

Planhandlingarna uppdateras med ett förtydligande kring gällande tomtindelning.

Fastighetsrättsliga frågor

Nytt gårdshus är tänkt att lokaliseras mot fastighetsgräns, mot angränsande fastighets fasad.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende ledningar för fjärrvärme, el eller bredband.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER*Trafik och gata*

För fastigheten som detaljplaneförslaget berör finns idag inte utrymme för avfallsfordon att hantera avfallet inom fastigheten. Denna situation förändras inte i och med detta detaljplaneförslag. Vårt förslag är att hanteringen av avfall även fortsättningsvis sker i Skolgatans gaturum med utdragning av avfallet från fastigheten då inga andra alternativ bedöms finnas. Anläggning av en ficka på Skolgatan för hantering av avfall bedöms ej vara motiverad utifrån de låga trafikvolymerna, intrång i trottoaren och befintlig trädrad samt de ökade driftskostnader denna kommer innebära.

I detaljplaneförslaget föreslås in- och utfarten placeras på samma sida fastighetens huvudbyggnad som den finns på idag. Förslaget ger dock möjlighet att bygga komplementbyggnad om 2-2,5 meters bredd längs hela den västra fastighetsgränsen vilket innebär att in-/utfarten i så fall kommer ligga direkt mot huvudbyggnadens fasad. Detta innebär en risk trafiksäkerhetsmässigt då sikten vid utfart kommer bli obefintlig mot ankommande gångtrafik från vänster på trottoaren (byggs komplementbyggnad ända ut mot Skolgatan kan även sikten till höger bli skymd). Risken finns även att funktionen för in-/utfarten blir dålig då det kan bli trång att ta sig genom den för både personbilar och större fordon (exempelvis vid in och utflyttning). Om in-/utfarten snöröjs maskinellt på vintern kan även bredden minska då det kan vara svårt att skotta ända in mot fasaden på huvudbyggnaden eller eventuell komplementbyggnad.

Drift och underhåll

I och med att fastigheten ska förtätas kommer yta för snöupplag att minska, vilket kan innebära att snö behöver lastas ut från fastigheten.

Park och natur

Planen redovisar att det inte finns lekmöjligheter i Döbelns park och vänortsparken men missar Rosendalsparken. Även med Rosendalsparken inräknad är tillgängligheten till parkmark och lekmöjligheter liten Öst på stan. Det är därför viktigt att säkerställa att gårdens utemiljö även efter

förtätning har förutsättning för sociala kvaliteter. Kommunal parkmark i närheten kan och ska inte kompensera för dysfunktionella gårdar. Detta är även en fråga om social hållbarhet.

Friytan behöver beräknas på rätt sätt. Den ska utgöras av markområden som inte är avsedda för byggnader eller trafikaneläggningar. I friytan kan alltså inte inräknas ytor för komplementbyggnader, cykelhus eller -skärmtak, sophantering, nätstationer. Inte heller de vägar som krävs för entréer, vändplaner. Det är rimligt att anta att de kryssade ytorna på fastighetens mitt kommer upptas av parkering, vändplaner, hårdgjorda entréer som snöröjs, sophantering och komplementbyggnad (80m²). Dessa bör därför inte inräknas i friytan. Var löses cykelparkering utan/med tak? Den arean ska inte räknas in i friytan.

Det är även viktigt att den friyta som blir kvar har blivit funktionell. I det här fallet att komplementbyggnader, cykelskärmtak etc. inte påverkar friytan väsentligt. Placeringen av komplementbyggnaden på 80m² kan ha stor påverkan på friytans brukbarhet (skuggning, rumslighet). En så stor komplementbyggnad skulle nog behöva ges en placering. Det är även troligt att ytorna mellan framsida och baksida på komplementbyggnaden till största delen kommer bli en passage och svår att använda som kvalitativ friyta. Snöhantering i anslutning till parkering, entréväg och entréer till byggnaderna – ska det lösas på friytan? Det påverkar möjligheten att möblera och plantera dessa ytor och därmed friytans kvalitet.

Kommentar

Trafik och gata

Planhandlingarna kompletteras med bestämmelse om prickmark vid fastighetens sydvästra hörn, för att undvika att komplementbyggnad uppförs ända mot Skolgatan och skymmer sikten för in- och utfart.

Park och natur

Planbeskrivningen kompletteras med information om Rosendalsparken enligt yttrande.

Planhandlingarna kompletteras med en illustration för att förtydliga var friyta och parkeringar är tänkt att inrymmas på fastigheten. Kommunen säkerställer cirka 167 kvadratmeter friyta genom prickmark samt begränsar komplementbyggnader till 80 m², vilket innebär att delar av korsmarken kommer kunna utgöra friyta. Kommunen bedömer att kraven för friyta kan hållas och att en placering för komplementbyggnad inte är nödvändig. Ytor för snöupplag ska hanteras på egen fastighet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/ BRANDFÖRVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

ORGANISATIONER**POSTNORD**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskar kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020-50 50 00.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med information om att exploatör bekostar eventuell flytt av ledningar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Västerbottens museum har beretts tillfälle att yttra sig gällande föreslagen detaljplan, då planen berör kulturmiljövårdens intressen.

Bakgrund

Planens preliminära syfte är att inom området skapa förutsättningar för förtätning inom befintliga fastigheter för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte är att säkerställa befintlig bebyggelses kulturvärden.

Historik

Det gatuhus som ligger inom fastigheten är ursprungligen uppfört 1889 och ritades av arkitekten Carl Fridolf Sandgren. Idag har fasaden ett något förenklat utseende, men har trots detta höga kulturvärden och utgör en viktig del av det lågskaliga uttrycket i området, vars byggnadsbestånd till stor del består av trähus om en till två våningar från 1800-talets andra hälft. Omgivningarna har delvis förändrats enligt den stadsplan som upprättades 1945 och ny bebyggelse har tillkommit även på senare tid. Ett sådant exempel är fastigheten på Tjädern 1 väster om aktuellt planområde där en byggnad om två våningar har uppförts 2013. På samma fastighet, granne med gathuset inom Tjädern 2, ligger ett rött tegelhus från 1964. Trots olika årsringar och sentida tillägg är bebyggelsestrukturen från C Fr Sandgrens tid fortfarande avläsbar i stad bilden. På grannfastigheten i Öster (Tjädern 3), finns ett välbevarat gathus från 1895. Här finns också ett gårdshus från 1901, liksom en bostadslänga från 1990-talet.

Kulturhistoriskt värde och skydd

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården för centrala Umeå, AC 10, Umeå sn. Syftet med riksintresset är att värna de karaktärsdrag som finns kvar från perioden 1780-1940. De delar av det övergripande riksintresseuttrycket som är relevant för aktuellt planområde är följande:

- Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och

enkla, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.

- Avstånd och luft mellan husen.
- Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.
- Breda, avskiljande esplanader.
- Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.

Förutom de allmänna representativa dragen som uttryck för hela riksintresset finns också en indelning i s.k. kärnområden, vilka uttrycker särskilt representativa drag för riksintresset. Aktuellt planområde ligger inom kärnområde 17, vilket har beteckningen *Öst på stan efter branden 1888*". För området finns följande motivering:

"Bebyggelsen i detta område karakteriseras huvudsakligen av trähus i två våningar, typiska både för Umeå och för tiden alldeles efter branden. Många av byggnaderna är ritade på 1880-och 90-talen av Umeåarkitekten Carl Fridolf Sandgren och har en representativ, utvecklad och vacker klassicistisk panelarkitektur som skiljer sig från 1900-talets ofta förenklade fasader. Till miljön hör det för gamla Umeå och östra stadsdelen karakteristiska inslaget av luft mellan husen, uthus, växtlighet och grönska".

Enligt Miljöbalkens tredje kapitel får åtgärder inom värdekärnorna inte medföra påtaglig skada på riksintresset. I Byggnadsordningen för Öst på stan specificeras att "ny bebyggelse i eller i anslutning till riksintressets värdekärnor skall ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstärlig kvalitet" (s5). I Byggnadsordningen finns dessutom en byggnad inom Tjädern 2, gathuset utmed Skolgatan, utpekad som särskilt värdefull. I direkt anslutning till planområdet i öster inom Tjädern 3 finns ytterligare två hus utpekade, liksom inom Tjädern 5, norr om aktuellt planområde (s 32, 41).

Nuvarande detaljplan, 2480 K-P149/1945: *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Tjädern inom Umeå stad*, medger en byggrätt på max tre våningsplan. Vid den norra fastighetsgränsen medger nuvarande plan emellertid enbart uppförande av komplementbebyggelse, vilken inte får inredas som bostäder.

Enligt Plan-och bygglagens 2 kap. 6 § gäller vid all planläggning att "bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads-och landskapsbilden, natur-och

kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”.

Förslaget

Förslaget innebär en förtätning av befintlig fastighet genom upprättande av ett nytt gårdshus. Ursprungligt förslag förordade rivning och ersättning av befintligt gathus, men då detta ingår i en utpekad värdekärna inkom istället en ny ansökan gällande ett nytt gårdshus. Det illustrerade förslaget innebär rivning av en garagelänga från 1950-talet och uppförande av en ny trevåningslänga för bostadsändamål i fastighetens norra del.

Museets synpunkter

Den rumsliga upplevelsen inne på gården kommer oundvikligen att bli förändrad i och med uppförandet av en ny byggnadsvolym.

Västerbottens museum bedömer emellertid att planförslaget till stor del tar hänsyn till kulturmiljöfrågan genom utformningsbestämmelser samt reglering av byggnadshöjd. Vid tidpunkten för gathusets uppförande var det vanligt förekommande med gårdshus, varför ett nytillskott, om det görs på ett varsamt sätt, skulle kunna utgöra ett positivt inslag i kulturmiljön.

Ursprungligen bestod kvarteret av s.k. egnahemstomter där det på gårdarna fanns stora öppna ytor för odling och trädgård. Ett nytt bostadshus kräver, förutom uppförande av komplementhus, också hårdgjorda ytor för parkering. Gårdsytan skall inte enbart utgöra yta för parkering, utan bör även innehålla gröna inslag. Museet förstår här inte hur dessa två intressen är förenliga i föreslagen plan, då nuvarande parkeringshus innehållande åtta parkeringsplatser dessutom skall rivras. Av planbeskrivningen förefaller det oklart hur frågan om parkeringsplatser och garanterad grönyta kan kombineras, då tomten redan idag till stor del utgörs av hårdgjorda ytor.

I föreslagen plankarta finns varsamhetsbestämmelser för befintligt gathus mot Skolgatan, vilket museet finner positivt. Skyddet är emellertid lite för vagt med anledning av byggnadens höga kulturvärden. Gathuset har ett mycket högt arkitekturhistoriskt värde, då det tillsammans med omkringliggande bebyggelse utgör ett tydligt exempel på det sena 1800-talets ideal med klassicistiskt utformade fasaduttryck med profilerade lister och träsnickerier. Den lokala särprägel där stenstadens nationellt ljusputsade fasader har översatts till norrländsk träarkitektur, är ett för orten unikt uttryck. Något som förstärker det arkitekturhistoriska värdet är dessutom att huset är ritat av den namnkunnige arkitekten Carl Fridolf Sandgren som bland annat är känd för att ha ritat Moritzska gården.

Trähuset ger oss en god inblick i det sena 1800-talets byggnadsideal, då mycket av de ursprungliga materialen i form av fönsteromfattningar, listverk och pilastrar är bevarade. I och med detta finns en historisk läsbarhet, vilket genererar ett högt byggnadshistoriskt värde, men fungerar också som garant för dess autenticitetsvärde.

Med anledning av ovanstående förordar Västerbottens museum ett tillägg på rivningsförbud av gathuset i föreslagen detaljplan.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med en illustration som tydliggör hur friytan och parkeringar ska samspela på fastigheten. Kommunen bedömer att kravet på friyta kan hållas.

För att möjliggöra en god friyta på fastigheten kompletteras planhandlingarna också med [n], att marken inte får användas för parkering.

Då det framkommit att befintliga gathuset är i dåligt skick så har kommunen bedömt det lämpligt att möjliggöra en ny byggnad på platsen där det befintliga gathuset står idag. De övergripande kulturhistoriska värdena så som placering, proportioner, siktlinjer etc, regleras med diverse planbestämmelser för att den nya byggnaden ska harmonisera med kvarterets kulturvärden.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

- Plankarta kompletteras med prickmark väster om gårdshus för att säkra siktlinjer genom kvarteret.
- Planbestämmelse [b] utesluts avseende befintligt gathus då denna har källare idag, och ersätts av att källarlägenheter ej får uppföras, [b]. Källarlägenhet får heller inte utföras i gårdshus.
- Grundkartan är uppdaterad där gränspunktens läge flyttats till dess giltiga läge.
- Ur plankartan stryks [k], då det framkommit att befintligt gathus är i dåligt skick och behöver rivas. Kommunen säkerställer att nytt gathus harmoniserar med kvarterets kulturvärden genom bestämmelserna [f₃] samt [f₆] - [f₁₃], att loftgång inte får utföras, att frontespis ska uppföras mot gata och vara centrerad på byggnadens fasad och maximalt får uppta 30% av fasadens längd, taket ska vara av sadeltak och nocken ska vara centrerad över gavelns mitt 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 i ljus grönt eller rött och kläs med träpanel och fönster ska vara av korspostfönster och ska till placering på södra fasadens nedre våning vara lika ursprungliga. Genom detta reglerar kommunen att de övergripande kulturhistoriska värdena bibehålls.

- Plankarta kompletteras med planbestämmelse [n], att prickmarken som syftar till att säkerställa friyta inte får användas för parkering.
- Plankartan kompletteras med prickmark i sydvästra hörnet vid Skolgatan för att undvika skymd sikt vid in- och utfart till fastigheten.
- Planbestämmelserna [e₁], justeras så att det gäller enbart komplementbyggnader, samt att detta gäller för den totala bruttoarean inom fastigheten.
- Planbestämmelse [e₂], justeras så att det gäller enbart huvudbyggnad.
- Fastigheten regleras med en minskad fastighetsstorlek på 950 m² för att främja en bibehållen struktur inom kvarteret.
- Plankartan kompletteras med [b] på gårdshus och gathus, att källarlägenheter inte får utföras.
- Bestämmelse om att gathus ska placeras längs fastighetsgräns mot Skolgatan läggs till.
- Plankartan justeras så att gårdshuset inte benämns som huvudbyggnad.
- Gårdshuset byggnadshöjd höjs från 6 meter till 6,2 meter, på så vis bibehålls proportionerna samt att bjälklag i trä möjliggörs.

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen kompletteras med information om Rosendalsparken
- Planbeskrivning kompletteras med motivering avseende prickmark väster om gårdshus för att säkra siktlinjer genom kvarteret.
- Planbeskrivning kompletteras med motivering avseende utformningsbestämmelser för nytt gathus.
- Planbeskrivningen kompletteras med planbestämmelse [n], att marken inte får användas för parkering på prickmark där friyta är tänkt att anläggas.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att gällande tomtindelning inom planområdet slutar gälla då detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivningen kompletteras med prickmark i sydvästra hörnet vid Skolgatan för att undvika skymd sikt vid in- och utfart till fastigheten.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att exploatör bekostar eventuell flytt av ledningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration för att tydliggöra att friyta och parkeringar ryms inom fastighet.
- I och med justering av bestämmelse [e₁], så görs ett förtydligande att denna bestämmelse gäller för den totala andelen korsad mark inom fastigheten.
- Planbeskrivning kompletteras med motivering kring bestämmelse om största fastighetsstorlek.
- Planbeskrivning kompletterad med motivering kring bestämmelserna [b], att källarlägenheter inte får uppföras.

- Planbeskrivning kompletteras med motivering om varför loftgång inte får finnas på gathus samt gårdshus.
- Planbeskrivning kompletteras med motivering kring varför gathus ska placeras längst fastighetsgräns mot Skolgatan.

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Emma Teglund som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2022

Emma Teglund
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef