

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

**Planbeskrivning – antagandehandling**

Mars, 2025

Diarienummer: BN-2021/01360

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900	2015			

Planhandlingar

- Plankarta.
- Planbeskrivning.

Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse, juni 2022.
- Granskningsutlåtande 1, januari 2023 (föregående granskning).
- Granskningsutlåtande 2, mars 2025.
- Riksintresseanalys, november 2024.
- Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning, Sweco, oktober 2024.

Planens syfte

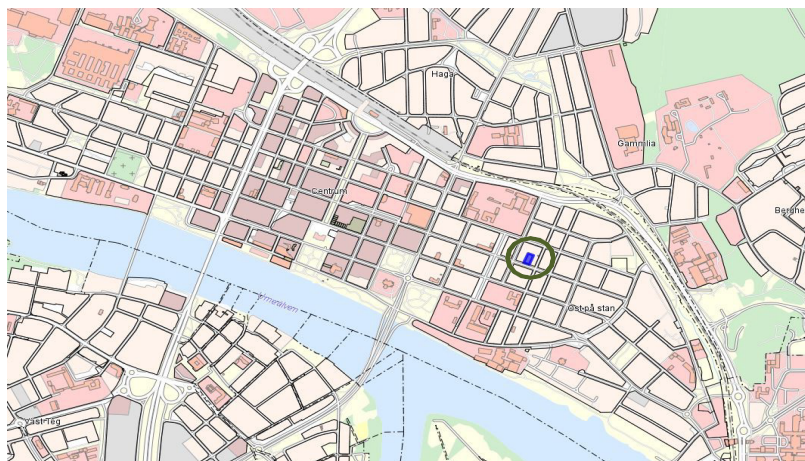
Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa ny bebyggelse till kvarterets kulturvärden samt säkerställa gathusets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering.

Plandata

Planområdet är beläget Öst på stan inom Umeå centrum, se figur 1. Planen avgränsas av Skolgatan i söder, Nygatan i norr, Nytorgsgatan i väster och Pilgatan i öster. Fastigheten Tjädern 2 har en area på cirka 950 m² och planområdet cirka 1069 m² och planen handläggs med standardförfarande enligt gällande lagstiftning plan- och bygglagen (2010:900).

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 13 61
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering



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

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar fastigheten Tjädern 2 och Umeå 2:1. Tjädern 2 är privatägd och Umeå 2:1 kommunalägd. Planområdet ligger inom stadsdelen Öst på stan.

Detaljplanen möjliggör för cirka 6 ytterligare bostadsenheter på fastigheten Tjädern 2, om totalt 300 m² BTA genom byggrätt för gårdshus.

Fastigheten Tjädern 2 ingår i riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Kvarteret Tjädern ingår i värdekärna 17 *Öst på stan efter branden 1888*. Bebyggelsen i detta område karakteriseras huvudsakligen av trähus i två våningar. Bebyggelsestrukturen och gatornas uppbyggnad utgör viktiga element i den kulturhistoriskt värdefulla miljön som detaljplanen berörs av.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 2, gathuset, är utpekat som särskilt värdefullt enstaka hus i *Byggnadsordning Öst på stan*. Detaljplanen reglerar därför rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse på befintligt gathus och anpassar gårdshus så att det underordnar sig huvudbyggnaden.

Planförslagets genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan varför ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Planförslaget bedöms gå i linje med den gällande översiktsplanen.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner handläggs den med s.k. med *standardförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. 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 etcetera sätts upp mot Skolgatan. Avskärmning av uteplats bör i stället 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

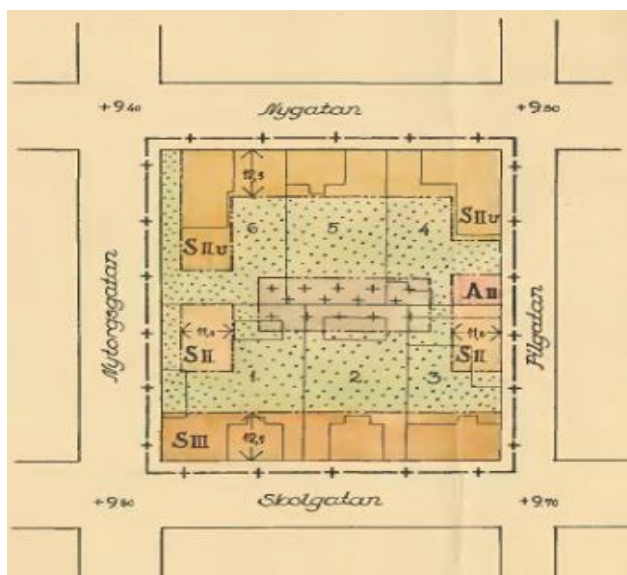
Detaljplanen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*¹ samt *Fördjupning för Umeå stad*², eftersom syftet är att möjliggöra fler bostäder i en central del av Umeå.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är 2480K-P149/1945: *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Tjädern inom Umeå stad*, se figur 2. Detaljplanen medger byggrätt för bostadsändamål i maximalt tre våningsplan. I norra fastighetsgränsen mot granntomt reglerar detaljplanen vidare att endast komplementbebyggelse som inte får inredas för bostäder får uppföras. 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.

¹ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011.

² Fördjupning för Umeå stad. Antagen av kommunfullmäktige 2018.



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

Byggnadsordning

Enligt *Byggnadsordning Öst på stan*³ framgår att en byggnad inom fastigheten Tjädern 2 samt två byggnader på gränsande fastigheter i öster, Tjädern 3, är utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus. Se figur 3. Ett utpekat hus finns också på Tjädern 5. Dessa byggnader har ett särskilt stort kulturhistoriskt, arkitektoniskt och/eller miljömässigt värde.



Figur 3: Särskilt värdefullt enstaka hus på fastigheten Tjädern 5 resp. Tjädern 3.

Riksintressen

Fastigheten Tjädern 2 ingår i riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, se figur 4. 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.

³ Byggnadsordning Öst på stan, godkänd av byggnadsnämnden 2014.



Figur 4. 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*, se figur 4. Bebyggelsen i detta område karakteriseras huvudsakligen av trähus i två våningar, typiska både för Umeå och för tiden efter branden.

Även bebyggelsestrukturen och gatornas uppbyggnad utgör viktiga element i den kulturhistoriskt värdefulla miljön som detaljplanen berörs av.

Värdefulla karaktärsdrag som går att finna inom kvarteret 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.

Behovsbedömningen visade att en riksintresseanalys borde tas fram. Den framtagna riksintresseanalysen beskriver bland annat önskvärda siktlinjer i nordsydlig riktning på fastighetens norra och södra del, samt västöstlig riktning på fastighetens mitt. Hänsyn behöver också tas till skala och placering av gårdshus. En volymstudie, bilaga till riksintresseanalysen, kom fram till att ett bevarande av gathuset samt tillskott av bostäder i form av gårdshus var ett fördelaktigt alternativ att gå vidare med då det främjar en större öppenhet på platsen samt sambandet mellan flera värdefulla byggnader.

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 är skadad. 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 ska klargöras 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 cirka 0,3 m på Skolgatan samt inom mindre del av fastigheten Tjädern 2. Då vatten inte beräknas tränga in på gårdsplanen, anses ingen översvämningsrisk finnas.

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 framför allt en- till tvåfamiljshus. Mindre flerbostadshus förekommer också, samt några större flerfamiljshus.

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.

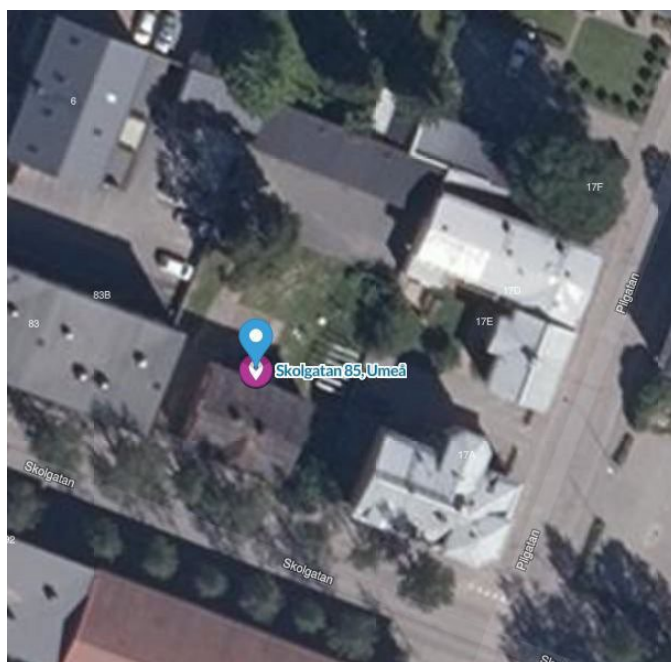
Tillgänglighet

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 både för Umeå och för tiden efter branden. Många av byggnaderna är ritade på 1880- och -90-talen av Umeåarkitekten Carl Fridolf Sandgren och har en klassicistisk panelarkitektur som skiljer sig från 1900-talets ofta förenklade fasader. Miljön karaktäriseras av luft mellan husen, uthus, växtlighet och grönska, se figur 5.

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. Kvarteret Tjädern och kringliggande kvarter åskådliggör utvecklingen som skett i Umeå centrum.



Figur 5. T.v. Flygbild över södra delen av kvarteret Tjädern

Aktuell kulturmiljö

En antikvarisk och byggnadsteknisk utredning av gathuset har utförts på fastigheten Tjädern 2⁴. Utredningen har tagits fram för att undersöka teknisk status och för att svara på frågan om byggnadens skick föranleder rivning. Slutsatsen är att byggnadens tekniska status inte är anledning för rivning. Syftet med utredningen var också att identifiera gathusets kulturhistoriska värden.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 2, är ett av de bostadshus som är ritat av Carl Fridolf Sandgren, se figur 6 och 7. Utformningen av fasad och listverk är troligen uppförd med enklare detaljer än vad originalskisser visar.

På relationsritningar från 1889 visas gathuset som en liggtimrad konstruktion på stengrund (som senare täckts med cementputs). Byggnaden är i en och en halv våning samt källare och vind. Sadeltaket är skivtäckt med enkelfalsad plåt, målad i svart, antagligen ursprungligt. Två skorstenar murade av tegel är placerad övernocken. Första våningen är klädd med liggande, fasadpanel, den övre våningen med stående fasadpanel. Mellan våningsplanen sitter en profilerad gördelgesims, målad i vitt. Panelen är målad i en röd kulör med en modern färgtyp. Fasaden har bytt kulör år 1970, från en okänd, ljusare kulör till den röda med vita detaljer, som syns idag. I fasaden mot gården syns i panelen var den tidigare verandan 1896 satt. Nu sitter här i stället en mindre, öppen farstukvist som bär en balkong på övre plan. Huset byggdes på slutet av 1950-talet också om både ut- och invändigt, bl. a. tillkom en murstock och entrén mot norr kompletterades. I byggnadens fasad sitter fönster av trä med fasta spröjs. Fönsterfodren är rikt dekorerade.

Garagelängan i fastighetens norra gräns tillkom samtidigt som gathuset renoverades. Det är en ljusputsad länga med åtta garageportar och pulpettak.

Utredningen visar på de viktigaste kulturvärdena för gathuset att bevara:

1. Taktäckningsmaterial ska vara av plåt, taktäckningsmetod ska vara skivtäckning med ståndränna, takfärgen ska vara svart
2. Fasadmaterial ska vara släthyvlad, fasad träpanel, panelindelning ska variera över fasaden
3. Fönstertyp – sidohängda tvålufts-fönster av trä och fast mittpost med genomgående spröjs i yttre bågen
4. Skorstenar ska sitta övernock och vara murade av röd tegelsten
5. Hörnlisener, taktassar och vindskivor, fönsterfoder och listverk över fönsterfoder samt listverk mellan undre och övre plan ska vara av trä,

⁴ Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning, Sweco 2024

likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara släthyvlade



Figur 6. T.v. gathuset sett från gården, t.h. garagelängan i norra fastighetsgränsen, sedd från infarten.



Figur 7. Gathuset sett från gatan i söder. Sweco.

Friytor

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. I dagsläget består friytan av en grusad infart, asfalterad yta framför garage och mellan dessa ett parti med plattsättning, se figur 8. I övrigt finns en gräsmatta och en lind med två stammar, varav den ena är skadad.



Figur 8. Friytan som den ser ut innan förtätning.

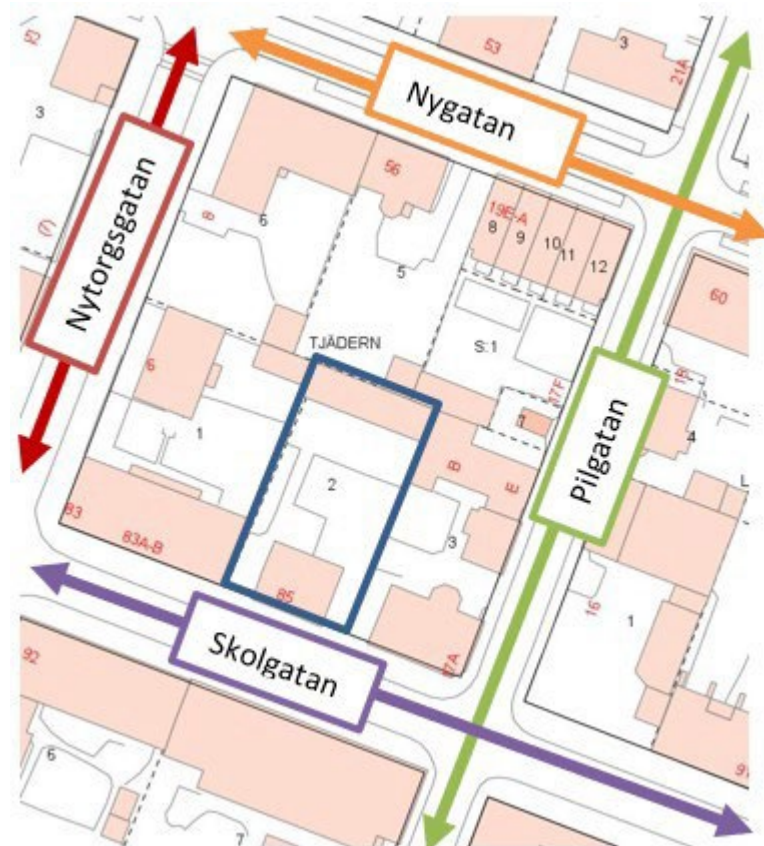
Lek och rekreation

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 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.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret Tjädern omges av Skolgatan i söder, Nygatan i norr, Nytorgsgatan i väster och Pilgatan i öster, se figur 9. 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 9. 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 stamnät passerar, se figur 10.



Figur 10. 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 Nytorgsgatan (Tjädern 1 och 6) samt Pilgatan (Tjädern 3), 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 mot Skolgatan 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 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid 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 (2016) visar, att den ekvivalenta ljudnivån vid Skolagan ligger mellan 60 och 65 dBA vilket innebär att riktvärdet för lägenheter större än 35 m² överskrids för gathuset. På gavlarna är den ekvivalenta ljudnivån på 50–60 dBA. Det maximala bullret ligger mycket högt, på 80–85 dBA, vilket främst torde bero på busstrafiken, se figur 11. Inne på gården är den ekvivalenta bullernivån lägre, 40–50 dBA. För maxbuller på gården ligger nivån runt 65–75 dBA.

Enligt praxis i tillsynsärenden behöver åtgärder i normalfallet övervägas först om 65 dBA ekvivalent nivå vid fasad överskrids i äldre befintlig miljö. Med äldre befintlig miljö avses bullerstörning vid bostäder byggda före våren år 1997 samt att den störande vägen eller spåret inte heller byggts eller inte väsentligt byggts om efter våren år 1997 (Buller från väg- och spårtrafik vid bostäder, Naturvårdsverket).



Figur 11. T.v. ekvivalent ljudnivå. T.h. maximal ljudnivå.

Luftkvalitet

Umeå har problem med luftkvaliteten i de centrala stadsdelarna som planområdet tillhör. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för kvävedioxid (NO_2) överskrids och gränsvärdet för partiklar (PM_{10}) tenderar att överskridas, se figur 12.

Enligt Umeå kommuns miljöunderlag överskrids under utvärderingströskeln för kvävedioxid (NO_2) 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 ett hållbart resande.



Figur 12. Dygnsmedelvärden av kvävedioxid till vänster och partiklar till höger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman. Anslutning kan ske i befintligt system för gällande taxa.

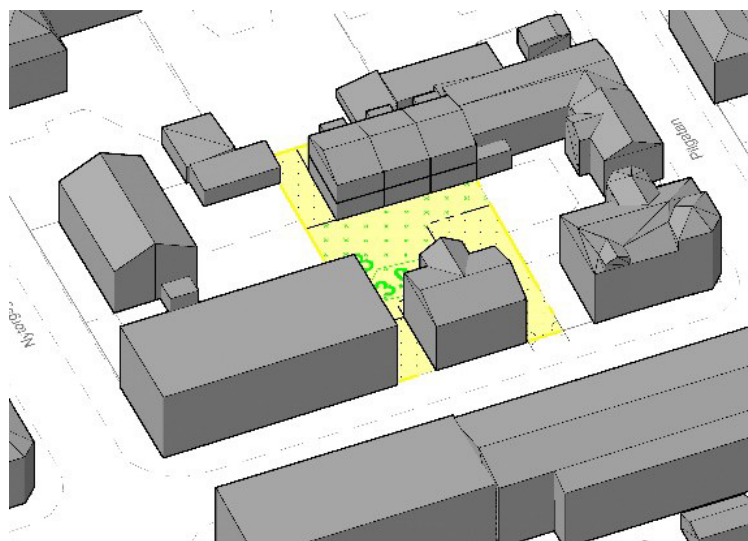
Avfall

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.

El

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

Förändringar - planförslaget



Figur 13. Illustration på ev. utformning på fastigheten.

Bebyggelse

Placering, utformning och kulturmiljö

Med hänsyn till såväl det kulturhistoriska intresset som önskan om en god boendemiljö, är bedömningen att det är lämpligast att exploatera platsen med gårdshus och att bevara befintligt gathus. Detaljplanen möjliggör en förtätning av bostäder **[B]** inom fastigheten Tjädern 2, se möjlig utformning som detaljplanen tillåter i figur 13.

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

Komplementbebyggelse tillåts till en maximal bruttoarea om 60 m² inom korsad mark på fastigheten, för att inrymma funktioner som kompletterar bostadsanvändningen såsom förråd och/eller sophus. Även bullerplank och parkering tillåts placeras. Korsmarken placeras i förhållande till mark som är lämplig för friyta. Komplementbebyggelse tillåts vara tre meter i byggnadshöjd för att inte bli allt för dominant. Ytor för angöring såväl som ytor med friyta får inom detaljplanen inte bebyggas och regleras med prickmark.

Med hänsyn till bebyggelsemönstret i kvarteret Tjädern regleras högsta byggnadshöjd för gårdshuset till 6,2 meter. Gathusets byggnadshöjd ligger på cirka 6,4 meter och frontespisens byggnadshöjd ligger på cirka 7,3 meter. Detta regleras med syftet att gårdshus ska underordna sig gathuset samt att det möjliggörs för ett bjälklag i trä. För att underordna sig gathuset får gårdshusets takvinkel inte överstiga 20 grader. Denna bestämmelse gäller ej komplementbyggnader. Takvinkel på gathuset är cirka 20–25 grader.

Byggrätten för gårdshus har placerats på fastighetens norra del, se figur 13. Detta kommer troligen leda till att det kommer att ställas krav på brandskyddsåtgärder. Byggrätten för gårdshus regleras till 300 BTA [e]. Avsikten är att möjliggöra ett hus i två våningar. Avtrycket på marken regleras till cirka 190 m² BYA men utförs gårdshus i två våningar kommer avtrycket på marken att vara högst 150 m² BYA. Detta bedöms lämpligt utifrån gårdens storlek och upplevelsen från gatan. Byggrätten för gårdshuset ges en placering som syftar till att gå i linje med den södra fasaden på angränsande byggnad i öster, på fastigheten Tjädern 3. Genom att styra placeringen av gårdshuset bevaras också viktiga siktlinjer.

För att anpassa ny byggnad till den omkringliggande kulturmiljön ska [f₁] fasader i huvudsak utföras av trä samt [f₂] tak ska i huvudsak utföras som sadeltak. Se figur 14 för illustration på möjlig gestaltning för gårdshus. Eventuella mindre tillbyggnader kan uppföras utan sadeltak. Utöver detta regleras även att loftgång inte får utföras [f₃], för att stämma överens med befintlig bebyggelsestruktur. Gårdshuset regleras med att balkong inte får uppföras mot norr [f₆], med syftet att undvika insyn på angränsande gårdsytor i norr. 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 maximalt får uppta 25 % av fasadens yta [f₄]. Detta gäller per fasadlängd. 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, som redovisas i riksintresseanalysen, regleras marken med prickmark vid västra fasaden av gårdshuset. Gårdshuset regleras också med bestämmelse [b], att bostäder i källare inte får utföras, detta för att säkerställa en tillräckligt stor friyta i förhållande till boende.



Figur 14. Illustration på möjlig gestaltning på gårdshus.

Det befintliga gathuset mot Skolgatan har som tidigare beskrivits ett kulturhistoriskt värde. Huset har renoveringsbehov men kan och ska bevaras. Gathuset regleras på grund av dess kulturhistoriska värden med [r], att huset inte får rivas, samt [k], varsamhetsbestämmelse. Att befintlig huvudbyggnad planläggs med rivningsförbud gör att det inte är möjligt att få rivningslov.

Varsamhetsbestämmelsen har för avsikt att bevara de viktigaste karaktärsdragen för byggnaden - *Ändring och tillbyggnad av byggnaden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till dess befintliga kulturvärden samt att byggnadens karaktär avseende dess proportioner bibehålls. Taktäckningsmaterial ska vara av svart plåt. Taktäckningsmetod ska vara skivtäckning. Fasad ska utgöras av träpanel och panelindelning ska variera över fasaden med liggande panel på den nedre våningen och stående panel på den övre våningen. Fönster ska ha fast mittpost med genomgående spröjs i yttre bågen. Knutbrädor, taktassar, vindskivor, fönsterfoder och listverk över fönsterfoder samt listverk mellan undre och övre plan ska vara av trä och likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil. Skorstenar ska sitta övernock och vara murade av röd tegelsten.*

Där så är möjligt bör befintligt material återanvändas. Gathusets entré ges möjligheten att bli något större än den befintliga byggnadens i syfte att kunna skapa en förbättrad entré och god boendemiljö. Entrén som finns där idag är inte ursprunglig. Denna del kommer inte påverka upplevelsen från gatan men fasader ska i huvudsak utföras i trä [f₁] och därmed anpassas i sitt uttryck till gathuset. Entrén får vara 7 meter i byggnadshöjd, för att anpassas till det befintliga gathuset, som också ges en byggnadshöjd om 7 meter.

Ljussförhållanden

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 höstdagjämning (september). Detta med syfte att få en helhetsbild över dygnet och året.



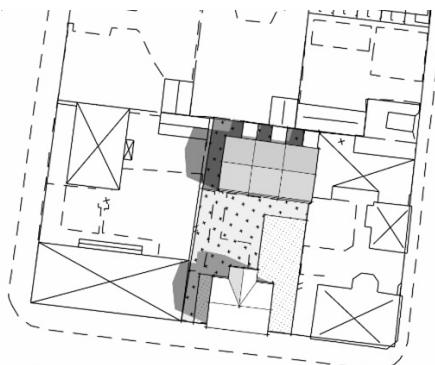
20 mars kl. 9.00



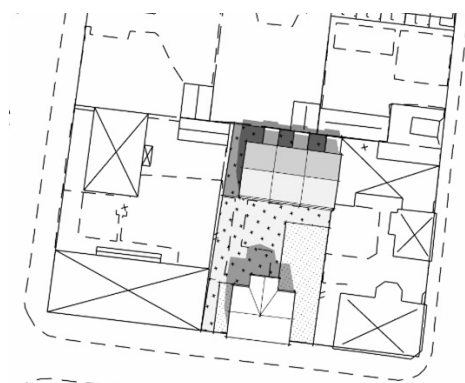
20 mars kl. 12.00



20 mars kl. 15.00



20 juli kl. 9.00



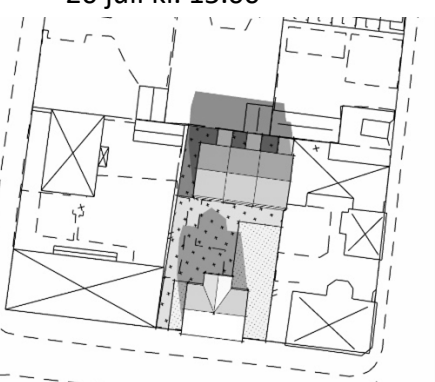
20 juli kl. 12.00



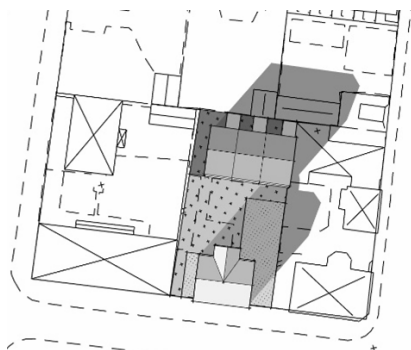
20 juli kl. 15.00



20 sept. kl. 9.00



20 sept. kl. 12.00



20 sept. kl. 15.00

Figur 15. Skuggstudie över föreslagen exploatering

Studien baseras på ungefärliga reglerade höjder och utbredning och visar att nytt gårdshus främst skuggar sin egen fastighet under förmiddagen. Senare under dagen finns risk för viss ökad skuggning för gårdsytan på angränsande fastigheter i norr. Med hänsyn till att befintlig garagelänga 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 inte är fullt tillgänglig utan kompletterande anordningar.

Genom valet att behålla öppningarna mot Skolgatan, uppnås även en upplevd öppenhet och tillgänglighet.

Kvarterets 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.

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, inklusive fastigheten Tjädern 2, 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. Detta säkerställs i planförslaget genom bestämmelse om prickmark, att marken inte får förses med byggnad samt att byggrätter begränsas till 300 m² BTA [e] samt 60 m². Det är viktigt att friytan blir funktionell genom att ytan fungerar för avkoppling, aktivering, lek och social samvaro.

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, norr om kvarteret, har för något år sedan byggts om och utgör nu ett prioriterat cykelstråk, med vissa restriktioner vad gäller biltrafik (enkelriktning). Den ökade byggrätt som genom detaljplanen skapas 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 bibehåller trafiksäkerheten och detaljplanen har därmed försatts med ett utfartsförbud mot delar av Skolgatan. Del av gata [GATA] regleras för att kunna reglera utfartsförbud. För att säkerställa god sikt vid in- och utfart till fastigheten regleras fastigheten med prickmark vid in- och utfart.

Parkering, varumottagning, utfarter

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

- 0,3 bilplatser per mindre lägenhet $\leq 35 \text{ m}^2$
- 0,6 bilplatser per lägenhet $> 35 \text{ m}^2 < 55 \text{ m}^2$
- 0,75 bilplatser per större lägenhet $> 55 \text{ m}^2$

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. Cirka 5 st parkeringsplatser för bil kommer behövas på fastigheten. Plats för bilparkering, cykelparkering och friyta redovisas ungefärligt i figur 16.



Figur 16. Illustration på ungefärliga placeringar av cykelparkering, bilparkering och sammanhängande friyta inom fastigheten.

Miljö

Dagvatten

Större byggnadsyta och fler parkeringsplatser ger ökad hårdgörning inom fastigheten, med ökade dagvattenflöden som följd. Då flertalet grannfastigheter samt befintligt gathus har källare eller delvis källare har kommunen gjort 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. Källare får dock inte användas som bostäder då platsen har begränsad friyta.

Vattenkvalitet

Planen bedöms inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Vägrafikbuller

Det trafikbuller, främst maxbuller, som innebär störningar på Tjädern 2 påverkar i stort sett inte byggande av gårdshus. För att klara riktvärden för uteplats kan det behövas någon typ av bullerskyddande plank eller liknande mot Skolgatan. Med tanke på önskan om öppenhet åt detta håll, bör utformning längre in på fastigheten undersökas. Inga särskilda åtgärder för buller krävs för ny byggrätt på innergården. Vid befintligt gathus överskrider inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket medför att inga åtgärder behöver övervägas då huset är uppfört innan år 1997.

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 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. Kommunen är huvudman för allmän plats **[GATA]** inom planområdet.

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.

Fastighetsrättsliga och planekonomiska frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Tjädern 2 är i privat ägo.

Nybildande av fastigheter är inte möjligt inom fastigheten.

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

Ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren som svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Exploateringsavtal är ej aktuellt att teckna.

Om rivning av en byggnad inte tillåts kan fastighetens ägare få rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock, enligt 14 kap. 7 § PBL, endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. I en tätortsmiljö är berörd del ofta liktydigt med hela fastigheten.

Den restriktion som föreslås i form av bestämmelse om rivningsförbud för att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad ger en rättighet för fastighetsägare att lämna ersättningsanspråk till kommunen. Detta innebär inte någon automatisk rätt till ersättning.

Medverkande

Detaljplanering
Bygglov
Lantmäteri
Gator och Parker

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, mars 2025