

Sektion skala 1:200

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, studentboende

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, skärmtak får dock anordnas.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Ulfart får inte anordnas
- Staket skall finnas enligt illustration
- Träd bevaras alt. planteras enligt illustration
- Markbehandling i huvudsak enligt illustration

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IV** Högsta antal våningar
- v** Sektion i enlighet med illustration
- ej vind** Vind får inte inredas

Den rådande takfotshöjden mot Storgatan ska behållas. Bebyggelsen utformas i enlighet med planbeskrivningen och med stor hänsyn till befintliga träbyggnader mot Östra Strandgatan. Fasadmaterial på byggnad mot Storgatan ska vara ljusst, stätmurat alt. slamat tegel, puts eller trä. Burspråk mot Storgatan utskjutande mer än 0,5 meter från fasad skall ha en fri höjd av 3,50 meter över trottoar.

Varsamhetsbestämmelser

- k** Byggnadens särdrag som panel, fönster, takfot och sockel får ej försvannas. Fasader ska utgöras av trä

Byggnadsteknik

Fasad ska utföras så att dygnsekvivalent trafikbullernivå inte överstiger 30 dB(A) inomhus vid ny- och tillbyggnad. Om ny byggnad inte utförs med källare ska grundläggning ske på sådant sätt att underhåll och omläggning av ledningar i gatuområdet ej försvåras.

Värdefulla byggnader

- q** Byggnaden får inte rivras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning fastställd 1924-06-13, upphävs i berörd del

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

- Antagen KF 2001-06-19
- Laga kraft 2001-08-10
- Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheterna JÄRVEN 10, 11 och 14 ÖST PÅ STAN i UMEÅ KOMMUN

Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i mars 2001
Reviderad i april 2001

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt

eva

2480 K - P01 / 165



Illustration skala 1:500

- Staket
- Befintligt träd
- Föreslaget träd

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-10-20
Reviderad

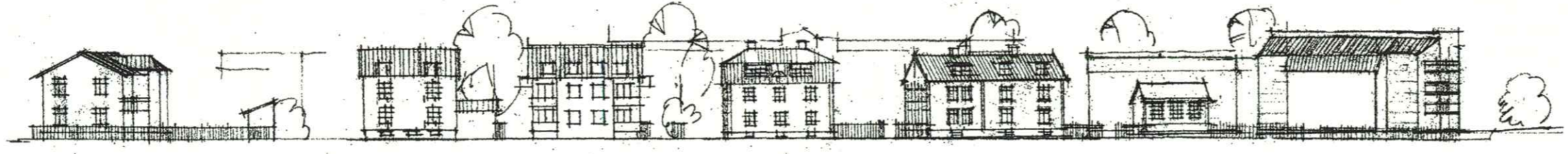
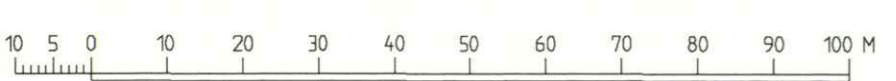
Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: SB
Kartkonstruktion: MN

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkartan
Flygfotografering år: 1975 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Kv. Järven mot Östra Strandgatan

Järven 14

Järven 11

Modellverkstad

Järven 10



LAGAKRAFTBEVIS

2001-08-14

DNR PLA 98-26

Detaljplan för fastigheterna **JÄRVEN 10, 11 och 14**, Öst på stan, Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2001-06-19, § 102

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avskriva överklagningsärendet från vidare handläggning.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2001-08-10.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

J. Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(81)

Kommunfullmäktige

2001-06-19-20

Plats och tid

Fullmäktiges sessionssal, Umeå
2001-06-19, klockan 09.00-21.00
2001-06-20, klockan 09.00-17.40

Beslutande

Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande)

Se sidan 2.

Övriga deltagande

Jan Björinge, stadsdirektör (del av)
Olof Burström, ekonomidirektör
Hans Byström, budgetkamrer
Agneta Flumé, assistent
Lennart Nilsson, stadssekreterare

Utses att justera

Carin Conradsson (s)

Anders Ågren (m)

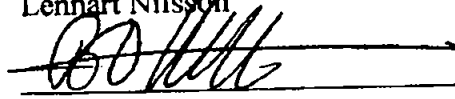
Underskrifter
Sekreterare



Lennart Nilsson

Paragraf
83-107

Ordförande



Berndt-Ola Lundström

Justerande



Carin Conradsson



Anders Ågren

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2001-06-19-20

Datum för anslags
uppsättande

2001-06-28

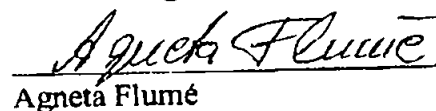
Datum för anslags
nedtagande

2001-07-20

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift



Agneta Flumé

PLU § 65

KS § 78

KF § 102

2001.172

214

Detaljplan för Järven 10, 11 och 14

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2001-04-24 hemställt att kommunfullmäktige antar den reviderade detaljplanen. Planhandlingar bifogas protokollet. BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2001-05-03 följande:

På begäran från socialnämnden påbörjades 1998 en detaljplaneändring av det aktuella området för att bygga gruppboendestäder för äldre. När planförslaget redovisades i planeringsutskottet våren 1999 avvisade utskottet äldreboendeanvändningen och förordade att området skulle reserveras för studentbostäder med tanke på närheten till den högskoleutbildning som bedrivs i kvarteret Laxen. Detaljplaneförslaget överensstämmer således med planeringsutskottets intentioner.

PLU

Planeringsutskottets förslag

Kommunfullmäktige beslutar

att anta den reviderade detaljplanen.

KS

Kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige beslutar

enligt planeringsutskottet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Carin Conradsson

Yrkanden

Carin Conradsson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta den reviderade detaljplanen.





BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-04-24 § 76

Dnr PLA 1998-26

Justeramas sign:

Fastighetsbeteckning: **Järven 10, 11 och 14**
Fastighetens adress: Storgatan 82 - Östra Strandgatan 21-23, Öst på stan.

Sökande: Tekniska Kontoret

Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Stina Fahlgren Sign: /

Detaljplanens syfte är att medge studentbostäder inom Järven 10,11 och 14.

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 8 mars 2001 till den 28 mars 2001.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottes Folkblad och Västerbottens Kuriren den 2 mars 2001. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 6 mars 2001. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från **Tekniska kontoret, UMEVA och ULTRA.**

Länsstyrelsen anser att det bearbetade planförslaget bättre tar hänsyn till Öpl 98: s fördjupning för centrala stan, där byggnaderna på Järven 11 och 14 anges som kulturhistoriskt intressanta. Men man anser att varsamhetsbestämmelserna bör stärkas med rivningsförbud genom skyddsbestämmelsen q. Tydligare krav på bevarande av ursprungliga byggnadsdetaljer, utförande och material samt färgsättning bör även anges.

Planförslaget ger möjlighet att bevara kvarterets trädgårdsstadskaraktär mot Östra Strandgatan men gårdsmiljön bör utformas mer organisk än illustrationens förslag. Trädgårdsstadens kvalitéer lyfts då tydligare fram. Länsstyrelsen delar uppfattningen att bostadshuset på Järven 10 får stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden i området. Planförslagets intentioner om utformningen bör därför särskilt följas upp i bygglovprövningen.

Kommentar:

Byggnadsrätten för trähusbebyggelsen mot Östra Strandgatan är utformad med tanke på trädgårdsstadskaraktären och är, förutom tillbyggnaden, snävt anpassad till de befintliga byggnaderna. Någon annan byggrätt medges inte. Ett rivningsförbud för modellverkstaden bedöms därtill förstärka planens intentioner och har accepterats av den tilltänkta byggherren. Det är framför allt huvuddragen i miljön som är viktiga att bevara och det är därför inte helt nödvändigt att ytterligare detaljreglera bebyggelsen.

Angående illustrationen för gårdsmiljön är förslaget endast ett exempel på en godtagbar utformning. Givetvis kan gården göras trivsammare, "mer organisk". Det får visas och bedömas i bygglovskedet.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-04-24 § 76

Dnr PLA 1998-26

Justerarnas sign:

Västerbottens museum påpekar att det är viktigt att behålla grönsläppen mellan husen och grönska inne på gårdarna för att gårdskaraktären ska bibehållas. Modellverkstadens skydd borde stärkas genom att varsamhetsbestämmelsen "k" ändras till skyddsbestämmelsen "q". Karaktärsdragen som är viktiga att bevara hos de befintliga trähusen, eller hos en ev. ersättningsbyggnad, borde tydliggöras genom bestämmelser. Till sist konstaterar man att planarbetet visar på att särskild omsorg och stor vikt lagts på nybyggnadens anpassning till den omgivande bebyggelsen.

Kommentar:

Se kommentar under länsstyrelsen

Miljökontoret pekar särskilt på bullerproblematiken och svårigheten att genom fasadisolering uppnå tillräcklig ljudisolering. Fasaderna måste dämpas 36 dBA-38 dBA. Samma krav ställdes på Öbackaområdet och när kvarteret Bågen vid E4 byggdes.

Man pekar på att planhandlingarna inte redogör för hur utomhuskravet på 55dBA för vistelseytorna ska uppfyllas. Det förutsätts att tillräcklig dämpning kan åstadkommas med hjälp av de befintliga byggnaderna.

Friskluftsintag ska placeras på den bilfria sidan av husen och så högt som möjligt.

Placering av balkonger mot Strandgatan och Storgatan bedöms olämpligt från miljösynpunkt pga störningar från trafiken.

Miljö- o hälsoskyddsämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att kraven avseende trafikbuller och bilavgaser kan uppfyllas och att det kontrolleras efter färdigställandet av bebyggelsen att miljökraven enligt planen uppfylls.

Kommentar:

Kravet att balkonger inte får förekomma pga buller och avgaser kommer inte att tillgodoses i planen. Balkongen är ett mycket värdefullt rum för den boende och kan användas på en rad olika sätt. Tanken är att de boende har tillgång till en friyta på gården som uppfyller miljökraven och att balkongen är ett komplement. Man har en valfrihet. Friytan placeras centralt inom planområdet och med största möjliga avstånd till Östra Strandgatan och Storgatan. Förhållanden är i stora delar befintliga men bullernivån minskar på friytan genom att byggnaden på Järven 11 förlängs och bildar en längre "skärm" mot trafiken på Strandgatan. Kravet på bullerdämpande fasadisolering ska uppfyllas inom planområdet vid ny- och tillbyggnad. Mot Östra Strandgatan bör lägenheterna vara genomgående så att de boende har möjlighet att välja en lugn del av bostaden vid behov. SBK anser att man inte kan ställa samma krav vid renovering som vid nybyggnad, eftersom det skulle omöjliggöra ett bevarande av den äldre bostadsbebyggelsen i Umeå centrum. Planbeskrivningen kompletteras ang. friytans placering och bulleravskärmning, och att friskluftsintaget om möjligt ska placeras på den bilfria sidan av husen och så högt som möjligt. Planbestämmelsen ändras ang. bullerkravet på fasaderna.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-04-24 § 76

Dnr PLA 1998-26

Justerarnas sign:

Fastighetsägaren av Järven 9, Kjell Larsson har ingen erinran mot planen förutom att en mindre del av Järven 9 föreslås föras till planområdet. Han ifrågasätter motivet för det och anser inte att "fastighetskötselargumentet" är tillräckligt tungt vägande för att Järven 10-11 ska tillföras denna del. Grundläggningsdjupet för en ny byggnad på Järven 10 måste anpassas till befintlig källarhöjd för Järven 9, så att inte sättningar uppkommer.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen beskriver att det sydöstra hörnet på Järven 9, en triangel på omkring 5m², bör föras till planområdet. Men eftersom fastighetsägare till Järven 9 motsätter sig detta kommer planen inte att reglera denna del. Om behov skulle uppstå får fastighetsägarna i så fall ta upp saken som en separat fastighetsbildnings- och fastighetsplanefråga. Angående grundläggningsförhållandena så löses och redovisas dessa i byggnämmandet. Samma källardjup på de bägge fastigheterna är att föredra.

Genomförandebeskrivningen revideras angående det sydöstra hörnet.

Hyresgäster på Järven 14 Annica och Ingela Axelsson motsätter sig planen. Dom vill att husen byggs om till 2:or och 3:or där lågavlönade har råd att hyra. De ifrågasätter också behovet av studentbostäder i detta läge.

Kommentar:

Kommunen håller inte med om att studentlägenheter inte behövs i detta läge eftersom en förfrågan har gjorts bl a hos Design- och Konsthögskolan. De har tydligt uttryckt att ett behov av studentbostäder finns här.

Det tidigare planförslaget förutsatte att byggnaderna på Järven 11 och 14 skulle rivas. Ur det perspektivet tillgodoser detta förslag i högre grad kravet på billiga bostäder och ÖPL98: s krav på bevarande av kulturmiljön i kvarteret. Yttrandet lämnas utan åtgärd.

SAMMANFATTNING

Planbestämmelsen angående bullerkrav vid ombyggnad har tagits bort och planbeskrivningen har utvecklat synen på bullerdämpning av fasaderna vid renovering och ombyggnad av äldre kulturhistorisk miljö. Bestämmelsen på den lilla modellverkstaden ändras till skyddsbestämmelsen "q". I övrigt görs ändringar av redaktionell karaktär i planbeskrivningen och plankartans bestämmelsetext.

Genomförandebeskrivningen ändras eftersom servitutsrätt för kvarteret inte längre är aktuellt. Skrivningen om sydöstra hörnet av Järven 9 tas bort och genomförandebeskrivningen tar efter revidering även hänsyn till att fastigheterna eventuellt inte kommer att läggas samman.

Kvarstående synpunkter har hyresgästerna på Järven 14.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av planförslaget inte fordras.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-04-24 § 76

Dnr PLA 1998-26

Justeramas sign:

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera planen och
att anta den reviderade planen.

Nils-Åke Sandström (c) yrkar att byggnadsnämnden godkänner detaljplanen
och att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den reviderade detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att
anta detaljplanen.

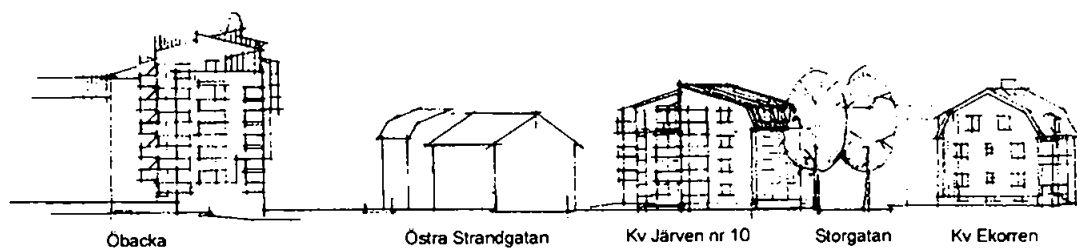
UPPLYSNINGAR:

~~Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**~~



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna JÄRVEN 10, 11 och 14, Öst på Stan



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **JÄRVEN 10, 11 och 14**, Öst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och illustrationer samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Avsikten med planen är att möjliggöra uppförandet av studentbostäder bestående av sammanlagt 53 lägenheter och rum fördelade på tre byggnader. Två befintliga bostadshus vid Östra Strandgatan och den gamla modellverkstaden på Järven 11 bevaras och byggs om, och ett bostadshus i fyra våningar uppförs i hörnet Östra Strandgatan–Storgatan. Stor omsorg läggs på gestaltning av den nya byggnaden. De gröna släppen mellan husen och befintliga träd är ett viktigt inslag i stadsbildningen.

PLANDATA

Planområdet ligger Öst på Stan, mellan Östra Strandgatan och Storgatan, mitt emot bostadsområdet Öbacka och arealen är 2200 m². Marken ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Kvarteret Järven.

För planområdet gäller stadsplan (80) fastställd 2 maj 1947. I Öpl 98:s fördjupning för Centrala Stan, antagen 1998, anges att de befintliga byggnaderna och miljöerna på Järven 11 och 14 är kulturhistoriskt intressanta. Planens påverkan på omgivningen anses inte vara betydande och någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

De geotekniska förhållandena inom planområdet innebär att pålning kan bli aktuell trots att en hel källare kommer att utföras på den tillkommande byggnaden i hörnet Storgatan–Östra Strandgatan. Geoteknisk undersökning redovisas i byggnamälanskedet.

Bebyggelse, byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret Järven nr 11 och 14
Inom planområdet vid Östra Strandgatan finns två bostadshus som bevaras. De två befintliga trähusen kommer med om- och tillbyggnader att innehålla omkring 10 lägenheter vardera. Bostadshusen är i två våningar och från tidigt 30-tal. Husen har källare med fönster. Om en befintlig byggnad måste ersättas med en ny, ska särdragen behållas inom



Bostadshus och modellverkstad vid Östra Strandgatan.

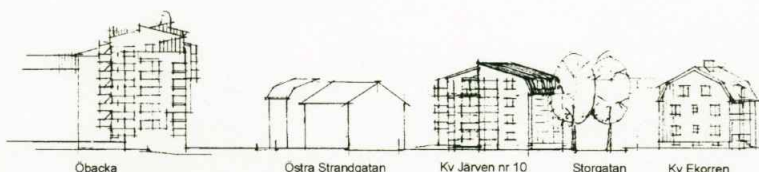
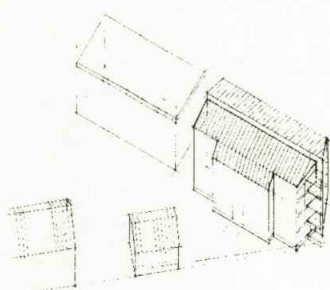
kvarteret som t ex husens volymer, träfasader och de gröna släppen mellan husen. På Järven 11 finns dessutom en mindre byggnad som får anses utgöra ett landmärke i Umeå och som avses att bevaras. Byggnaden har varit modellverkstad bl a för stadens gjuterier. Glaspartier i de ombyggda trähusen bör utföras med profilerade spröjsar. Vidare ska träpaneler, takkupor och takfotens utformning ges speciell omsorg och är viktiga detaljer för kvarterets karaktär. Vindarna kommer att inredas med lägenheter varvid avsteg från hisskravet bör kunna godtas bl a därför att de redan i dag innehåller små lägenheter. Tillsammans med Järven 8 och 17 kommer trähusen mot Östra Strandgatan att berätta om kvarterets historia med blandning av hantverk och bostäder.

Kvarteret Järven nr 10
En ny byggnad får uppföras i hörnlaget Storgatan–Östra Strandgatan. Utformningen av bostadshuset på Järven 10 är en viktig gestaltungsuppgift och kommer att få stor betydelse för stadsdelen. I söder gränsar området mot Öbackaområdet med tegelbyggnader upp till sex våningar. Se-



Korsningen Östra Strandgatan–Storgatan.

dan möter byggnaden Östra Strandgatans trädgårdsstadskaraktär. Bebyggelsen vid Storgatan utgörs av 70-talsbyggnader i tre våningar med fasadbeklädnad av rött tegel och på den norra sidan av Storgatan gränsar planområdet mot stiliga träbyggnader i två våningar med vind i kvarteret Ekorren.



Bostadshuset kan uppföras i fyra våningar, för att möta angränsande

högre bebyggelse och för att marken här faller undan i förhållande till korsningen Storgatan-Östra Strandgatan, men den förhärskande takfotshöjden mot Storgatan ska bibehållas.

Fasadmaterialet ska vara ljust slätmurat alternativt slammat tegel, puts eller trä. Det nya bostadshuset vid Storgatan planeras innehålla 32 lägenheter med en lägenhetsyta i medeltal på 30 m².

Burspråk kommer att utföras mot Storgatan för att lägenheterna mot norr ska få tillfredställande ljus. Burspråk som är djupare än 0,5 m i fasad måste placeras på en höjd av minst 3.5 meter över trottoaren.

Planförslaget innebär att bruttoarean ovan mark bli omkring 2000 m² och att planområdet får exploateringsstalet 0.9.

Friyta och parkeringsplats

De gamla trädgårdarna har träd och buskar som bör bevaras i planområdets friytor. Björk, rönn och syren sparas mot Östra Strandgatan. Öster om Järven 10 finns en grönyta, allmän platsmark, mellan gångvägen och korsningen Östra Strandgatan – Storgatan. Ytan bör planteras för att ge en viss avskärmning mot trafiken.

Friytans storlek inom fastigheten är endast en femtedel av bostädernas bruttoarea men bedöms vara tillräcklig om ytan ges en hög bearbetning. Gångvägar inom fastigheten kan t ex utföras med plattor. Kvarterets närhet till Öbackaparken och älven medför också att mindre friyta än normalt bör kunna accepteras.

Parkeringsytan kan med fördel beläggas med grus, avgränsad med kantsten, eller med grusbelagd asfalt.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked ska inhämtas.

Gator och trafik

Gångtrafikanter och cyklister kan nå fastigheten både från Östra Strandgatan och från Storgatan. Cykeluppställning för 30 cyklar redovisas inom planområdet och är avsevärt fler än rekommenderat antal.

Från planområdet når man Öbackaområdet via en gång- och cykelväg som leder under Storgatan.

Bilburna och varutransporter når området från Östra Strandgatan. Utfarten från parkeringsplatsen föreslås väster om bostadshuset på Järven 14 för att friytorna inom planområdet ska bli sammanhängande.



Storgatan.

Parkeringsplatsen rymmer 12 bilar, därav en med handikappmått. Bilplatserna täcker ett behov som motsvarar 6 pl/1000 BTA bostadsyta.

Störningar

Fasadisolering ska uppfylla de ljudkrav som ställs på inomhusmiljön d v s max en dygnsekvivalent bullernivå på 30 dBA. Vid renovering av de äldre kulturhistoriska trähusen mot Östra Strandgatan kan nybyggnadskrav inte ställas på fasaderna. Bullerfrågorna får redovisas och lösas i byggnämmandet.

Bullernivån på vistelseytor utomhus får ej överstiga 55 dBA. Förhållanden är i stora delar befintliga men bullernivån minskar på friytan genom att byggnaden på Järven 11 förlängs och bildar en längre "skärm" mot trafiken på Strandgatan. Vegetation bör planteras för att också visuellt avskärma trafiken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp ordnas genom anslutning till det kommunala nätet i Storgatan och Östra Strandgatan.

Byggnaderna bör anslutas till fjärrvärme.

Elförsörjning ordnas genom anslutning till lågspänningsnätet vid Strandgatan.

Förstärkning av elledningarna erfordras.

Avskild uppställningsplats för sopor, med möjlighet till sopsortering ordnas i anslutning till modellverkstaden. Sopbilen kommer att backa in från Storgatan.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Revidering av bestämmelsen för buller inomhus är gjord och planbeskrivningen har kompletterats med skrivning om SBKs syn på bullerdämpning av kulturhistorisk bebyggelse. Den lilla modellverkstaden har givits skyddsbestämmelsen "q". I övrigt har ändringar gjorts av redaktionell karaktär. Genomförandebeskrivningen är reviderad angående servitutsrätt ,sydöstra hörnet av Järven 9 och fastighetsbildningsfrågor.

STADSBYGGNADSKONTORET mars 2001
Plan- och lovavdelningen rev april 2001


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-26

Detaljplan för fastigheterna **JÄRVEN 10, 11 och 14**, Öst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av studentbostäder med upp till 53 lägenheter/rum, dels i en ny byggnad utmed Storgatan dels i befintliga (delvis påbyggda) byggnader utmed Östra Strandgatan.

För planområdet gäller stadsplan, fastställd 1947-05-02. Vidare gäller tomtindelning, fastställd 1924-06-13. Tomtindelningen bör upphävas i berörd del.

Järven 10, 11 och 14 bör läggas samman till en fastighet. Alternativt kan gemensamhetsanläggning inrättas för utfart, parkering, grönytor mm.

För att underlätta kommunikation inom planområdet, skötsel och underhåll (runt modellverkstaden) skulle mark eventuellt behöva tillföras från Järven 9. Fråga om markförvärv överläts dock till exploitören att lösa om denne anser att behov föreligger.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggningsförhållanden

Inom planområdet råder oklara grundläggningsförhållanden. Behov av ytterligare markundersökningar får klargöras i samband med bygganmälan.

Trafik mm

Fastigheten angörs från Östra Strandgatan. Cykel- och gångtrafik når fastigheten även från Storgatan. P-platser i enlighet med gällande norm anordnas inne på gården i planområdets västra del, inom nuvarande Järven 14.

Gatumarken mot öster som i själva verket utgör ett litet parkområde bör planteras på sådant sätt att vegetationen dels kompletterar de nya byggnaderna i kvarteret dels ger en visuell avskärmning mot trafiken på Östra Strandgatan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-26

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till allmän VA-anläggning.

Uppvärmning bör ske genom att ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmenät.

Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas. Sophämtning skall ske från utrymme som iordningställs i anslutning till modellverkstaden.

Bevarande mm

Den lilla modellverkstaden som idag finns på Järven 10 skall bevaras exteriört. Erforderliga åtgärder för ett långsiktigt bevarande skall vidtas.

Områdets gröna karaktär skall bevaras. Befintliga träd skall sparas i enlighet med plankartans redovisning.

Inre gårdar skall planeras så att en tillfredsställande bulleravskärmning erhålls.

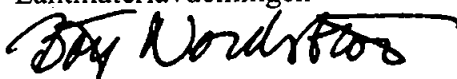
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Umeå kommun svarar för planläggningskostnaderna. Tillträdande fastighetsägare svarar för övriga exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

Vid överlåtelse bör tecknas avtal med exploitör vari detaljplanens bevarandeambitioner mm säkerställs.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2001,
Lantmäteriafdelningen rev april 2001



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna **Järven 10, 11 och 14**, Öst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 6 november 1998 till den 25 november 1998. Syftet med detaljplanen var att pröva förutsättningarna för gruppboende för äldre.

Sakägare samt statliga och kommunala instanser som ansågs ha väsentligt intresse av planen fick information genom brev och bereddes tillfälle att yttra sig över planen.

Planarbetet har efter samrådet ändrat inriktning i enlighet med denna samrådsredogörelse.

Länsstyrelsen anser att ett program för hela kvarteret bör upprättas. Parkeringsytans brist på vegetativ inramning påtalas. Utfarten från planområdet ligger snett mitt emot Öbackas utfart vilket anses vara en olämplig lösning. Hörntomten i öster kan ges en hög exploatering och "verkstadens" volym bör framträda bättre.

Kommentar: Ett programarbete för hela kvarteret Järven hade varit att föredra. En detaljplan till kommer att upprättas inom kvarteret inom kort och på så sätt bör miljön mot Östra Strandgatan kunna bevaras. Angående trafiksituationen så hänvisas till kommentar under Tekniska kontoret.

Planeringsutskottet avstyrkte 1999-05-05 planeringen för äldreboende och förordade att kvartersdelen planläggs med förhållandevis hög exploatering för studentbostäder.

Byggnadsnämnden beslöt 1999-08-23 att planarbetet skulle ändra inriktning i enlighet med planeringsutskottets beslut. 2001-01-22 informerades byggnadsnämnden om den nya detaljplanen för studentboende och godkände att planen skickas ut på utställning.

Kommentar till planeringsutskottet och byggnadsnämnden: Planarbetet har ändrat inriktning i enlighet med besluten.

Boende i kvarteret Järven Storgatan 80 och Järven 14 motsätter sig förslaget eftersom man kommer att känna sig instängda, med sämre utblickar och solinfall. Man ifrågasätter lämpligheten av ett äldreboende vid en så livligt trafikerad gata. Boende på Järven 14 vill inte att man river huset. Man påpekar att man inte blivit personligt kontaktade i ärendet.

Kommentar: Se kommentar under K och B Larsson.

Kjell Larsson och Britta Larsson påpekar att öppningarna mellan husen är för små och att detta kommer att innebära att uteplatser på Järven 9 kommer att skuggas. Infart till planområdet bör ske från Storgatan, friytor och parkeringsytor är för små, exploateringen är för hög och planerad bebyggelse ligger för nära Järven 9.

Kommentar: Planförslaget har förändrats genomgripande. Boendet anpassas för studenter och de gamla husen från 30-talet får stå kvar. På så sätt öppnas kvarteret upp jämfört med det tidigare förslaget och ljus och utblickar förbättras. För

studentboende krävs färre parkeringsplatser än normalt och högre krav än normalt ställs på friytornas kvalitet inom planområdet.

Bostaden, Umeå Energi och ULTRA har ingen erinran mot planförslaget.
Umeå Socialtjänst ställer sig positiva till planförslaget med äldreboende.
Miljökontoret anser att planen är godtagbar.

Tekniska kontoret påtalar att planen ska kompletteras med trafiksäkerhetshöjande åtgärder efter Strandgatan och att kostnaderna ska bekosta projektet. En bestämmelse angående utförande av källarmur ska införas i planen. Trädplantering i "kilen" mot öster får inte störa trafiken.

Kommentar: I förnyat samråd med Tekniska kontoret har en utfart längst i väster inom planområdet föreslagits och parkeringsfickan efter Strandgatan har tagits bort. En bestämmelse angående utförande av källarmuren har införts på plankartan.

Umeå brandförsvaret anger att vårdbyggnaden bör utföras i brandklass Br1.
Kommentar: Vårdboende är inte längre aktuellt inom planområdet

NordlignumAgenturer AB vill behålla grönytan på Järven 10 och motsätter sig planen.

Kommentar: Eftersom exploateringsgraden för planområdet antagligen skulle bli för lågt lämnas synpunkten utan åtgärd.

Sveriges Fastighetsägare motsätter sig en sammanbyggnad av huskroppar inom planområdet.

Kommentar: Se kommentar under K och B Larsson.

Hyresgästföreningen påpekar att trafiksituationen är besvärlig efter Strandgatan och att det är nödvändigt att varustransporter och av- och påstigning mot kvarteret Järven får tillräckligt stora utrymmen. Man pekar speciellt på problem med in- och utfartstrafik från Öbacka/kvarteret Laxen.

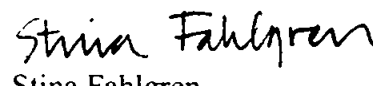
Kommentar: Se kommentar under Tekniska kontoret.

Sammanfattande kommentar:

Detaljplanens innehåll har förändrats på en rad punkter efter samrådet. Kvarteret planeras för studentboende och de gamla trähusen på Järven 11 och 14 får stå kvar och byggas om. Många av remissvaren har berört den kompakta bebyggelsen i det tidigare förslaget och utställningsförslaget har tagit hänsyn till dessa synpunkter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2001
Plan- och lovavdelningen


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Stina Fahlgren
Arkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 01/165
Dnr: 01/342

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2001-10-11

Registrering av åtgärder:

DP JÄRVEN 10,11,14

Information:

Registerkarta: -467

Ti Järven akt 2480K-K/930. Tomterna 10-11 och 14 upphävda.

Berörda fastigheter:

JÄRVEN 10

JÄRVEN 11

JÄRVEN 14

HÄNDELSER I ÄRENDET

2001-09-24	TR	Tidigaste registreringsdatum
2001-08-10	LK	Laga kraft
2006-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2001-10-11	PB	Inlagd i ACM