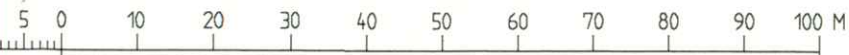


Skala 1:1000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-12-12
 Reviderad
Ulf Forsdell
 Ulf Forsdell
 Mätning: HS
 Kartkonstruktion: SÅ
 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 primärkarta
 Flygfotografering år: 1997 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

PLA 01-49

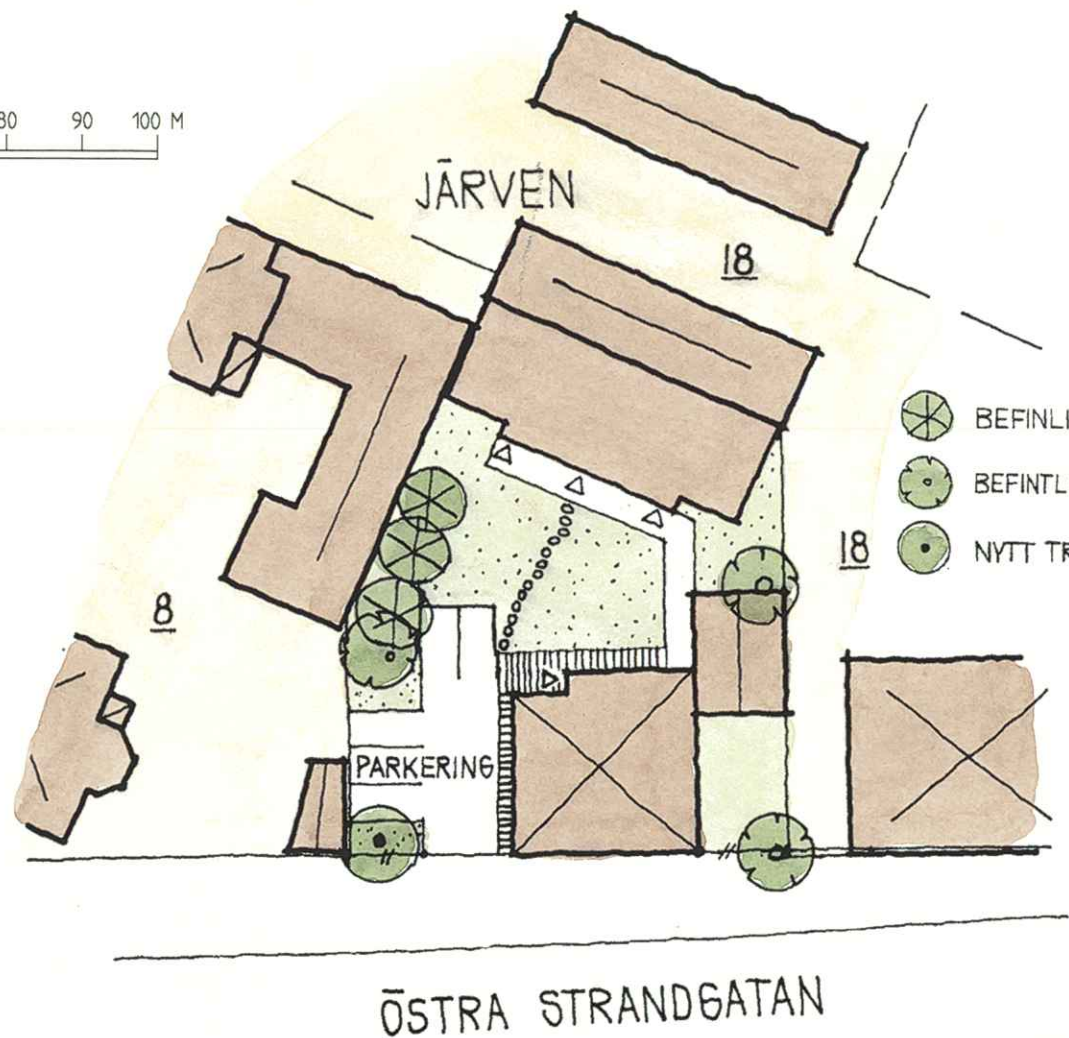


Illustration skala 1:500

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

UTNYTTJANDEGRAD

e=320 Största bruttoarea i m2 ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- · · · · Marken får endast bebyggas med uthus

MARKENS ANORDNANDE

- +000.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- ↔ Utfart får ej anordnas
- Parkering anordnas i huvudsak enligt illustration
- Träd och staket skall finnas i enlighet med illustration

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ⬆ Högsta byggnadshöjd i meter
- I Högsta antal våningar
- v Ej vind

Utseende och varsamhet

Vid nybyggnation och ändring ska stycket "Byggnadskultur och gestaltning" i planbeskrivningen beaktas.

- f Gavel får vara maximalt 7m bred
- k Byggnadens karaktär och särdrag beaktas vid ändring

Byggnadsteknik

Fasad ska utföras så att dygnsekvivalent trafikbullernivå inte överstiger 30 dB(A) inomhus vid ny- och tillbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefriden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2002-04-15
 Laga kraft 2002-05-15
 Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheten
JÄRVEN 16 ÖST PÅ STAN
 i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län
 Stadsbyggnadskontoret februari 2002
 Reviderad i april 2002

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
 Stina Fahlgren
 Arkitekt
 2480K-P02/114

LAGAKRAFTBEVIS

2002-05-15

DNR PLA 01-49



Detaljplan för fastigheten JÄRVEN 16 öst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-04-15, § 49

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2002-05-15.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät och Kart n

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

020522084521196.doc

2480K · P02/114

02-05-12 10:48

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	stadsbyggnadskontor@umea.se
Plan och Bygglov	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	202100-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.45	
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Olov Sjöberg (s) Åsa Ögren (s) Örjan Mikaelsson (v) Per Olov Ljung (v) Sven Nygren (mp) Ingemar Dalgård (m) Margareta Ekesrydh (fp) Assar Karlsson, (kd)	
Ersättare	Bert-Allan Persson (s), till kl 16.20 Gunilla Jönsson (v), till kl 17.10 Signar Olofsson (v), till kl 17.10 Ulrik Berg (m) Lennart Eriksson (c)	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Anders Berg, arkitekt Ulf Sondell, stadsingenjör Börje Nordström, lantmätare Stina Fahlgren, arkitekt	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 2002-04-23	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justierande	Nils-Åke Sandström

Paragrafer 46-60

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2002-04-15	
Datum för anslags uppsättande	2002-04-24	Datum för anslags nedtagande 2002-05-15
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

Justerat 02-04-24
J.L.



7

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2002-04-15 § 49

Dnr PLA 2001-49

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **JÄRVEN 16, Öst på stan**
Fastighetens adress: **Östra Strandgatan 17**

Sökande: **Magnus Bäckström**

Ärendet avser: **Detaljplan antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Detaljplanen prövar möjligheterna att uppföra ett gårdshus i två plan med sammanlagt 6 små lägenheter.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har skett med sakägare, statliga och kommunala instanser och bolag med väsentligt intresse av planen under tiden 2002-02-12 till 2002-03-01.

Sökande för planen har efter redovisning av yttrandena nedan (02.03.14) föreslagit att byggrätten för gårdshuset prövas enligt Länsstyrelsens förslag. Eftersom Stadsbyggnadskontoret tycker att den nya placeringen löser flera av frågeställningar t.ex om trädgårdskaraktärens bevarande, bostadskvalitet och gestaltning så redovisas detta förslag för grannarna innan antagandet av detaljplanen.

Ägarna till grannfastigheterna har skriftligen godkänt antagandeförslaget med placering av gårdshuset enligt ovan.

Länsstyrelsen anser att det hade varit önskvärt om de berörda delarna av kvarteret behandlats i en och samma plan för att på så sätt få en sammanhållen syn på de kulturmiljövärden som är knutna till trädgårdsstaden. Sådana karaktärsdrag är t ex de stora vegetationsrika tomterna som ger rymd åt de väl gestaltade byggnaderna.

Med föreslagen bebyggelse och parkering försvinner såväl sembratallarna som två stora solitära björkar. Man påpekar att den tillkommande byggnaden endast ligger 5 meter från huvudbyggnaden och föreslår i stället en byggnad med begränsat djup som placeras mot garagelängan i den norra tomtgränsen. På så sätt kan den karaktärsskapande vegetationen sparas och den tillkommande bebyggelsen lämnar mer luft kring huvudbyggnaden.

Förslaget är inte bra av trafiksäkerhetsskäl med större belastning på utfarten mot Östra Strandgatan.

***Kommentar:** För att tillgodose Länsstyrelsens krav på hänsyn till de karaktärsdrag som finns inom tomten föreslås en ny placering av byggnaden mot norra tomtgränsen och 3-4 tallar kan sparas. Endast en utfart tillåts från fastigheten.*

Tekniska kontoret anser att det är mycket tveksamt om trädgårdskaraktären går att bevara med den förhöjda exploatering som föreslås i detaljplanen. Man



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2002-04-15 § 49

Dnr PLA 2001-49

Justerarnas sign:

påpekar också att antalet utfarter mot Östra Strandgatan bör begränsas till en för fastigheten eftersom gångbanan längs Östra Strandgatan planeras att omvandlas till gång- och cykelväg. Parkeringsytans mått är inte tillräckliga.
Kommentar: *Se kommentar till Länsstyrelsen. Parkeringsytans mått justeras och bilplatserna blir 2.60 breda för att underlätta backningsrörelserna.*
UMEVA påpekar att inbackning av sopbilar bör undvikas som är dagens hämtningssätt. Sophämtningen ska ordnas i enlighet med PM 970423 "Avfallshandtering inom fastighet"
Kommentar: *Soptunnorna (2-3 st) placeras i anslutning till P-ytan och planbeskrivningen kompletteras med detta.*

Miljökontoret påpekar att det är bullerfrågan som är av största intresse ur miljö- och hälsoskyddssynvinkel. Man påpekar att det krävs en dämpning av fasaden med 33dBA för att uppfylla bullerkravet 30dBA ekvivalentnivå inomhus. Man påpekar också att avskärmning av bullret måste ske för att utomhuskravet på 55 dBA ska kunna uppfyllas på vistelseytorna. Krav bör ställas på att man efter färdigställandet av bebyggelsen kontrollerar att bullerkraven enligt planen uppfylls.
Friskluften för bostadshuset tas från den bilfria sidan av byggnaden.
Kommentar: *Bestämmelse om bullerdämpning av fasaden införs på plankartan. I övrigt placeras huvuddelen av vistelseytan utomhus i skydd av befintlig byggnad mot Östra Strandgatan*

ULTRA och Umeå Energi AB har ingen erinran mot detaljplaneförslaget

Umeå Kultur anser att det är av intresse att den kulturhistoriska miljön bevaras och att kvarterets karaktär inte förändras.
Kommentar: *Se kommentar under Länsstyrelsen.*

Kommunala handikapprådet påpekar att p-platsen ska ha en markerad HK-plats, att marklutningen inom gårdsområdet ska följa BBRs – bestämmelser, en plan yta 1.5x 1,5 meter ska finnas framförbyggnadens entré, sophanderingen ska vara tillgänglig för personer med skilda funktionshinder samt att gårdshuset ska uppfylla BBRs krav på tillgänglighet. Man vill också yttra sig i bygglovskedet.
Kommentar : *Planbeskrivningen kompletteras angående krav på tillgänglighet och skrivelsen delges sökande för planen.*

Sammanfattning

Detaljplanen revideras enligt Länsstyrelsens och Tekniska kontorets förslag. Ägarna till angränsande fastigheter har inte har något att invända mot det reviderade förslaget och byggnadsnämnden föreslås därför att anta planen utan formell utställning.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2002-04-15 § 49

Dnr PLA 2001-49

Justerarnas sign:

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

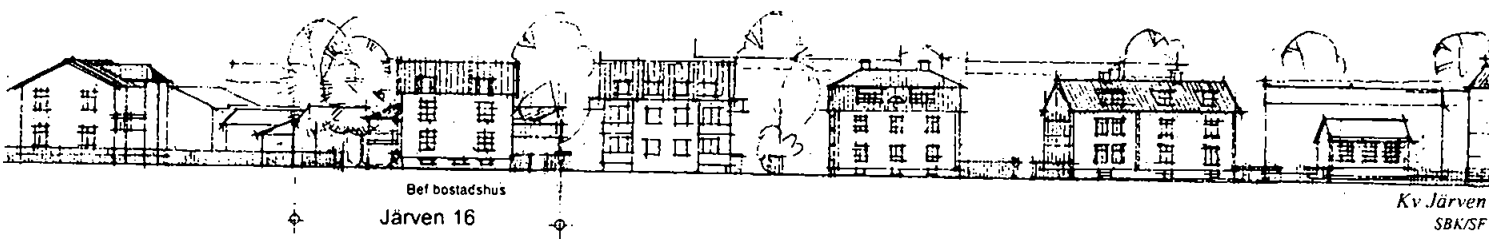
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Detaljplan för fastigheten JÄRVEN 16, Öst på Stan

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för fastigheten **JÄRVEN 16**, Öst på Stan inom Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanen prövar möjligheterna att uppföra ett gårdshus i två plan med sammanlagt sex små lägenheter.

Miljön på Järven 16 har kulturhistoriskt värde. Varsamhet ska iakttas beträffande trädgården och huvudbyggnaden i trä. Tillkommande bebyggelse inom fastigheten ska anpassas till kvarteret Järvens trädgårdskaraktär.

PLANDATA

Planområdet ligger Öst på Stan, mellan Östra Strandgatan, Häradsövdingegatan och Storgatan. Arealen är 890 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (80) fastställd 2 maj 1947. Planområdet omfattas av Öpl 98, Fördjupning för Centrala Stan. Där anges att miljön inom fastigheten Järven 16 har kulturhistoriskt värde och att bevarandeintresset bör prövas av byggnadsnämnden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

På fastigheten Järven 16 finns ett bostadshus från 1931 med stående träpanel och vackra varierade detaljer runt fönstren. Även interiören är intressant med ett trapphus som bevarats i stora delar. Huset består av två våningar med inredd vind. Bostadshuset är sammanbyggt med ett litet garage i en våning. Mot grannen i väster finns en brandmur som döljs av vackra sembratallar.

Ny bebyggelse

Planen prövar ett förslag där en gårdsbyggnad i två våningar med sex små lägenheter placeras mot tomtgränsen i norr. Några av tallarna kan sparas. Den utökade byggrätten för bostäder, 320 m², medför att friytor och parkeringsbehov i stort sett tillgodoses, se under rubriken "Trafik och parkering".

Den rest av kvarterets brandgata som finns i den norra delen av fastigheten är delvis bebyggd med en låg garagebyggnad på grannfastigheten. Om gårdsbyggnaden på Järven 16 placeras mot norra tomtgränsen innebär det att garagebyggnadens takfall måste ändras. Byggnaden kan med fördel ges fönster (med speciinalgals) mot norr både med tanke på lägenhetens ljusinfall och grannarnas utblickar. Gårdshusets husdjup bör understiga sju meter så att djupa enkelsidiga

lägenheter undviks och så att byggnaden underordnar sig huvudbyggnaden. Grundläggningssätt redovisas i byggnämskredet.

Byggnadskultur och gestaltning

Den varsamhetsbestämmelse som omfattar hela planområdet får tillgodose kravet på kulturhistorisk hänsyn. Vid utformning av den nya byggnaden (f) och vid underhåll av befintlig byggnad (k) ska hänsyn tas till kvarteret Järvens träarkitektur från 1930-talet och till trädgårdskaraktären. Därför uppförs trästaket av "Umeåmodellen" mot Östra Strandgatan vid infarten. Fasadmaterialet på byggnaderna inom planområdet ska vara trä och takmaterialet antingen vara falsad plåt, svart papp eller lertegel.

Det befintliga bostadshuset renoveras varsamt i samråd med Västerbottens museum.

Tillgänglighet

Sophantering och parkeringsytan utformas med hänsyn till rörelsehindrade.

Trafik och parkering

Fastigheten angörs från Östra Strandgatan. En parkeringsyta iordningställs vid infarten med möjlig plats för fem bilar (8 bilar/1 000 m² BTA). Parkeringen anläggs så att träden på gården behålls i största möjliga utsträckning. Ett väl anpassat skärmtak bör kunna uppföras mot tomtgräns i väster.

Teknisk försörjning

Den nya byggnaden försörjs med el från Östra Strandgatan.

Fastigheten bör anslutas till fjärrvärme. Soporna hämtas från Östra Strandgatan och tunnorna placeras i anslutning till parkeringsytan

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör genomförandet av detaljplanen behandlas i genomförandebeskrivningen.

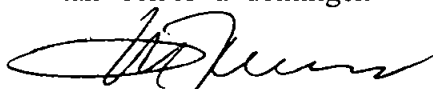
REVIDERING

Detaljplanen revideras beträffande gårdshusets placering och endast en utfart tillåts från fastigheten. Planbeskrivningen kompletteras angående tillgänglighet och sophantering. Plankartan ges en bestämmelse om bullerdämpning av fasader.

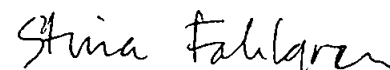
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2002

Plan- och lovavdelningen

rev april 2002



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-49

Detaljplan för fastigheten **JÄRVEN 16**, 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 komplettering av befintlig bostadsbebyggelse med ett gårdshus i två plan.

Planändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Utfart sker direkt mot Östra Strandgatan. Endast en utfart tillåts. P-platser i enlighet med gällande norm skall anordnas inne på gården i huvudsak enligt illustration.

Innergården skall utformas med hänsyn till de kulturella värden som platsen besitter och vistelseytor planeras så att tillfredsställande bulleravskärmning erhålls.

Fasader skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd i enlighet med planbestämmelserna erhålls.

Befintliga träd utmed den västra fastighetsgränsen skall sparas i största möjliga utsträckning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Umejärven i AC AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2002

Lantmäteriafdelningen

rev april 2002

Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2002-08-09

Registrering av åtgärder:
JÄRVEN 16. Detaljplan.

Information:
Registerkarta: 467.

Berörda fastigheter:
JÄRVEN 16

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-08-05	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-04-15	BD	Beslutsdatum
2002-05-15	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-08-07	PB	Inlagd i ACM