

**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 ALLMÄN PLATS**

- NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och förråd
- Brantens vegetation ska vidmakthållas.

Komplementbyggnad får placeras som minst 1 meter från tomtgräns. Efter särskild prövning kan huvudbyggnad placeras närmare tomtgräns än 4 meter.

**UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar

**Byggteknik**

Ovanför gränsen ska byggnation ske med kompensationsavlastning (t ex källare). Nedanför gränsen måste ytterligare särskilda åtgärder vidtas ex avlastning. Samråd ska hållas med bygginspektionen.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2002-01-21  
Laga kraft 2002-02-15  
Vidimeras *J.L.*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2001-03-23  
Reviderad

*Bengt Franzén*  
Bengt Franzén

Mätning: JA  
Kartkonstruktion: JAR

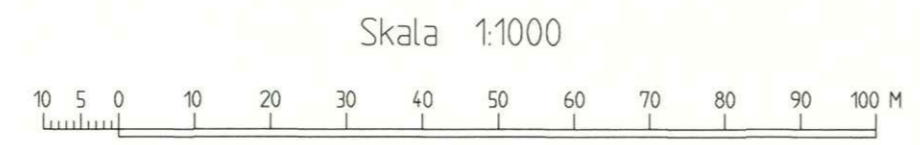
Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 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

DNR PLA 00-56



Detaljplan för fastigheten  
Umeå 5:26 m fl (Brinkvägen)  
väst på stan i UMEÅ KOMMUN

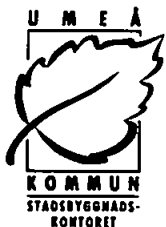
Stadsbyggnadskontoret i november 2001  
Reviderad januari 2002

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

2480K-P02/66

BH



## LAGAKRAFTBEVIS

2002-02-19

DNR PLA 00-56

Detaljplan för fastigheten **UMEÅ 5:26** (Brinkvägen) inom Väst på stan i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-01-21, § 9

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2002-02-15**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30 - 17.15

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande  
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
Ingemar Jangvad (s)  
Olov Sjöberg (s)  
Åsa Ögren (s)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Gunilla Jönsson (v)  
Gösta Ludvigsson (m)  
Ingemar Dalgård (m)  
Margareta Ekesrydh (fp)  
Assar Karlsson, (kd)

Ersättare Kurt Bergström (s)  
Bert-Allan Persson (s)  
Erik Bergkvist (s)  
Lennart Eriksson (c)  
Signar Olofsson (v)  
Ulrik Berg (m)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör  
Anders Berg, arkitekt  
Hans Allergren, stadsplaneingenjör  
Staffan Sjöström, lantmätare  
Björn Johansson, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2002-01-23

Paragrafer 1 - 16

Underskrifter Sekreterare

Gun-Inger Backlund

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2002-01-21

Datum för anslags uppsättande 2002-01-25

Datum för anslags nedtagande 2002-02-15

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Gun-Inger Backlund



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2002-01-21 § 9

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **UMEÅ 5:26 m fl**  
Fastighetens adress: **Östra Brinkvägen**

Sökande: **Tekniska kontoret**

Ärendet avser: **Detaljplan antagande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: **Peder Seidegård**

Sign: /

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden gällande bebyggelse, huvudsakligen längs Östra Brinkvägen, och i samband med det säkerställa strandpromenaden i motsvarande avsnitt. Ett annat syfte är att möjliggöra uppförande av enfamiljshus på fastigheterna Umeå 5:26 och 5:28 och att säkerställa den värdefulla natur som finns på älvsbranten.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i november 2001.

Samråd har ägt rum under tiden 18 juni–6 juli 2001.

Utställning har ägt rum under tiden 15 november–6 december 2001.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Information om samråd har även meddelats genom uppsättande av flygblad i berörda trapphus.

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att de är beredd att upphäva strandskyddet för den kvartersmark som berörs.

**Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten** har inga synpunkter.

**Tekniska kontoret** har inga synpunkter.

**Lennart Olofsson, Umeå 5:42 m fl** skriver i sitt yttrande att den östra tomtgränsen önskas utökas med en meter, totalt fem meters utökning. Och att den tillskapade tomtytan innefattas av begreppet "bostäder" eller alternativt "förråd/uthus".

**Kommentar:** Den östra tomtgränsen utökas ytterligare en meter enligt önskemålet, totalt fem meter. Stadsbyggnadskontoret anser att den lämpligaste markanvändningen är komplementbyggnader (förråd/uthus).

Plankartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen revideras.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.**

### **SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Inkomna synpunkter under utställningstiden som har beaktats har berört utökad fastighet och markanvändning.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2002-01-21 § 9

Justerarnas sign:

Inkomna synpunkter under samrådtiden som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Rolf och Mona Lisa Fahlgren, Umeå 5:27; Kennet Wikström, Umeå 5:44; Maria Grazia Carelli och Timo Mäntylä, Umeå 5:31 och Rosemaj Lindqvist, Östra Brinkvägen 51.

-----

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

-----

**UPPLYSNINGAR:** Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **UMEÅ 5:26 m fl** (Brinkvägen) inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden gällande bebyggelse, huvudsakligen längs Östra Brinkvägen, och i samband med det säkerställa strandpromenaden i motsvarande avsnitt. Ett annat syfte är att möjliggöra uppförande av enfamiljshus på fastigheterna Umeå 5:26 och 5:28 och att säkerställa den värdefulla natur som finns på älvsbranten.

### PLANDATA

Planområdet omfattar dels fastigheterna Umeå 5:38- 5:23, belägna söder om Östra Brinkvägen och dels Umeå 5:41- 5:44, söder om Västra Brinkvägen. Även fastigheten Umeå 2:1 berörs till vissa delar. Fastigheterna Umeå 2:1, 5:26, 5:28, 5:36 och 5:38 ägs av kommunen. Resterande är privata.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdena saknar detaljplan förutom den östra utvidgningen av fastigheter Umeå 5:42 och 5:43 som omfattas av stadsplan 212C antagen 1968-09-16.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Genom att planlägga de två områdena som idag saknar detaljplan uppnår man ett säkerställande av befintlig markanvändning samtidigt som man möjliggör att två obebyggda tomter, 5:26 och 5:28, kan bebyggas.

Strandpromenaden är belägen på ett antal fastigheter inom det östra planområdet vilket resulterar i en oklar ägostruktur. Genom att flytta kvartersgränsen 3 meter norr om och parallellt med strandpromenaden kan vägen ingå i den kommunala fastigheten Umeå 2:1.

Huvudbyggnaden på fastigheten 5:35 har sin västra gavel i gräns mot 5:36. För att tillskapa ett tomtutrymme väster om byggnaden, tillförs fastigheten de östra delarna av 5:36 och 5:38. Denna del blir enligt planbestämmelserna inte byggbar. De västra delarna blir grönområde och tillförs den befintliga parkmarken inom Umeå 2:1.

Utvidgningen av fastigheten 5:42 m fl är i sak lika med ovanstående. Fem meter av befintlig park tillförs fastigheterna.

#### Geotekniska förhållanden

Geotekniks undersökning har utförts av AB Jacobsson & Widmark 2001-10-04 genom Lars-Göran Brink.

Eftersom mycket besvärliga geotekniska förhållanden råder inom planområdet medföljer den geotekniska utredningen planhandlingarna som en bilaga.

Samråd ska därför hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningsförfarande.

En illustrationslinje är inlagd på kartan som visar övre gränsen för byggnation med t ex källare som kompensationsavlastning.

#### Älvsbranten

Brinkarna och deras vegetation och djurliv har stor betydelse för älvlandskapet, utgör ett viktigt inslag i grönstrukturen och är betydelsefulla för naturupplevelser i stadsmiljön.

Själva branten ned mot älven är en intressant miljö i älvlandskapet med högvuxna lövträd, huvudsakligen hägg men även björk, asp och rönn, Enstaka granar och tallar förekommer. Örterna är högvuxna. Miljön är betydelsefull för fågel, t ex olika typer av sångare.

I naturinventering för Umeå kommun ingår området i ett område som bedömts ha klass 1.

Branten bör lämnas orörd och skyddas därför med en planbestämmelse.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

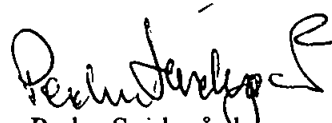
Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

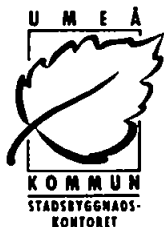
#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Biolog Mats Nebaeus, miljökontoret, har skrivit avsnittet "Älvsbranten".

STADSBYGGNADSKONTORET i november 2001  
Plan- och lovavdelningen Rev januari 2002

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **UMEÅ 5:26 m fl** (Brinkvägen), väst 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*

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att säkerställa befintliga förhållanden samt att tillskapa två byggrätter för enfamiljshus utmed Brinkvägen.

Detaljplanen medför behov av en mängd fastighetsregleringar.

Umeå 2:1 bör tillföras Umeå 5:25, 5:29, 5:30, 5:33, 5:34 och 5:37 samt del av fastigheterna Umeå 5:36, och 5:38.

Umeå 5:35 bör tillföras områden av Umeå 5:36 och 5:38.

Umeå 5:42 bör tillföras Umeå 5:41 och 5:43 samt ett fem meter brett område av fastigheten Umeå 2:1.

Umeå 5:44 bör tillföras ett område av Umeå 2:1.

Eventuellt kan ytterligare någon fastighetsreglering erfordras för att full överensstämmelse med planförslaget skall kunna nås.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundläggning mm*

Inom området råder svåra geotekniska förhållanden. Detaljerad grundundersökning är utförd och bifogas planhandlingarna. Grundläggning skall ske i samråd med stadsbyggnadskontorets avdelning för bygginspektion.

Älvbrinkens vegetation utgör en viktig del av stadens grönstruktur och är av stor betydelse för älvskapet och skall därför i huvudsak bibehållas orörd.

#### *Trafik mm*

Planområdena angörs från Östra respektive Västra Brinkvägen.

Parkeringsbehovet får tillgodoses inne på respektive fastighet.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-56

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för exploateringskostnader på kvartersmark.

Kommunen svarar för planläggningskostnader och för kostnader för iordningställande av allmän plats.

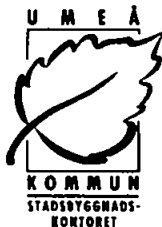
Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2001  
Lantmäteriafdelningen rev januari 2002



Börje Nordström  
lantmätare

C  
C  
C  
C



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **UMEÅ 5:26 m fl** (Brinkvägen) inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Samråd har hållits under tiden 18 juni- 6 juli 2001 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, tekniska kontoret, UMEVA, miljökontoret, Umeå Brandförsvaret, Umeå Energi AB, Telia, berörd brf. ordförande, byggnadsnämndens ledamöter, sakägare samt internt till stadsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna. Berörda bostadsrättsinnehavare har fått information om pågående samråd genom uppsatta flygblad i respektive trapphus.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)** har ingen erinran. Byggnadsnämnden får anta planen på delegation från kommunfullmäktige.

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att på grund av de besvärliga geotekniska förutsättningar som råder bör dessa förutsättningar klarläggas innan planen antas. Även risker för närliggande bebyggelse till följd av grundläggning på tillkommande tomter bör utredas.

Planområdet berörs av strandskydd enligt miljöbalken. Innan länsstyrelsen tar ställning i strandskyddsfrågan bör ev påverkan vad avser djur- och växtlivet med anledning av de nytillkommande tomterna redovisas i planhandlingarna.

**Kommentar:** Ny upprättad geoteknisk undersökning medföljer planhandlingarna.

Planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras.

I ett förnyat samråd med miljökontoret säger kontoret att brinkarna och deras vegetation och djurliv har stor betydelse för älvslandskapet, utgör ett viktigt inslag i grönstrukturen och är betydelsefulla för naturupplevelser i stadsmiljö. Brantens vegetation bör skyddas i detaljplanen.

Planbeskrivningen, planbestämmelserna och plankartan kompletteras.

**Tekniska kontoret** anför i sitt yttrande att planens redovisade fastighetsgränser ska sammanfalla med nuvarande fastighetsgränser. Området vid Västra Brinkvägen bör dock vara likformigt med det östra. Av dessa orsaker måste genomförandebeskrivningen ändras.

Kontoret skriver också att utökningen av fastigheten 5:33 förskjuts ca 3 meter yttre längre västerut så att området fördelas med ca hälften vardera fastighetsmark respektive naturområde.

**Kommentar:** Plankartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen revideras.

**JLO-förvaltning AB, Umeå 5:41- 5:43**, genom Lennart Olofsson skriver att utvidgningen av fastigheterna åt öster med fyra meter är för lite. Önskemålet är en meter till dvs totalt fem meter och att den byggbara delen utsträcks till den nya tomtgränsen i öster.

**Kommentar:** Syftet med utvidgningen är att befintliga byggnader inte ska behöva ligga i tomtgränsen. Stadsbyggnadskontoret anser att det vedertagna avståndet fyra meter från byggnad till tomtgräns i det här fallet är fullt tillräckligt. För att inte samma situation ska uppstå med byggnader på eller i omedelbar närhet av tomtgränsen så blir den tillskapade tomtytan utan byggrätt. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

**Rolf Fahlgren, Umeå 5:27**, anför i sitt yttrande att det blir svårt att exploatera den obebyggda tomten 5:28 pga angränsande tomters byggnader nära tomtgränsen och att 5:28 är relativt smal. Plan- och Bygglagen kräver ju ett avstånd på 4,5 meter mellan byggnad och tomtgräns. Rolf Fahlgren föreslår i likhet med Umeå 5:31 att 5:28 ej medtages i planen som byggbar utan förblir grönområde. Ett annat alternativ är att denna tomt i likhet med den tomt som gränsar till 5:35 bör tillföras fastigheterna 5:27 respektive 5:31.

**Kommentar:** Plan- och Bygglagen innehåller inte några regler innehållande mått i meter från byggnad till tomtgräns. I samråd med brandmyndigheten kan kortare avstånd än fyra meter tillämpas mellan huvudbyggnad och tomtgräns vilket också planen ger förutsättningar för. Stadsbyggnadskontoret anser därför att Umeå 5:28 är fullt möjlig att bebygga. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

**Kenneth Wikström, Umeå 5.44**, skriver i sitt yttrande att få utöka sin fastighet åt väster med ca 8 meter för att kunna uppföra ett garage.

**Kommentar:** Avståndet mellan huvudbyggnaden och den befintliga västra tomtgränsen är idag 11 meter. Av dessa 11 meter innehåller planförslaget en byggrätt som sträcker sig ca 7 meter från huvudbyggnadens gavel västerut. Stadsbyggnadskontoret anser att befintliga förhållanden är fullt tillräckliga för ett uppförande av ett andra garage. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

**Rosemaj Lindqvist, brf innehavare Östra Brinkvägen 51**, motsätter sig att Umeå 5:28 bebyggs. Hon nämner att tomten är den enda gröna yta som hon och de övriga ser från sina balkonger. Denna grönyta är speciellt värdefull för barnfamiljer och äldre personer som inte har lika lätt som andra att ta sig ut i naturen. Hon avslutar med att skriva att det är självklart olämpligt att bebygga Umeå 5:28 med ett hus för en familj och därmed försämra för 36 andra familjer.

**Kommentar:** Västerut från den klagandens adress finns ett stort grönområde som genom planförslaget t.o.m. utökas österut. Stadsbyggnadskontoret anser att detta område, inklusive "Brinkområdet" övriga stora ytor grönområden, mycket väl tillgodoser de boendes behov.

Kontoret anser därför att en byggnation på 5:28 inte inverkar negativt på de boende som klaganden vill göra gällande.  
Synpunkten lämnas utan åtgärd

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har ingen erinran.

### SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört kartans redovisning av olika plangränser. De geotekniska förhållandena och brinkens miljövärde.

Efter samrådstiden har Mona Lisa Fahlgren och Rolf Fahlgren, Umeå 5:27; Maria Grazia Carelli och Timo Mäntylä, Umeå 5:31, gemensamt inkommit med en skrivelse där de föreslår att fastigheten 5:28 bevaras som grönområde och att i likhet med med 5:35 tillförs delar av 5:28 till 5:27 och 5:31. Vidare så kan en bebyggelse på 5:28 försvåra att utryckningsfordon når baksidan av bebyggelsen.

STADSBYGGNADSKONTORET i november 2001  
Plan- och lovavdelningen

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2002-04-08

Registrering av åtgärder:  
UMEÅ 5:26 M FL (Brinkvägen)

Information:  
Registerkarta: -486

Berörda fastigheter:  
UMEÅ 2:1  
UMEÅ 5:23  
UMEÅ 5:25-38  
UMEÅ 5:41-44  
UMEÅ S:64

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-03-27	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-01-21	BD	Beslutsdatum
2002-02-15	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-04-04	PB	Inlagd i ACM