

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med förråd, garage eller sophus
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- ⊗ Körbar utfart får inte anordnas
- ⊗ Ulfartsförbud med stängselskyldighet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IX Högsta antal våningar
- Vind får inte inredas

STÖRNINGSSKYDD

Nyttillkomna byggnader skall ges en fasadisolering som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus för bostäderna ej överstigande 30 dB(A).

SKYDDSBESTÄMMELSER

- Q1 Särskilt värdefull byggnad (som avses i 3 kap. 12§ PBL). Byggnaden får inte rivras eller utvändigt förvanskas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2003-03-10
Laga kraft 2003-04-08
Vidimeras *P.L.*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-10-01
Reviderad

Utf: Sondell

Mätning: EF
Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 1 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 2 (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

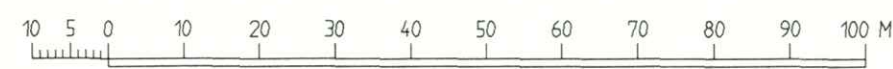
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheterna
PLOGEN 18, 19, 20 och 25 samt
del av 26 inom VÄST PÅ STAN
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i februari 2003
Reviderad mars 2003

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Arkitekt

LAGAKRAFTBEVIS

2003-04-09

DNR PLA 02-30



Detaljplan för fastigheterna **PLOGEN 18, 19, 20 och 25** samt del av **26** inom
Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-03-10, § 47.

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2003-04-08.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Gunilla Viksten

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 09.00-12.00, 13.00-15.45

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Ingemar Jangvad (s)
Pia Andersson (s)
Hans Lindberg (s), från kl 13.00, deltog ej i beslut § 48
Farrokh Farrokhi (fp)
Cecilia Bergström (c)
Ulrik Berg (m), deltog ej i beslut §§ 47, 49
Per Olov Ljung (v)
Örjan Mikaelsson (v)

Ersättare Kurt Bergström (s)
Karin Ahnqvist (s)
Roger Behrendtz (s)
Magdalen Alatalo (fp)
Arne Lindström (c), från kl 13.00
Ingemar Dalgård (m)
Maria Jonsson (kd)
Elisabet Marklund (mp), från kl 13.00

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare
Ulf Sondell, stadsingenjör
Peder Seidegård, arkitekt
Patrik Forsberg, arkitekt
Staffan Sjöström, civilingenjör

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-03-17

Underskrifter Sekretärare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 45-61

Ordförande Åsa Ögren

Justerande Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-03-10

Datum för anslags uppsättande 2003-03-18

Datum för anslags nedtagande 2003-04-08

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-03-10 § 47

Dnr PLA 02-30

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Kv Plogen 18, 19, 20, 25 och del av 26**
 Fastighetens adress: **Kvarnvägen 5, 7-9, 11,13 och 15b**

Sökande: **LUMAF AB, RR Finans i Umeå, Lennart Nilsson samt
AB Bostaden**

Ärendet avser: **Efter samråd, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg

Sign:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av fyra punkthus med tre våningar bostäder vardera samt att underlätta ny fastighetsbildning av del av Plogen 26.

Planen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret (SHBK), Plan och bygglov, i februari 2003 och reviderats i mars 2003. Den har handlagts med s k enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 10-24 februari 2003. I ett tidigare skede, under december 2002, har också ett samråd skett, men då endast beträffande en s k "ändring av stadsplan". Kvarvarande synpunkter från detta samråd har medtagits i detta utlåtande.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Följande synpunkter har inkommit under det förnyade samrådet:

Länsstyrelsen bifogar tidigare skrivelser från en enskild hyresgäst och påpekar vikten av ett förtydligande av de konstruktiva förutsättningarna för en påbyggnad. Man anser också att ett klarläggande om radonförekomst skall göras i det fortsatta arbetet.

Vad gäller västerbottensgården önskar Länsstyrelsen utökad lovplikt för om målning samt byte av tak- och fasadmateriel; av kulturmiljöskäl föredrar man också garage före carport. Slutligen anser man att utfart mot Storgatan inte bör tillåtas.

Kommentar: SHBK:s Bygginspektion har redan i det tidigare samrådet påpekat vikten av grundundersökning och stabilitetskontroll som ska uppvisas för Bygginspektionen. Detta har också införts i planbeskrivningen.

Någon registrering om radonförekomst finns inte på Miljöenheten. Frågan bevakas fortsättningsvis av Bygginspektionen.

Innebörden av "q" är bl a att byggnaden inte får förvanskas. Det innebär att dess exteriör, fasader, fönster, tak m m, inte får ändras på ett kulturmiljömässigt felaktigt sätt. Det är SHBK:s uppfattning att denna bestämmelse är tillräcklig för byggnadens skydd.

Garage är att föredra och "carport" utgår ur handlingarna.

SHBK:s trafiksektion har godtagit utfart mot Storgatan, då tillfart över annan fastighet är otänkbar.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2003-03-10 § 47

Dnr PLA 02-30

Justerarnas sign:

Kommunstyrelsens planeringsutskott tillstyrker planförslaget och uttalar att byggnadsnämnden kan pröva antagandet enligt kommunfullmäktiges delegation.

Kommunala handikapprådet har synpunkter på funktionsfrågor, hissar, parkeringsplatser, sopsortering m m.

Kommentar: Frågorna får beaktas i bygglovskedet.

ULTRA har inga erinringar.

Samhällsbyggnadskontoret (SHBK), Brandförsvaret, har ingen erinran förutom att det i byggnämndens skedet särskilt ska redovisas hur de brandtekniska kraven i nio våningarsbyggnaderna skall uppfyllas.

SHBK Miljöenheten bedömer planförslaget godtagbart.

SHBK Trafik pekar på att trafikproblemen i korsningen Storgatan/Kvarnvägen/Ängesvägen kommer att öka i takt med fler boende på Kvarnvägen och önskar att detaljplanen även behandlade denna korsnings utformning. Man anser också att cykelparkeringar, helst väderskyddade, bör anordnas.

Kommentar: En förändrad utformning av korsningen berör troligtvis inte kvarteret Plogen och regleras därför lämpligast genom annan detaljplan. Planförslaget motverkar inte anordnandet av cykelparkeringar inom fastigheterna.

UMEVA, Vatten och Avlopp, menar att det översta tappstället hamnar 27 meter över markplanet och att tryckstegringsanordning kan behövas. Denna skall bekostas av fastighetsägaren.

Avfall och Återvinning påpekar att fler bostäder på samma yta kräver god planering för hushållsavfallet.

Kommentar: Kommentarer om tryckstegringsanordning förs in i genomförandebeskrivningen.

Från tidigare samråd:

Brf Skäppan, Kvarnvägen 8, upplever trafikproblem med halka vintertid och hög belastning sommartid i korsningen Storgatan/Kvarnvägen. Man efterlyser en utredning om trafikåtgärder på gata tänkt förtätning.

Kommentar: SHBK, Trafiksektionen, är väl medveten om nämnda korsning som olycksdrabbad. Vissa åtgärder har lindrat olyckorna men behov finns av ytterligare ombyggnad. Den tidsmässiga prioriteringen och finansieringen är dock oklar (se även under SHBK Trafik!).

Majvor Alenius, hyresgäst på Kvarnvägen 11, är upprörd över förslaget att bygga på husen. Hon anser att solchanserna minskar, har farhågor för att mar-



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2003-03-10 § 47

Dnr PLA 02-30

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

ken inte bär en påbyggnad och tror ej fastighetsägaren om att sköta fastigheten. Hon anser också tidpunkten för samråd, jul och nyårshelger, olämplig.
Kommentar: Tidpunkten för det första samrådet kan anses ha varit olämplig men valdes för att inte fördröja ärendet. Som gardering för de många helgdagarna var dock samrådstiden utökad till 20 dagar mot normalt 14 dagar. I övrigt se nedan och under SHBK Bygginspektion!

Pia Holmlund och Margareta Jilder, hyresgäster på Kvarnvägen 15b (västerbottensgården), har invändningar mot påbyggnaden som man anser ytterligare skulle reducera det redan nu begränsade sol- och ljusinflödet. Situationen skulle bli oacceptabel.

Kommentar: Västerbottensgården har idag ett i förhållande till punkthusen skuggigt läge. Solstudier visar att en påbyggnad av punkthusen om tre våningar ger ökad skuggning vid vinter- och sommarsolstånd; skuggan når då även själva byggnaden. Då försämringen endast berör timmarna mellan 12.30 och 15.00, bedömer Samhällsbyggnadskontoret den inte av sådan allvarlig karaktär att möjligheten till påbyggnad av punkthusen bör uteslutas.

SAMMANFATTNING

Det förnyade samrådet medför revidering av planbestämmelserna vad gäller västerbottensgården där "carport" utgår som möjlig parkeringslösning. Detta samt särskild rubrik om brandkrav respektive radon förs in i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter från Umeva. I övrigt görs endast redaktionella ändringar av handlingarna.

Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov, föreslår byggnadsnämnden att revidera och antaga detaljplanen.

Kvarstående synpunkter finns från Länsstyrelsen samt Pia Holmlund och Margareta Jilder.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen samt
- att anta den reviderade detaljplanen.

Ulrik Berg (m) var ej närvarande vid ärendets behandling.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **PLOGEN 18, 19, 20 och 25** samt del av **26** inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av en plankarta, denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av de befintliga punkthusen med tre våningar bostäder samt att underlätta ny fastighetsbildning med bl a egen infart till den del av Plogen 26 som inrymmer en äldre västerbottensgård.

PLANDATA

Fastigheterna är belägna mellan Kvarnvägen, Tvärån och Storgatan. Fastigheterna med punkthusen som är aktuella för påbyggnad ägs av brf Plogen (18), Lennart Nilsson (19), LUMAF AB (20) samt RR-Finans i Umeå (25). Västerbottensgården (del av 26) är i AB Bostadens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande stadsplan för "kvarteren Plogen och Harven" är antagen i september 1961 (166B) och innehåller byggrätt för fem punkthus. Den östra delen av stadsplanen, Harven, ändrades i detaljplan i juni 1985 (317B).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

De fyra befintliga punkthusen är i volym identiska och innehåller samtliga sex våningar bostäder. De två västra husen har fasader av mexisten medan de östra husen är ljusputsade.

Fastigheten Plogen 26 (f d kvarteret Harven) inrymmer ett L-format sexvånings punkthus i gult tegel samt ett mindre falurött västerbottenshus i 1½ plan. Övriga delar av kvarteret inrymmer 2-2½-vånings flerbostadshus i trä eller puts. Fastigheterna inom planområdet är ytterst sparsamt trädbeväxta. En koncentration av träd finns i stråket vid Tvärån. Mot Kvarnvägen avgränsas någon fastighet av en låg häck.

Våningsantal

Detaljplanen upphäver den gällande stadsplanens bestämmelse om byggrätt i sex våningar för de fyra äldre punkthusen. De nya bestämmelserna innebär nio våningars byggrätt. Tillkommande tre våningars fasader bör av utseende- och stabilitetsskäl utföras i lätta material, d v s trä, skivor, plåt e dyl med ljus kulör.

Kulturmiljö

Västerbottenshuset på fastigheten Plogen 26 är byggt 1867 men flyttat från sitt ursprungliga läge vid Kvarnvägen i samband med nyexploatering av Plogen 26 i mitten av 1980-talet. Huset är i gällande plan skyddat som kulturresevat (Q) med tillägget bostadskomplement (b).

Då huset redan idag nyttjas som bostad och även fortsättningsvis avses nyttjas som sådan, ändras beteckning för användning till bostad (B). Ett fortsatt skydd av byggnadens kulturvärde garanteras genom särskilda *skyddsbestämmelser*. Dessa fastställer att byggnaden är särskilt värdefull, att rivningsförbud skall råda och att byggnaden exteriört inte får förvanskas (q₁).

Tillgänglighet

De i punkthusen tillkommande bostäderna skall samtliga kunna nås med hiss.

Friytor

Detaljplanen uppfyller med god marginal kravet på friytor om minst 1/3 av de påbyggda punkthusens totala BTA: fastigheterna har cirka 7 400 m² friyta och den totala medgivna bruttoarean är 14 400 m².

Angöring och parkering

Tillfart till punkthusfastigheterna skall även fortsättningsvis ske från Kvarnvägen. En begränsning till en infart per fastighet regleras genom att utfartsförbud markeras.

Idag finns inom de fyra punkthusfastigheterna totalt 156 parkeringsplatser, garage eller carportar. Det krav på antal parkeringsplatser som idag kan ställas enligt gällande norm, 9 platser/1 000 m² BTA, är 86 platser. En fullständig påbyggnad om tre våningar på de fyra punkthusen medför ett behov om ytterligare 43 platser. Det totala behovet skulle alltså bli 129 parkeringsplatser vilka alltså kan inrymmas inom de befintliga parkeringsplatserna.

Genom att detaljplanen till viss del upphäver gällande utfartsförbud mot Storgatan tillskapas en separat tillfart till västerbottensgården. Enligt gällande norm skall två parkeringsplatser anordnas inom denna fastighet och ett mindre område tillskapas därför som möjligt läge för framtida garage, soprum eller förråd. Av kulturmiljöskäl är carport olämplig i denna miljö.

Radon

Förekomsten av radon skall bevakas av Bygginnspektionen.

Brandskydd

Då särskilda brandtekniska krav ställs på byggnader över åtta våningar skall det särskilt redovisas i byggnämälanskedet hur kraven skall uppfyllas.

Störningsskydd

En påbyggnad av punkthusen innebär nya bostäder i ett läge nära flygets maxbullerzon 70 dB(A). Tillkommande bostäder skall därför isoleras för att uppfylla gällande krav på inomhusmiljö, 30 dB(A). Av kulturmiljöskäl undantas västerbottensgården från detta krav.

Teknisk försörjning

VA-ledningar finns idag i Storgatan, Kvarnvägen och inom ett på planen markerat u-område mot Tvärån. För påbyggnaden av punkthusen kan tryckstegningsanläggning komma att erfordras.

Geoteknik, stabilitet

Planbeskrivningen till den gällande stadsplanen anger området till "ett av Umeås ur geoteknisk synpunkt bättre markområden". En av fastighetsägarna bekostad teknisk undersökning skall dock klarlägga grundläggnings- och stabilitetsförhållandena. Utredningen skall redovisas för Bygginsektionen.

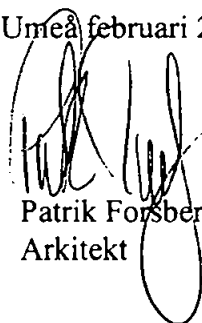
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2003, rev mars 2003
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **PLOGEN 18, 19, 20 och 25 samt del av PLOGEN 26** inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen sätts att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för ändringens genomförande inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planändringen är att möjliggöra påbyggnad med tre våningar på de befintliga punkthusen, samt att möjliggöra avstyckning av befintligt bostadshus (Västerbottensgård) utmed Storgatan.

En tomt för bostadsändamål kan avstyckas från Plogen 26. I övrigt medför planändringen inte något behov av ändrad fastighetsindelning.

Gemensamhetsanläggning kan behöva inrättas för gemensamma VA-ledningar.

Rätt att nedlägga och bibehålla allmänna ledningar bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning etc.

En förnyad geoteknisk utredning skall utföras och redovisas för kommunens bygginspektion. Behov av förstärkt grundläggning skall klarläggas i samband med bygganmälan.

Parkering mm

Tillfart till punkthusfastigheterna sker från Kvarnvägen.

Parkering och garage finns på respektive fastighet. Den utökade byggrätten medför ett ökat behov av parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser är dock redan tillräckligt stort enligt gällande norm.

Parkeringsplats och/eller garage måste anordnas på den avstyckade lotten.

Utfartsförbudet mot Storgatan upphävs till viss del. Ny utfart skall utföras mot Storgatan med erforderliga hänsyn till trafiksäkerheten.

Vatten och avlopp

Samtliga bostadshus är anslutna till allmän VA-ledning. För Västerbottensgården som avses avstyckas måste dock tillgängligheten till allmän anläggning

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-30

säkerställas med servitut, gemensamhetsanläggning eller genom att ny förbindelsepunkt upprättas mot allmän VA-anläggning.

För höghusen kan påbyggnaden med tre våningar medföra att vattentrycket i ledningen blir för lågt. Det kan därför bli nödvändigt att vattenförsörjningen förstärks med en tryckstegringsanordning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och utbyggnadskostnader.

Kostnader för eventuell tryckstegringsanordning skall bäras av respektive markägare.

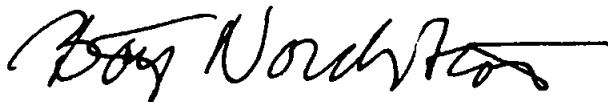
Eventuella kostnader till följd av anordnande av utfart på allmänplatsmark (justering av trottoar, flyttning av gatubelysning etc) skall täckas av berörd fastighetsägare.

Planavtal har tecknats med fyra av fastighetsägarna; Lennart Nilsson, LUMAF AB, RR-Finans i Umeå AB samt AB Bostaden.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2003

Lantmäteri

rev mars 2003



Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:
Ritva Aarresalmi

Regdatum: 2003-05-26

Registrering av åtgärder:
PLOGEN 18, 19, 20, 25 samt del av 26

Information:
Registerkarta: -486

Berörda fastigheter:
PLOGEN 18
PLOGEN 19
PLOGEN 20
PLOGEN 25
PLOGEN 26

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-03-10	BD	Beslutsdatum
2003-04-08	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-05-23	PB	Inlagd i ACM