

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
- BK Bostäder och hotell

UTNYTTJANDEGRAD

- e 0.00 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Utemiljön på gårdarna ordnas i huvudsak enligt illustration. Träd vid Storgatan bevaras och ersätts vid behov.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter

Takvinkel prövas i bygglovet

Träfasad

Gårdsbyggnad placeras minst 1 m från tomtgräns och i huvudsak enl. illustration.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2003-04-07
Laga kraft 2003-06-24
Vidimeras *J.L.*

Stadsbyggnadsnämndens beslut 2003-05-26.

X 80100 +
Y 496700

+ Y 496800

+ Y 496967



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-09-23
Reviderad

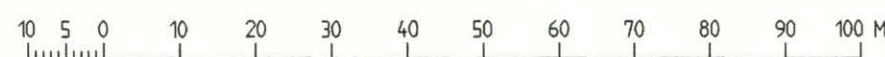
Utf. Sondell

Mätning:
Kartkonstruktion: TVI

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 på 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangräns, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Dnr PLA 02-66

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Planarkitekt

BH

2480K-P03/182

LAGAKRAFTBEVIS

2003-06-27

DNR PLA 02-66



Detaljplan för fastigheterna Lien 21 o 22 m. fl. Väst på stan

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-04-07, § 67

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2003-05-26.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-06-24.**

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

030627133435125

2480K - P03/182

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



Länstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2003-05-26

Beteckning
403-8265-2003

1(2)

rek+mb

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken
Birgitta J:son Lagerkvist
Brinkvägen 21
903 20 UMEÅ

Umeå Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och Bygglöv

2003 -05- 2 8

Dnr 02.66 Plan

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 4 april 2003, § 67, att anta detaljplan för fastigheterna Lien 21 och 22 m fl, Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län upprättad i mars 2003 och reviderad i april 2003.

Överklagandet

Som ordförande i bostadsrättsföreningen Älvbrinken har Ni överklagat kommunens antagandebeslut och får anses mena att länsstyrelsen ska upphäva detta. I huvudsak anför följande skäl:

- att minsta luckan mellan gårdshusen på Lien 23 och 24 blir 4-5 m, vilket Ni inte godtar. Ni föreslår 6 m, med hänvisning till Samhällsbyggnadskontorets yttrande, vari framgår att 6 m vore stadsbildsmässigt att föredra.
- att högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,5 m, vilket Ni motsätter Er. Ni föreslår, med hänvisning till Samhällsbyggnadskontorets samrådsredogörelse, att maximala byggnadshöjden inte bör vara mer än 4,5 m också detta av stadsbildsmässig skäl.

Ni betonar i Ert överklagande att det av Samhällsbyggnadskontorets yttranden framgår att de stadsbildsmässiga skälen fått stå tillbaka för exploatörsintressen.

Länstyrelsens bedömning

I lämplighetsprövning av detaljplaner ska allmänna intressen (2 kap plan- och bygglagen, PBL) beaktas och enskilda intressen (3 kap PBL) avvägas. En strävan bör vara att uppfylla miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö där kvalitativa frågeställningar bl a rörande skönhetsupplevelser och trevnad anges som väsentliga i strävandena att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

Hur allmänna intressen beaktas är i första hand en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen finner att byggnadsnämnden gjort en bedömning avseende de allmänna intressena rörande stadsbild och exploateringsgrad som, i de avseenden Ni poängterat i överklagandet, tillmötesgått exploitörens intressen. Länsstyrelsen bedömer att detta inte berör Er enskilda rätt och utgör därmed ingen anledning att häva kommunens antagandebeslut.

I fråga om avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen gör Länsstyrelsen följande bedömning: Av överklagande framgår att Ni accepterar planförslaget med de utgångspunkter Ni preciserat, nämligen 6 m avstånd mellan gårdshusen Lien 23 och 24 samt 4,5 m takhöjd. Ni får därmed anses ha accepterat de intrångseffekter som följer med detta. Skillnaderna i intrångseffekter mellan de av Er angivna förutsättningarna och byggnadsnämndens beslutade är enligt Länsstyrelsens mening inte större än att de får tålas.

Länsstyrelsen finner att, mot bakgrund av framförda klagomål, kommunens antagandebeslut ska stå fast.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Bo Berge

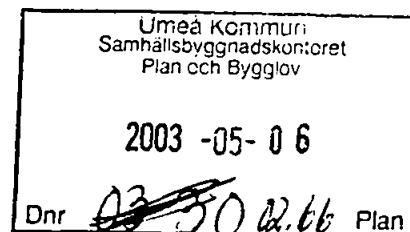
Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Förvaltning

Byggnadsnämnden
Umeå kommun
901 84 UMEÅ



Överklagande av Detaljplan för LIEN 21 och 22 m.fl. Väst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län. Ert Dnr PLA 2002-66.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvbrinken lämnar härmed in ett överklagande över nämndens beslut i detta ärende 2003-04-07 (§67).

1. Vi noterar att illustrationen revideras beträffande gårdshusen på Lien 23 och 24 så att de troliga avstånd som kommer att gälla ska framgå och att den minsta luckan blir 4 - 5 m mellan tvåvåningshusen. Vi godtar inte detta, utan föreslår 6 m med hänvisning till yttrandet av handläggarna på Samhällsbyggnadskontoret: **"Det vore stadsbildmässigt att föredra om luckorna mellan gårdshusen kunde vara omkring 6 meter, men för att byggrätten inte skall bli begränsad vill exploatörerna att förslaget enligt detaljplanen prövas"**; ur Samrådsredogörelsen sid. 2(3). Varför har nämnden här valt att tillmötesgå exploatörens önskan i stället för förslaget från sina egna tjänstemän?

Vi motsätter oss även en högre byggnadshöjd än 4,5 m och ber att få hänvisa till Samrådsredogörelsen, sid. 3(3), Samhällsbyggnadskontoret mars 2003: **"Den ur stadsbildmässig synpunkt maximala byggnadshöjden är 4,50 meter, men exploatörerna önskar i några fall två fulla våningar"**. Inte heller här anser vi att det finns någon anledning för Byggnadsnämnden att inte ta hänsyn till rekommendationen från sina handläggare.

2. Efter att styrelsen fått se sett ritningen för gårdshuset på Lien 21 och fastighetsägaren visat, att avstånden till tomtgränserna på Lien 22 och 20 blir 10 respektive 5,7 m godkänner vi byggnationen, även om avståndet till vår tomtgräns bara blir en meter, eftersom höjden till takfoten av det förevisade huset inte blir mer än 4,20 m.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvbrinken gm

Birgitta J:son Lagerkvist (ordf)

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.30	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Roger Behrendtz (s) Ingemar Jangvad (s) Pia Andersson (s) Ann-Marie Andersson (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ingemar Dalgård (m) Per Olov Ljung (v), till kl 17.10 § 72 Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Arne Lindström (c) Örjan Mikaelsson (v), tjänstgör from § 73 Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Peder Seidegård, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Stina Fahlgren, arkitekt Jonas Andersson, byggnadsinspektör Britt-Marie Långström, miljöchef Royne Söderström, miljöinspektör	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2003-04-14 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerande	Anders Sellström

Paragrafer 62-80

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2003-04-07	
Datum för anslags uppsättande	2003-04-15	Datum för anslags nedtagande 2003-05-06
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

Till kl 03-04-16

[Signature]



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2003- 04-07 § 67

Dnr PLA 2002-66

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Kvarteret Lien
Fastighetens adress: Gunilla Holmberg m fl
Sökande: Lagmansgatan 21
90360 Umeå
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för gårdsbyggnader som placeras enligt kvartersutredning för kvarteret Lien. Genom att utforma gårdshusen med hänsyn till de kulturhistoriska värdena som finns inom kvarteret, förstärks gårdarnas kvalitéer.

Underrättelse/Samråd

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i januari 2003.

Samråd har ägt rum under tiden 27 januari 2003 till och med den 11 februari 2003.

Förslaget har varit utställt för granskning fr o m 2003-03-10 t o m 2003-03-31. Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, berörda kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Kungörelse

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2003-03-04 resp. -03.

Länsstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget.

Umeå Energi har heller inget att erinra mot detaljplanen.

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken påpekar att något samråd inte har skett av kvartersutredningen för kvarteret Lien. Man motsätter sig det högre exploateringstalet på Lien 21 och 22. Man accepterar inte mindre luckor än sex meter mellan gårdshusen och våningshöjden får endast vara en våning. Gårdshusen får inte placeras närmare tomtgräns än fyra meter men om gårdshusen gavelställs kan föreningen acceptera ett avstånd på en meter.

Beträffande gångstråkets kvalitéer så ifrågasätts beskrivningen av miljövärdena och man anser att gång- och cykelstråket kommer att få gatukaraktär och upplevas som en tunnel med insyn genom gårdshusens fönster.

Till sist motsätter sig föreningen att Lien 22 blir tillåten för hotellverksamhet och påpekar att Miljöenheten ska tillåtlighetspröva verksamheten.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2003- 04-07 § 67

Dnr PLA 2002-66

Justeramas sign:

J. B. Otil

Kommentar: Det finns inget krav i PBL att ett kvartersprogram måste föregå en detaljplan inom ett kvarter, men det är självklart önskvärt. Alltså finns heller inget krav att ett samråd angående en förtätning av en del av ett kvarter måste föregås av ett programsamråd. Detaljplanen förändrar endast byggrätten för fem av fastigheterna inom kvarteret och inte för Lien 15. I detta fall valdes därför att i samrådet redovisa den kvartersutredning som låg till grund för detaljplaneförslaget. Kontoret har inte fått några negativa synpunkter på kvartersutredningen i samrådet.

Illustrationen revideras beträffande gårdshusen på Lien 23 och 24 för att de troliga avstånd som kommer att gälla med de föreslagna byggrätterna ska framgå. Den minsta luckan blir 4-5 meter mellan tvåvåningshusen dvs lika stor som mellan de befintliga komplementbyggnaderna på fastigheterna Lien 18 och 19. Mellan fastigheterna 20 och 21 kan en lucka på endast två meter uppkomma om fastighetsägaren på Lien 21 väljer att uppföra en byggnad med förhöjt väggliv (lika garaget på Lien 20). Vid två hela våningar blir luckan som redovisats på illustrationen alltså betydligt större.

Detaljplaneförslaget har varit på remiss till Miljöenheten och föranledde inga invändningar mot hotellverksamheten.

I övrigt hänvisas till samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadskontoret; Gata och Park vidhåller att utfartsförbud borde införas vid fastigheten Lien 25.

Kommentar: Se samrådsredogörelsen.

SAMMANFATTNING

Illustrationen revideras i enlighet med kommentar under bostadsrättsföreningen Älvbrinkens yttrande.

Kvarstående synpunkter har bostadsrättsföreningen Älvbrinken, Västerbottens museum och ägaren till fastigheten Lien 24.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2003- 04-07 § 67

Dnr PLA 2002-66

Justerarnas sign:

Under överläggningen yrkar Per Olov Ljung (v) på att samma exploateringsstal 0,65 ska gälla för samtliga fastigheter inom kvarteret.

Ordföranden yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

Detaljplan för fastigheterna **LIEN 21 och 22 m fl**, Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Kvartersutredning för kvarteret Lien
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för gårdsbyggnader som placeras enligt kvartersutredning för kvarteret Lien.

Genom att utforma gårdshusen med hänsyn till de kulturhistoriska värdena som finns inom kvarteret, förstärks gårdarnas kvalitéer.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fem fastigheter inom kvarteret Lien; Lien 21, 22, 23, 24 och 25 och gränsar till Storgatan, Väst på Stan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 och stadsplan (212 C) fastställd 1969-09-19.

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

En kvartersutredning som visar på möjligheterna att förtäta bebyggelsen i kvarteret Lien har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i april 2002 (se nedan). Därefter beslutade byggnadsnämnden i augusti 2002 att upprätta detaljplan för kvarteret Lien. I december 2002 beslöt byggnadsnämnden att byggrätten för fastigheterna på kvarteret Lien i huvudsak ska överensstämma med kvartersutredningen.



Del av planområdet mot Storgatan med öppningar med björkar mellan husen.

Nu prövas byggrätten för gårdsbebyggelsen i detaljplan för fem

fastigheter i en första etapp, eftersom planavgiften har ifrågasatts av en fastighetsägare samtidigt som önskemål finns om en snabb handläggning. Fastigheterna Lien 23, 24 och 25 följer kvartersutredningen medan fastighetsägarna på Lien 21 och 22 önskar att en högre byggrätt prövas. Den högre byggrätten på dessa två fastigheter kan vara möjlig genom att friytan kan ordnas i sin helhet inne på gården. Det förutsätter också att fastighetsägarna kan visa att bilparkeringen kan ordnas inom eller i närheten av fastigheten utan att friyta och gårdsmiljö blir lidande. Om fler fastighetsägare i kvarteret önskar en byggrätt i enlighet med kvartersutredningen kan även det prövas i en detaljplan i ett senare skede.

Kvartersutredningen

Syftet med kvartersutredningen är att visa hur en komplettering av bebyggelsen inom kvarteret Lien kan göras. En komplettering inne på gårdarna är att föredra före en ökad byggrätt längs gatan. Den befintliga bebyggelsens karaktär är viktig att bevara liksom öppningarna mot Storgatan.

Kvartersutredningen som behandlar kvarteret Lien är baserad på ett exploateringsstal (bruttoarea bostäder/fastighetsarea) =0,65. Talet är gemensamt för samtliga fastigheter inom kvarteret och innebär att tillräckliga friytor och bilplatser skapas. Tillkommande byggrätter blir på så vis mellan 150 m² till 400 m² beroende på fastighetens area och huvudbyggnadens storlek.

Gårdshusen är placerade i fonden på gårdarna på Lien 15 och i fastighetsgräns norr om den gång- och cykelväg som leder genom kvarteret i öst-västlig riktning. Gårdshusets bredd och höjd underordnas huvudbyggnaden inom fastigheten. Ett lämpligt djupmått på gårdsbyggnaden, kulturhistorisk och stadsbildsmässigt, är 7 meter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet nås från Storgatan. Kvarteret Lien utgörs av en varierad bostadsbebyggelse i två till tre våningar. I norr mot Storgatan ligger i huvudsak träbyggnader i två våningar med inredd vind. Färgsättningen är varierad och en gul byggnad i västerbottensstil ligger indragen inom kvarteret. Öppningarna mellan husen är värdefulla inslag i stadsbilden och solljus som silas genom björkarnas lövverk är av stort värde för upplevelsen av Storgatan i denna del av staden. Därför föreslås kompletteringar av bebyggelsen inne i kvarteret mot den gång- och cykelväg som löper här i öst-västlig riktning. Här finns uthusbyggnader i varierande utförande och skala.

Bebyggelsen inom planområdet kommer i huvudsak att innehålla bostäder men inom fastigheten Lien 22 kommer en mindre hotellverksamhet att finnas.

Detaljplanens bestämmelser

Detaljplanen ger vidare möjligheter än kvartersutredningen både vad det gäller byggnadernas volymer och även bruttoarea (e=0,73) för fastigheterna Lien 21 och 22. Fastighetsägarna får visa att antalet bilplatser kan ordnas på tomten eller på annat sätt i närheten och att friytan är tillräcklig i bygglov/ byggnämmandet. Genom den relativt höga exploateringen är friytans disposition med träd,

buskar, gräs och plattor av stor vikt för de boende. Gårdsbyggnadernas utformning liksom friytans utformning, prövas också i bygglovskedet. Fasaderna ska utgöras av trä.



Gårdarna utformas med träd, buskar, gräs och plattor eller grus.

Utformning gårdshusen

Detaljplanen medger att gårdshusen blir två våningar vilket innebär att den tillkommande gårdsbebyggelsen blir högre än

de befintliga uthusen inom kvarteret. Gårdsbyggnaderna bör inte placeras norr om lamellhusen på Lien 15, på grund av utblickar och brandkrav hos gårdsbyggnaderna inom planområdet.

För ett långsiktigt hållbart stadsbyggande och för kvarterets karaktär och trevnad är det av stor vikt att gårdsbyggnadernas volymer underordnas huvudbyggnaderna.



Gång- och cykelvägens intima karaktär.

Volymen på gårdshuset på Lien 20 är en förebild; knappt 7 m djup och 4,50 m i byggnadshöjd. Gårdshusen kan få fönster mot söder vilket är väsentligt men utblickarna mot söder blir begränsade i vissa fall på grund av bodarnas placering på Lien 15.

Parkering och friytor

Infarten till fastigheterna sker från Storgatan och parkeringsbehovet beräknas efter 9 platser /1 000 m² BTA / fastighet. Friytan ska vara 1/3 av bruttoarean bostäder.

Brand och geotekniska förhållanden

För byggnader i högst två våningar bostäder och kontor kan brandvägg ersättas med brandcellsgräns i 60 minuter. Hänsyn ska då tas till fönstrens placering och storlek, fasadbeklädnader, avstånd mellan byggnader mm.

En grundundersökning av Bjurströms geotekniska byrå AB (G4912 och G4912A) är utförd mars 1962.

Brandskyddsåtgärder och typ av grundläggning redovisas i byggnämälanskedet.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling för det framtida Umeå rekommenderas även att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. Speciellt viktigt är det att torra byggmetoder används.

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra godtagbara energiformer ur miljösynpunkt.

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. PM:et "avfallshantering inom fastigheten 97-04-23 (rev 97-12 -04) ska följas.

Den tillkommande byggnaden ansluts till fastighetens befintliga tekniska system för el och vatten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Illustrationen revideras för att tydliggöra luckorna mellan gårdshusen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2003

Plan och Bygglöv

Rev april 2003



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-66

Detaljplan för kvarteret LIEN 21 och 22 m fl fastigheter, 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 alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra komplettering med tvåvåningshöga gårdshus inom berörda fastigheter. Planen ger även möjlighet till eller snarare bekräftar pågående markanvändning på Lien 22 (hotellverksamhet).

Planändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Dock bör skötsel servitut upplåtas för byggnader i fastighetsgräns på i söder angränsande fastigheter.

Möjligen kan gemensamhetsanläggning aktualiseras för gemensamma parkeringsplatser eller grönområde.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheterna angörs från Storgatan. P-platser i enlighet med gällande norm skall anordnas på fastigheterna. För Lien 21 och 22 kan vid behov av ytterligare parkeringsyta behovet anordnas genom fastighetssamverkan inom kvarteret.

Ny bebyggelse och gårdar som förändras skall utformas med stor hänsyn till omgivande äldre bebyggelse och befintliga gårdsmiljöer.

Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samband med bygganmälan.

Befintligt lågspänningsnät längs Storgatan kan eventuellt att behöva förstärkas på grund av den ökade belastning som planen kan komma att innebära.

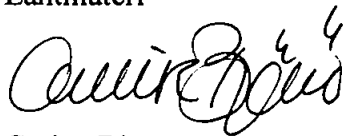
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2 (2)
Dnr PLA 02-66

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare svarar för alla genomförandekostnader.
Planavtal avses tecknas med berörda fastighetsägare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2003
Lantmäteri rev april 2003



Carina Björö
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna **LIEN 21 och 22 m fl**, Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i januari 2003.

Samråd har ägt rum under tiden 27 januari 2003 till och med den 11 februari 2003.

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

Länsstyrelsen har ingen erinran mot planen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott tillstyrker förslaget men påpekar att genomförandebeskrivningen bör förtydligas avseende fastighetssamverkan för att klara parkeringsbehovet för Lien 21 och 22.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt planeringsutskottets förslag.

Umeå Energi påpekar att befintligt lågspänningsnät längs Storgatan eventuellt kommer att behöva förstärkas.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras i enlighet med Umeå energis yttrande.

Ultra har inga synpunkter på planförslaget.

Västerbottens museum ser positivt på att detaljplanen föregåtts av en kvartersutredning där kvarterets olika värden beaktats och där en samlad bedömning av utbyggnadsmöjligheterna gjorts. Det är bra att förtätningen sker inne på gårdarna så att den relativt luftiga bebyggelsestrukturen längs Storgatan bevaras. Men man har följande synpunkter på detaljplanen:

- De nya gårdshusen bör målas faluröda utan inslag av vitt.
- De angivna måtten på byggnaderna volymer får inte överskridas.
- Gårdshusen bör placeras tätt intill gångstråket. Taken kan vara pulpettak och balkonger utförs indragna innanför fasadliv.
- Hushöjderna bör varieras liksom placeringen av gårdshusen (visas på en skiss).
- Luckor på två meter mellan gårdsbyggnaderna är för litet och bör utökas genom prickmark i planen enligt skissen. Luckorna främjar grönska, solinfall och utblickar.

Kommentar: Förslaget med möjligheten att gavelställa gårdshusen är intressant för några av tomterna. Speciellt på Lien 22 skulle förslaget vara möjligt och även på Lien 23, men på flera av fastigheterna kan inte tillräckligt goda friytor och parkeringsytor ordnas om gårdsbyggnaderna vinkelställs.

Syftet med planförslaget är bl a att de positiva värdena i kvarteret ska förstärkas t ex intimiteten i gång- och cykelstråket. En gavelställd byggrätt för gårdshusen skulle alltså innebära en större variation och möjliggöra större luckor mellan byggnaderna, men också nackdelar som sämre friytor och ett mer splittrat uttryck i kvarteret. Därför bör inte heller flera av gårdsbyggnaderna ligga med gavlarna mot gång- och cykelstråket eftersom det skulle innebära att gångstråket skulle få en annan karaktär. Byggrätten bör inte heller förläggas norr om gavlarna på Lien 15 på grund av brandkrav och utblickar. Det är viktigt att påpeka att byggrätten är begränsad genom exploateringsstalet och att luckornas storlek kommer att variera – mellan gårdshusen är två meter minimalt mått. Kvartersutredningens illustration visar på detta förhållande även om detaljplanen har något större byggrätt på tomterna Lien 21 och 22. Det vore stadsbildsmässigt att fördrö om luckorna mellan gårdshusen kunde vara omkring 6 meter, men för att byggrätten inte ska bli begränsad vill exploatörerna att förslaget enligt detaljplanen prövas. I övrigt inryms synpunkterna inom planens bestämmelser eller lämnas utan åtgärd. Se vidare kommentar under bostadsrättsföreningen Älvbrinken.

Brandförsvaret har ingen erinran ur brandskyddssynpunkt.

Miljöenheten anser att förslaget är godtagbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Gata och Park har synpunkter på förslaget. Dels anser man att utfartsförbud bör råda för fastigheten Lien 25 där bilar backar ut på trottoaren med dålig sikt, dels vill man att björkarna mot Storgatan skyddas och att kvalitetskrav ställs på utemiljön inne på gårdarna. Till sist påpekar man att det måste finnas plats för snö på bägge sidor om gång- och cykelvägen.

Kommentar: Eftersom ett utfartsförbud som införs i en befintlig miljö är svårt att efterleva lämnas förslaget utan åtgärd. Men trafiksituationen inom kvarteret bör ses över. Kvalitetskrav införs på gårdarnas utemiljö liksom skydd för björkarna mot Storgatan. Genom att byggrätten ligger en meter från fastighetsgräns mot gång- och cykelvägen bör kravet på utrymme för snön åtminstone delvis vara uppfyllt.

Bostadsrättsföreningen Älvbrinkens styrelse (Lien 15) anför följande:

1. Man motsätter sig en sammanhängande byggnadskropp över Lien 22, 23 och 24. Man motsätter sig också att hotellverksamhet blir tillåtet i kvarteret eftersom det medför en försämring av hela området.
2. Man godkänner inte att gårdsbebyggelsen placeras närmare tomtgränsen än fyra meter.
3. Man motsätter sig placeringen och höjden av gårdshusen eftersom det innebär försämringar för de boende på Lien 15 i de lägre belägna lägenheterna i de norra gavlarna. Man motsätter sig därför en förtätning enligt den föreslagna planen.
4. Man föreslår i stället att gårdshusen placeras med gavlarna mot cykelstråket och att de får vara högst en våning samtidigt som man instämmer att gårdshuset på Lien 20 är en förebild. Man tycker också att fasaderna ska vara ljusa även om gatuhuset har en mörkare kulör. Man påpekar också att vattenavrinningen ska vara tillfredsställande så att den inte orsakar is på gång- och cykelvägen.

Kommentar: Angående gårdshusens placering, se kommentar under Västerbottens museum.

Den ur stadsbildsmässig synpunkt maximala byggnadshöjden för gårdshusen är omkring 4.50 meter men exploatörerna önskar i några fall två fulla våningar vilket prövas i planförslaget. Förslaget lämnas därför utan åtgärd. Detaljplanen anger att vattenavrinningen ska ordnas inom den egna tomten. Angående färgsättningen av gårdshusen så stämmer en varierad färgsättning väl med kvarterets karaktär och därför införs ingen planbestämmelse som reglerar den. Hotellverksamhet finns inom kvarteret idag och planen befäster därför befintliga förhållanden.

Fastighetsägaren av Lien 24 vill att gårdsbyggnaderna ska placeras i tomtgräns och att möjligheten att bygga ihop husen ska finnas.

Kommentar: Med tanke på skötsel och vattenavrinning så placeras byggnaderna en meter ifrån tomtgränsen. På så sätt får byggnadskropparna också en välbehövlig lucka mellan sig.

SAMMANFATTNING

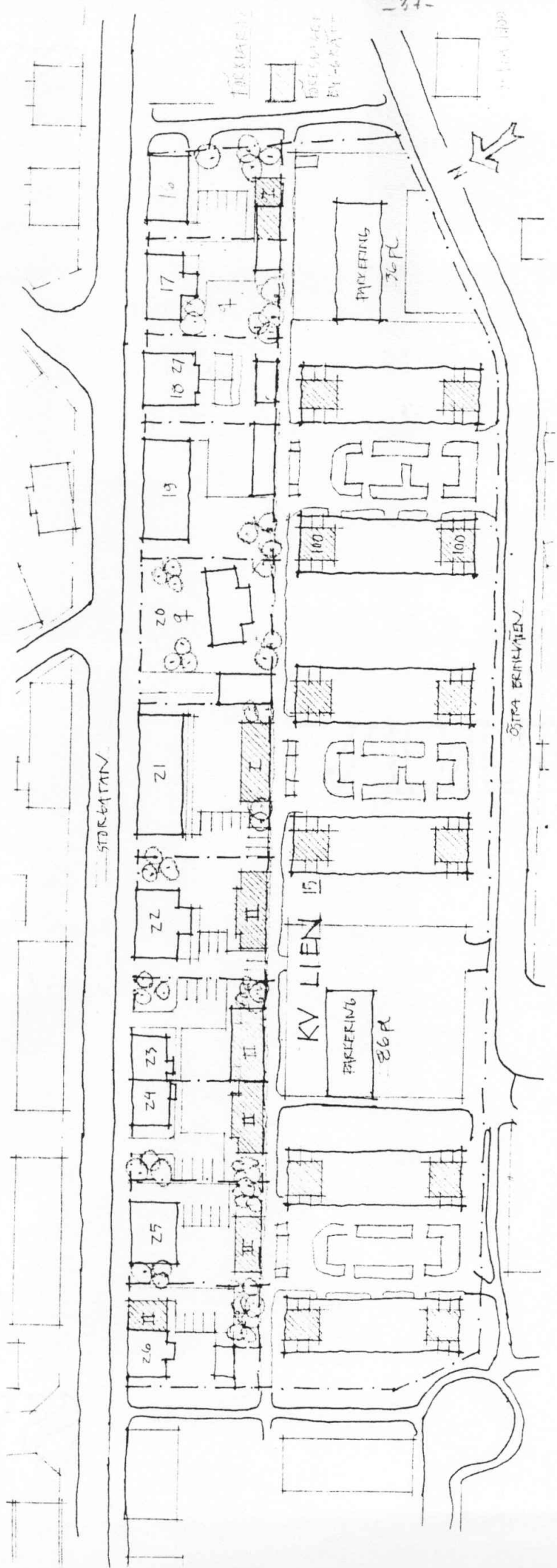
Plankartan kompletteras med kvalitetskrav på gårdarnas utemiljö och skydd för träden vid Storgatan. Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende fastighetssamverkan för att klara parkeringsbehovet för Lien 21 och 22 samt att befintligt lågspänningsnät längs Storgatan eventuellt kommer att behöva förstärkas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2003
Plan och Bygglöv


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Stina Fahlgren
Arkitekt

Lien 26	Lien 25	Lien 24/23	Lien 22	Lien 21	Lien 20	Lien 19	Lien 18/27	Lien 17	Lien 16
+ 120m ²	+ 200m ²	+ 340m ² / 340 m ²	+ 320m ²	+ 180m ²	q	0	0	0	+ 150m ²



Lien 15 + 1200 m² = TOTAL YTA KOMPLETTERINGSBEBYGGELSE I KV LIEN = 2510m²

Kv. Lien Väst på stan

Kvarteretsutredningen visar ett sätt att komplettera kv. Lien med ny bebyggelse. Utgångspunkten har varit att förstärka de positiva värden som finns i kvarteret och i denna del av Storgatan. Viktigt har varit att behålla öppningar mellan husen mot gaturummet och ge plats för sol och grönska. De föreslagna gårdshusen placeras mot den södra tomgränsen och den gc-väg som leder genom kvarteret. En intim och trivsam miljö skapas. Gårdshusen har också placerats i "fonden" på gårdarna på Lien 15 mellan flerbostadshusen. På så sätt får byggnaderna solljus från söder och bör förses med glas även i denna fasad vilket kräver specialglas. Byggnadernas volymer är avgörande för upplevelsen av gårdarna och byggnadskroppen bör inte överstiga ett djup på 7 meter. Flerbostadshusen kan kompletteras med vindsinredningar. Utredningen är baserad på ett exploateringsstal på 0,65 som har ansetts vara en optimal förtätning av området och tar hänsyn till parkeringsbehov (9/1000) och frityor (1/3 av BTA)

Kvarteretsutredning kv. Lien, Väst på stan

STADSBYGGNADSKONTORET 02 04 09

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2003-09-26

Registrering av åtgärder:
LIEN 21 OCH 22 M FL. Detaljplan

Information:
Registerkarta: 486.

Berörda fastigheter:
LIEN 21
LIEN 22
LIEN 23
LIEN 24
LIEN 25

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-09-19	TR	Tidigaste registreringsdatum
2003-05-26	BD	Beslutsdatum
2003-06-24	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-09-22	PB	Inlagd i ACM