

ILLUSTRATION
SKALA 1:500

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-11-12
Reviderad
Ulf Sundell
Ulf Sundell

Mätning:
Kartkonstruktion: AKR

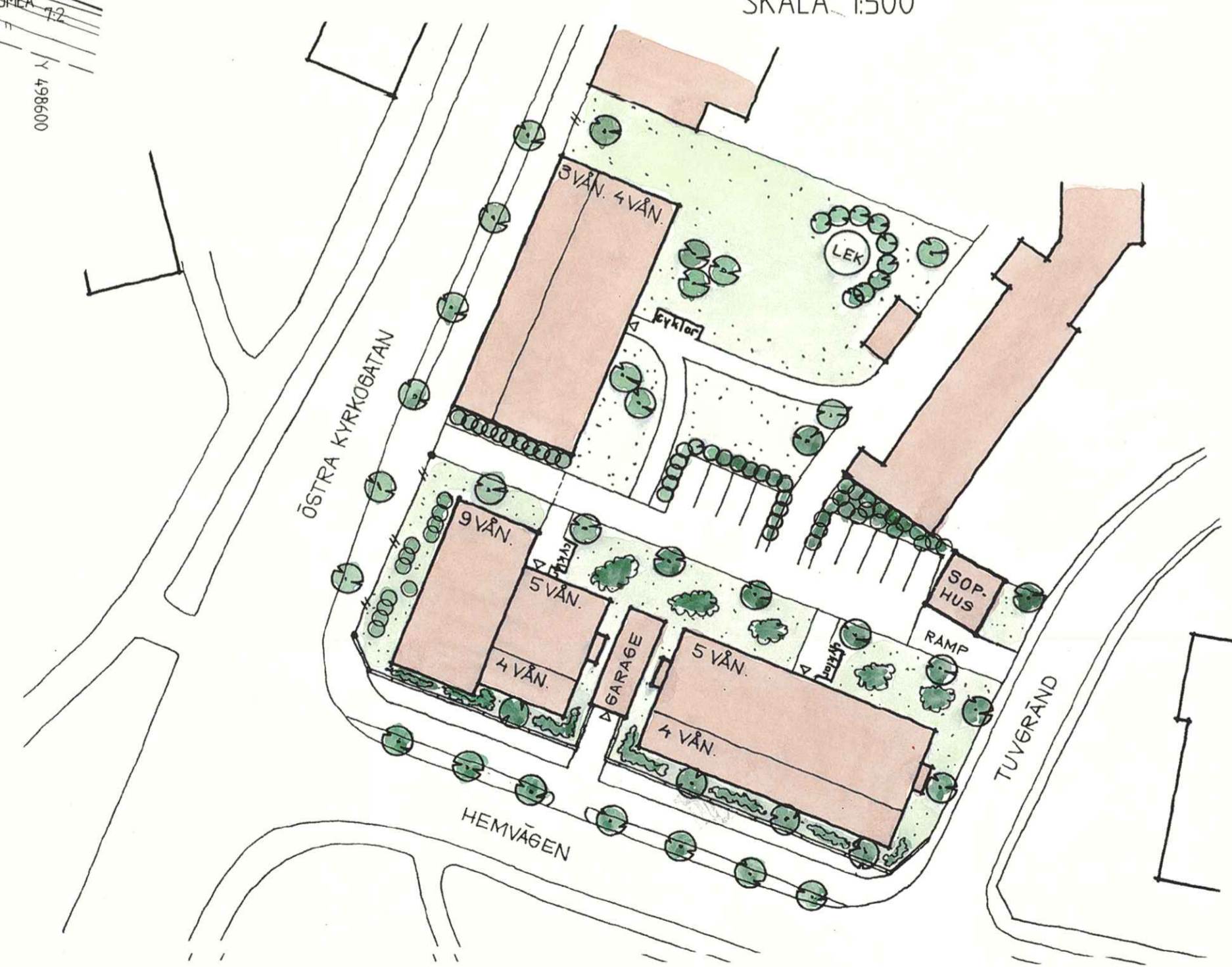
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

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
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Dnr PLA 01-48



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

e₁ = 0.0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas med planteringsbart bjälklag. Mindre förrådsbyggnader får placeras där så anses lämpligt

MARKENS ANORDNANDE

⊕ — ⊕ — ⊕ Uffart får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IX Högsta antal våningar
- V₁ Byggnad ska mot gata utföras med en våning lägre än högsta tillåtna våningsantal

STÖRNINGSSKYDD

Byggnaderna skall ges en fasadisolering som medför att en maximal bullernivå för bostäderna inomhus ej överstiger 45 dBA med hänsyn till tåg och biltrafik

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

BESLUT

Antagen KF 2003-06-18
Laga kraft 2003-10-09
Vidimeras *J.L.*
Stämningens beslut 2003-08-13
Regeringens beslut 2003-10-09

Detaljplan för del av fastigheten

FOCKEN 5

inom HAGA i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i april 2002

Reviderad januari 2003

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

BH

2480K-P03/237

LAGAKRAFTBEVIS

2003-10-23

DNR PLA 01-48



Detaljplan för del av fastigheten Focken 5 inom stadsdelen Haga i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2003-06-18, § 94

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat att avslå överklagandena 2003-08-13.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2003-10-09.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-10-09**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

031023144022944

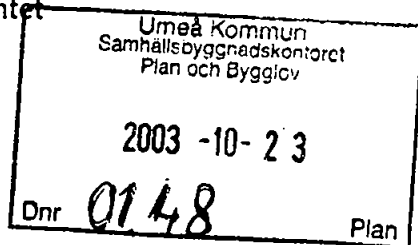
2480K-P03/237

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



REGERINGEN

Miljödepartementet



Regeringsbeslut

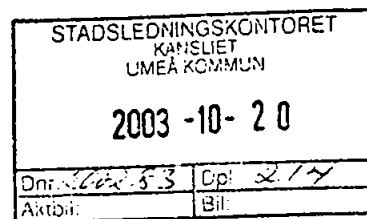
4

2003-10-09

M2003/2653/F/P

Umeå kommun

901 84 UMEÅ



Överklagande i fråga om detaljplan för del av fastigheten Focken 5 inom Haga, Umeå kommun

I bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 18 juni 2003 att anta detaljplan för del av fastigheten Focken 5 inom Haga i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 13 augusti 2003 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Bostadsrättsföreningen Norrbygden har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen vidhåller vad som tidigare framförts och anför bl.a. följande. Exploateringsgraden avviker från den bebyggelse som för närvarande finns inom stadsdelen och är även högre än vad som hittills tillämpats inom den centrala stadskärnan. Exploateringen av Focken 5 är ett första steg i en fortsatt förnyelse och omdaning av hela stadsdelen Haga och skall bilda entrémotiv. Exploateringsgraden måste ses som normgivande. Den ändring av byggnadsordningen som skulle ge stöd för detaljplanen är inte antagen i laga ordning utan finns endast som en vision. Detaljplanen har inte stöd i översiktsplanen. Den vision som finns måste genomlysas och konkretiseras och efter sedvanlig demokratisk prövning och beslut i kommunfullmäktige införas som ändring i gällande översiktsplan och byggnadsordning. Beslutet om detaljplanen för Focken 5 bör fattas först efter det att sådana ändringar gjorts att stöd för detaljplanen finns.

Postadress
103 33 Stockholm

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se

Besöksadress
Tegelbacken 2

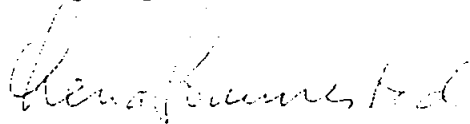
Telefax
08-24 16 29

Telex
154 99 MINEN S

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att detaljplanen kan avgöras på befintligt underlag. Vid denna prövning finner regeringen att det inte framkommit att detaljplanen skulle kunna medföra sådana olägenheter för bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar att planen av det skälet inte kan godtas. Vad som framförts om valet av planutformning, om exploateringsgrad, om kommunens översiktsplan eller föreningens invändningar i övrigt utgör inte tillräckliga skäl för att regeringen med anledning av överklagandet skall ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Lena Sommestad



Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Bostadsrättsföreningen Norrbygden, c/o Bertil Nilsson, Hemvägen 3,

903 36 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

*Kop: Plan, Olle, Dörje
Margaretha, Asa
Anders*

BESLUT

Datum
2003-08-13

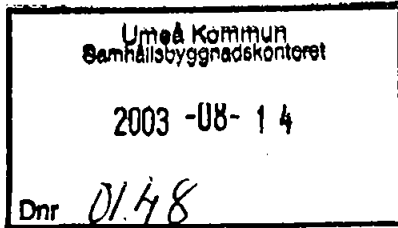
Beteckning
403-12263-2003

1(3)

Rek+mb

Bostadsrättsföreningen Norrbygden
Torsten Eriksson
Hemvägen 3
903 36 UMEÅ

Bostadsrättsföreningen Norrbygden
Bertil Nilsson
Hemvägen 3
903 36 UMEÅ



Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan

(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 18 juni 2003, § 94, att anta detaljplan för del av fastigheten Focken 5 inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län upprättad i april 2002 och reviderad i januari 2003.

Överklagandet

Som företrädare för bostadsrättsföreningen Norrbygden har Ni överklagat kommunens antagandebeslut och får anses mena att Länsstyrelsen ska upphäva detta. I huvudsak anføres följande skäl:

Exploateringsgraden är för hög, speciellt med ett punkthus på nio våningar, inom en stadsdel där befintlig karaktär skall bevaras. Punkthusets föreslagna entrékaraktär speglar ej stadsdelens karaktär.

Detaljplanen kan komma att bli normgivande för övrig förtätningsbebyggelse inom stadsdelen. Konsekvenserna av detaljplaneändring måste sättas i ett större sammanhang där hela stadsdelens påverkan klarläggs.

Ni anser vidare att detaljplaneärendet skall omprövas så att den nya bebyggelsen och det planerade punkthusets omfattning, utbredning och gestaltning framgår tydligare inför en bedömning huruvida förändringen kan anses vara ett entrémotiv till stadsdelen.

Länsstyrelsens bedömning

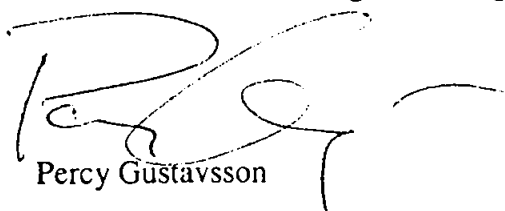
I lämplighetsprövning av detaljplaner ska allmänna intressen (2 kap plan- och bygglagen, PBL) beaktas och enskilda intressen (3 kap PBL) avvägas. En strävan bör vara att uppfylla miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö där kvalitativa frågeställningar bl a rörande skönhetsupplevelser och trevnad anges som väsentliga i strävandena att nå en långsiktigt hållbar utveckling. Hur allmänna intressen beaktas är i första hand en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen finner att kommunfullmäktiges bedömning avseende de allmänna intressena gjorts, utifrån riktlinjerna i översiktsplanen, med att bostadsefterfrågan tillgodoses genom behovet av att bygga centrumnära lägenheter.

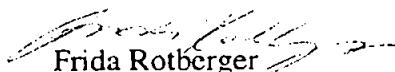
I fråga om avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen gör Länsstyrelsen följande bedömning: Av överklagande framgår att ni anser att bebyggelsen på Focken 5 kommer att bli för hög – underförstått att den kommer att verka störande på den boendemiljö för vilken er bostadsrättsförening är belägen - speciellt punkthuset om nio våningar. Stadsdelens karaktär kommer att förändras, vilket kan bli normgivande för hela Haga - Sandbacka. Kommunens ambition är att stadsdelen skall utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering. Länsstyrelsen gör bedömningen att det allmänna intresset av ett ökat centralt bostadsbestånd överväger det enskilda intresset för berörda sakägare att bevara den befintliga miljön på Focken 5.

Detaljplanen har stöd i Umeå kommuns översiktsplan och finns beskriven som vision i den föreslagna men ännu ej antagna byggnadsordningen för Haga – Sandbacka.

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

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.


Percy Gustavsson


Frida Rotberger

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT
Datum
2003-08-13

Beteckning
403-12263-2003

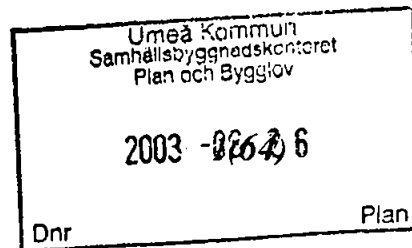
3

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Kommunfullmäktige i Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Förvaltning



UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

2003-06-18

Kommunfullmäktige

2003-06-18

Dnr

Plan

Plats och tid Fullmäktiges sessionssal, Umeå
Klockan 09.00-11.50, 12.50-18.40, 19.30-21.50

Beslutande Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande) Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, stadsledningskontoret
Jan Björinge, stadsdirektör
Olof Burström, ekonomidirektör
Hans Byström, stadsledningskontoret
Patrik Södergren, kommunjurist

Utses att justera Christer Paulsson (s) Anders Sellström (kd)

**Underskrifter
Sekreterare**

Agneta Flumé

Paragraf
86-97

Ordförande

Marie-Louise Rönnmark

Justerande

Christer Paulsson Anders Sellström

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2003-06-18

**Datum för anslags
uppsättande** 2003-06-26

**Datum för anslags
nedtagande** 2003-07-18

**Förvaringsplats
för protokollet** Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

Agneta Flumé

PLU § 92

KS § 78

KF § 94

2002.83

214

Detaljplan för Focken 5 -antagande

=====
=====

Planförslaget ger möjlighet till uppförande av tre bostadshus med tre, fem respektive nio våningar, inrymmande ca 59 relativt små lägenheter med bl.a. äldre som målgrupp med tanke på närheten till Haga äldrecentrum. Planen förutsätter samtidigt rivning av en äldre träbyggnad, den s.k. Hagagården

Ärendet har tidigare, 2002-10-28 § 161, varit föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande. Planen återremitterades då för att pröva en höjning av våningsantalet från sju till nio våningar för huset i hörnet östra Kyrkogatan-Hemvägen och därmed höjd exploatering. Ett reviderat planförslag har därefter varit föremål för ny utställning. Byggnadsnämnden har godkänt planförslaget och föreslår nu kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Planen är av principiell karaktär när det gäller den förhållandevis höga exploateringsgraden, vilket ytterligare accentuerats av revideringen. Även rivningen av Hagagården har under samråd och utställning vållat vissa reaktioner.

Yrkanden

Eva Arvidsson (v): avslag på stadsledningskontorets förslag att Hagagården rivs. Den nya byggnaden skall istället uppföras på annan plats inom fastigheten.

Ordföranden (s): bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kommunfullmäktige

2003-06-18

Proposition

Ordförandens yrkande mot Eva Arvidssons yrkande. Bifall till ordförandens yrkande.

PLU

Planeringsutskottets förslag

Kommunfullmäktige beslutar
att anta detaljplanen.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Yrkanden

Eva Arvidsson (v) med instämmande av **Jabar Amin (mp)** –
Avslag till planeringsutskottets förslag.

Lennart Holmlund (s) med instämmande av **Britt-Marie Lövgren (fp)** – Bifall till planeringsutskottets förslag.

Propositionsordning

Planeringsutskottets förslag mot Eva Arvidssons m fl yrkande.
Bifall till planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen – Focken 5.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Eva Arvidsson, Ingrid Eriksson, Lennart Holmlund, Örjan Mikaelsson, Anders Sellström, Britt-Marie Lövgren, Lasse Jacobson, Sven-Olov Edvinsson och Åsa Ögren.

Yrkanden

Eva Arvidsson (v) med instämmande av **Ingrid Eriksson (rätt)**
– Avslag till kommunstyrelsens förslag.

Lennart Holmlund (s) med instämmande av **Anders Sellström (kd)**, **Britt-Marie Lövgren (fp)** och **Sven-Olov Edvinsson (c)**
– Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Kommunstyrelsens förslag mot Eva Arvidssons m fl yrkande.
Bifall till kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

Voteringsproposition

Ja-röst för kommunstyrelsens förslag
Nej-röst för Eva Arvidssons m fl yrkande

Omröstningsresultat

Med 49 ja-röster mot 12 nej-röster beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen – Focken 5.

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2003-03-10

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	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerande	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 45-61

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	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-03-10 § 49

Dnr PLA 2001-48

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av FOCKEN 5
Fastighetens adress: Östra Kyrkogatan Hemvägen

Sökande: AB Bostaden i Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, godkännande efter utställning

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre flerbostadshus; ett hus i fyra våningar vid Östra Kyrkogatan; ett hus i fem våningar vid Hemvägen och ett flerbostadshus i nio våningar i hörnet Östra Kyrkogatan- Hemvägen.

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

Samråd har ägt rum under tiden 13 februari 2002–1 mars 2002.

Utställning har ägt rum under tiden 2–24 maj 2002.

Förnyad utställning har ägt rum under tiden 24 januari–14 februari 2003.

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

Länsstyrelsen som lämnat synpunkter i samrådsyttrandet den 28 februari 2002, har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) har inkommit med ett yttrande där det påpekas att utöver de synpunkter som har inlämnats under den tidigare processen så vill ULTRA betona vikten av att staden måste byggas upp utifrån kollektivtrafikens villkor. Det är endast då som det kollektiva färdmedlet kan utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ till biltrafiken. Boverket ger exempelvis för närvarande denna fråga hög prioritet och det är ULTRA:s förhoppning att Samhällsbyggnadskontoret noterat och planerar efter dessa planeringsfilosofier. Att avvika från de principer – undvika nya angöringar mot kollektiv- och cykelstråk – som tidigare gällt i Umeås trafikplanering är olyckligt. Vi ser därför att angöringen av planerad exploatering som vi i sak inte har några synpunkter på (ULTRA förordar en kraftig förtätning av Umeå) bör ske från någon annan gata än Hemvägen.

Kommentar: ULTRA har tidigare framfört synpunkten på angöring från Hemvägen. Synpunkten har kommenterats i byggnadsnämndens protokoll 2002-06-17, § 83 och lämnades utan åtgärd.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2003-03-10 § 49

Dnr PLA 2001-48

Justerarnas sign:

Inkomna synpunkter under samrådsomgången och under utställningsomgångarna som inte har föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av ULTRA och bostadsrättsföreningen Norrbygden genom Bertil Nilsson och Thorsten Eriksson - *ls d*

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Under överläggningen yrkar Per Olov Ljung (v) med instämmande av Örjan Mikaelsson (v) på återremiss för omarbetning av detaljplanen för ett bevarande av Hagagården.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremiss och finner att byggnadsnämnden beslutat avgöra ärendet idag.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

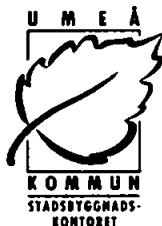
att godkänna detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

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

Per Olov Ljung och Örjan Mikaelsson reserverar sig mot beslutet.

RESERVATION från Per Olov Ljung (v) och Örjan Mikaelsson (v):

Vi reserverar oss mot en rivning av Hagagården. Hagagården byggdes 1905 som fattighus, och är en del av Umeås historia. Byggnaden är ett monument från en svunnen tid, och har ett stort socialhistoriskt och miljömässigt värde. Dessutom är Hagagården i gott skick, och bör absolut bevaras!



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **FOCKEN 5** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre flerbostadshus: ett hus i fyra våningar utmed Östra Kyrkogatan, ett hus i fem våningar utmed Hemvägen och ett flerbostadshus i nio våningar i hörnet Östra Kyrkogatan-Hemvägen.

PLANDATA

Planområdet består av södra delen av fastigheten Focken 5. Området gränsar i väster till Östra Kyrkogatan, i söder till Hemvägen och i öster till Tuvgränd. Området ägs av AB Bostaden i Umeå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan 2480K-P97/86 laga kraft vunen 1997-10-24. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Östra Kyrkogatan utgör entrégata till stadsdelen Haga-Sandbacka från Centrala stan. Med ett tydligt entrémotiv som det planerade punkthuset utgör och genom förnyelse och komplettering av den bostadsbebyggelse, som påbörjades på sextioalet, kan upplevelsen av inträdet i stadsdelen förstärkas och gatans tidigare karaktär av genomfart (gamla rikstretton) suddas ut.

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk och konstnärlig kvalitet så att den motsvar sin plats och betydelse. Bebyggelsen är tänkt att infogas med omsorg om helhetsverkan och i samspel med, men också i medveten kontrast till omgivande bebyggelse.

Nuvarande förhållanden

Planområdet upptas idag till stora delar av parkering förutom en större träbyggnad i två våningar, den s k Hagagården. Södra delen av området består mestadels av gräsytor med mindre buskplanteringar.

Geotekniska förhållanden

Besvärliga grundförhållanden kan råda inom planområdet. Samråd ska hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningssätt.

PLANBESKRIVNING

Bostäder

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av tre byggnader: ett lamellhus i fyra våningar utmed fastighetsgränsen i väster, ett lamellhus i fem våningar i områdets södra del och i det sydvästra hörnet ett punkthus i nio våningar sammanbyggt med en mindre byggnadsvolym i fem våningar. Antalet lägenheter kommer att bli ca 59 st där övervägande delen blir 1-2 rum och kök. Den omedelbara närheten till Hagaborgs äldrecenter gör att dessa mindre lägenheter kan bli mycket attraktiva för äldre personer.

För att minska lamellhusens volym och få en lägre byggnadshöjd mot gatan, innehåller detaljplanen en bestämmelse om att våningsantalet mot gata ska vara en våning lägre än det högsta tillåtna.

På grund av nivåskillnad mellan gård och gata kommer byggnaderna utmed Hemvägen att uppföras med hög sockelvåning. För att lindra exponeringen av sockelvåningen kan marken höjas och en lägre stödmur byggas upp i tomtgränsen. Markytan mellan muren och husfasaden bör hållas planterad med buskar och träd.

Åtgärderna bidrar även till att fysiskt visa var gränsen mellan allmän mark och tomt ligger.

Hagagården i planområdets västra del, uppfördes 1905 som fattighus. Huset används idag av olika föreningar. Det är inte ekonomiskt realiserbart att bevara huset för att bygga om det till bostäder. Ej heller att ha kvar det med sin nuvarande användning. Ett mycket tungt vägande skäl är det allmänna intresset av att tillskapa bostäder nära centrala stan.

Parkering

På grund av att den övervägande andelen lägenheter blir små, tillämpas samma parkeringsnorm för planområdets exploatering som för äldre-/studentboende, d v s 6 platser/1 000 m² BTA. Den totala exploateringen kräver således 39 platser. Av dessa inryms 30 platser i ett källargarage under områdets södra del. Infart sker från Hemvägen, mellan det större lamellhuset och den mindre byggnadsvolymen som är sammanbyggd med punkthuset. Resterande 9 parkeringsplatser inryms på det markbjälklag som utgör tak till källargaraget. Angöring sker via Tuvgränd.

Inom planområdet finns det bilplatser som tillhör verksamheten för äldreboendet i kvarteret. Dessa platser försvinner vid ett genomförande av planförslaget. Emellertid är de resterande bilplatserna som finns kvar inom kvarteret, men utanför planområdet, tillräckliga för att fylla det behov som äldreboendet genererar.

Friyta

Friytan i planområdets norra del och de delar av markbjälklaget som utgör friyta ska vara omsorgsfullt utformad med grönska, sitt- och lekplatser. Trafikbuller från Östra Kyrkogatan kan avskärmas med exempelvis väl utformad skärm.

Tillgänglighet

Lägenheterna och friytan ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Störningar

Botniabanans miljökonsekvensbeskrivning visar att det genererade maxbullret från en eventuell framtida Botniabana är så högt att det krävs extra fasadisolering mot Hemvägen för att klara maxbullret 45 dBA inomhus i bostäderna. Även biltrafiken på Östra Kyrkogatan genererar så högt buller att det krävs extra fasadisolering för att klara maxbullret inomhus.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att beakta bilavgasförhållandena ska friskluften för bostadshusen tas från den bilfria delen och på så hög nivå som möjligt.

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och avloppsnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

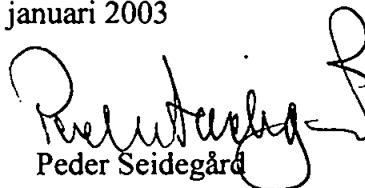
Kommunfullmäktige beslutade 2002-10-28, § 161 att återremittera ärendet med uppdrag till byggnadsnämnden att upprätta ett planförslag med en våningshöjd på 9 våningar på flerbostadshuset i hörnet Östra Kyrkogatan-Hemvägen och därmed höjd exploatering.

Ändringen kräver förnyad utställning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2002
Plan- och lovavdelningen Reviderad januari 2003



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **FOCKEN 5** inom Haga 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 flerbostadshus i upp till nio våningar på mark som idag rymmer den s k Hagagården med äldre trähusbebyggelse.

Fastigheten rymmer även servicehus och en enhet för äldreomsorg, Hagaborg. Den tillkommande bebyggelsen kan genom avstyckning avskiljas som egen fastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Inom området kan råda besvärliga geotekniska förhållanden. Lämpligt grundläggningssätt får klaras ut i samråd med kommunens byggingnspektion vid bygganmälan.

Bebyggelse

Fasader som exponeras mot järnvägen/Botniabanan skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd erhålls för att klara ett maxbuller på 45 dbA i bostäderna.

Trafik och parkering

Den tillkommande bebyggelsen medför ett behov av 39 parkeringsplatser enligt gällande norm (9 platser/1000 m²). Parkeringsbehovet kan tillgodoses på fastigheten genom byggande av ett källargarage och utnyttjande av garagets bjälklag för parkering.

Infart till källargarage sker från Hemvägen. Infart till markparkering sker från Tuvgränd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-48

VA och avfall mm

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunal VA-anläggning. Utbyggnadsområdet berör dagvattenledning för vilken utrymme är upplåten med ledningsrätt. Om utbyggnaden kräver att ledningen måste flyttas skall kostnaderna för detta belasta exploateringsföretaget.

Sophämtning sker från sopbod som anläggs särskilt. Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

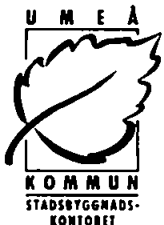
Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader, inklusive kostnader för flyttning av dagvattenledning.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden i Umeå.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2002,
Lantmäteri rev januari 2003



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **FOCKEN 5** inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 13 februari–1 mars 2002 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, tekniska kontoret, Umeva, miljökontoret, skolkontoret, socialtjänsten, Västerbottens museum, Umeå Brandförsvär, ULTRA, Umeå Energi AB, Telia, Hyresgästföreningen, byggnadsnämndens ledamöter samt internt till stadsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägaren statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna.

Kommunstyrelsen planeringsutskott (PLU) skriver i sitt yttrande. "För att klara de höga investeringskostnaderna måste tomten exploateras på ett sätt som inte förekommit tidigare i kommunen. Exploateringsgraden kan bara försvaras med det centrala läget, i kombination med att lägenheterna blir en form av äldreboende som det råder brist på. Projektets inriktning har ett direkt stöd i ÖPL 98. Under avsnittet bostadsbyggande sägs:

För att tillgodose bostadsefterfrågan från gruppen "äldre" som ökar kraftigt under de närmaste tio åren, planerar socialtjänsten ett antal äldrecentra. Kring dessa bör åtkomlig mark reserveras för kompletteringsbebyggelse för seniorboende. De boende kan då i olika utsträckning erhålla service från äldrecentrat. Hagaborg är ett sådant äldrecentra."

Planärendet bör antas av kommunfullmäktige.

Kommentar: AB Bostaden delges yttrandet.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att planförslaget innebär avsevärda förändringar avseende bl a exploatering än vad som gäller idag. Intressant vore att utveckla ett övergripande resonemang om hur planförslaget relaterar till målsättningar och ambitioner i översiktplanen. Läget i närheten av Umeå C och dess framtida roll som resecentrum kan vara av intresse i sammanhanget.

Länsstyrelsen skriver vidare att utgångspunkterna för det gestaltningsmässiga greppet i planförslaget kan utvecklas. Motiven för en så avsevärd förändring av stadsrummet i ett område med traditionellt låg Umeåbebyggelse kan behöva förklaras för att öka förståelsen för de gestaltningsmässiga förändringarna i förslaget.

Länsstyrelsen avslutar yttrandet med att efterlysa motiv för en rivning av Hagagården och en redovisning varför byggnaden inte kan återställas till dess ursprungliga gestaltning och samordnas med tillkommande exploatering.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Tekniska kontoret anför att den södra stödmuren bör minimeras för att ge plats åt den grönska som karaktäriserar Hagas gaturum och kan ge Hemvägen karaktär.

Den föreslagna garageangöringen från Hemvägen innebär en rad trafiktekniska problem. Utfartsförbudet mot Östra Kyrkogatan bör förlängas.

Kommentar: I planbeskrivningen är det omnämnt att stödmuren i fastighetsgränsen ska vara låg, både för att inte bli dominerande i gaturummet och att inte bli siktskymmande vid utfart från garaget. Vidare är det omnämnt att markytan mellan muren och fasaden bör hållas planterad med buskar och träd. Stadsbyggnadskontoret anser att den låga muren kommer att förstärka gaturummet och på ett mycket bättre sätt än idag, bidra till att fysiskt visa var gränsen mellan allmän mark och tomt ligger.

Utfartsförbudet mot Östra Kyrkogatan förlängs till att gälla utmed hela plangränsen mot gatan. Plankartan revideras.

Under samrådstiden har stadsbyggnadskontoret haft ett möte med representanter från tekniska kontoret för att diskutera befarade trafiktekniska problem. Dessa gällde a) trafiksignal för bussprioritering, b) försämrad framkomlighet för busstrafik, c) kort avstånd mellan korsning Östra Kyrkogatan-Hemvägen och fastighetsinfart samt d) ökad risk för konflikter mellan gång- och cykeltrafikanter längs Hemvägen och biltrafik in och ut från garaget.

Kommentar:

a) Eftersom planerad in-/och utfart till garaget är belägen ca 25 meter från trafiksignalerna och nuvarande fastighetstillfart endast ca 15 meter, anser stadsbyggnadskontoret att förslaget förbättrar förutsättningarna för den bussprioriterade trafiksignalen.

b) Eftersom antalet fastighetsinfaller blir detsamma anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte medför någon försämrad framkomlighet för busstrafiken. Se även kommentar a).

c) Nuvarande fastighetstillfart är belägen ca 15 meter från korsningen Östra Kyrkogatan-Hemvägen. I planförslaget utgörs den av en in- och utfart till garaget som blir belägen ca 25 meter från korsningen.

d) Stödmuren är tänkt att vara så låg att den inte blir siktskymmande för utfart från garaget.

Miljökontoret skriver i sitt yttrande att krav på fasadisolering mot Östra Kyrkogatan ska ställas då trafikbullret vid fasad är beräknat till 64 dBA.

Av planhandlingarna framgår det inte hur utomhuskravet 55 dBA på vistelseytorna ska uppfyllas. Av bullerskäl bedöms det olämpligt att placera balkonger mot Östra Kyrkogatan och Hemvägen.

Kontoret skriver vidare att förutom bullerfrågan måste bilavgasförhållandena beaktas. Friskluften för bostadshusen inom planområdet måste tas från den bilfria sidan och på så hög höjd som möjligt.

Krav bör ställas på att man efter färdigställandet av bebyggelsen kontrollerar att bullerkraven enligt planen uppfylls.

Kommentar: Angående krav på fasadisolering kompletteras planbestämmelserna. Planbeskrivningen kompletteras angående hur vistelseytorna ska avskärmas och att friskluftintaget ska placeras på den bilfria sidan.

Något krav finns numera inte på att lägenheter ska ha balkong. Stadsbyggnadskontoret anser ändå att balkong är ett positivt tillskott för en lägenhet. Tycker nyttjaren att det blir ett störande buller från biltrafik och tåg, finns möjligheten att glasa in balkongen.

Kav på bullerkontroll får hänföras till byggnmälan.

UMEVA skriver i sitt yttrande att det i hörnet Östra Kyrkogatan- Hemvägen finns en större befintlig dagvattenledning som berörs av planförslaget. I genomförandebeskrivningen ska det framgå att fastighetsägaren svarar för de kostnader som uppstår för att problemet med ledningen ska lösas.

Angående avfall och återvinning ska "Anvisning för avfallshantering 970423" noggrant studeras. Hämtning av avfall sker var 14:de dag.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Umeå Energi AB anför i sitt yttrande att bolaget har en transformatorstation placerad i norra delen av kvarteret Focken med låg kapacitet. För att säkerställa områdets elförsörjning och ha viss reserv, måste det tillskapas plats för ytterligare en transformatorstation, antingen inom planområdet eller i parkområdet söder om Hemvägen.

Kommentar: Inom planområdet finns det inte plats för en transformatorstation. Således måste plats tillskapas utanför planområdet. Synpunkten har delgivits parkchefen.

Socialtjänsten skriver i sitt yttrande att antalet äldre ökar kraftigt under de kommande åren. Planförslaget är intressant ur socialtjänstens perspektiv, då det kommer att tillskapas lägenheter i omedelbar närhet till Haga äldrecenter. På så sätt skulle de resurser som finns inom äldrecentret även kunna nyttjas av boende i de nytilkomna husen, förutsatt att lägenheterna görs attraktiva för äldre personer.

Socialtjänsten skriver vidare att de vill understryka vikten av att en boendeplanering sker i det nya området som underlättar för äldre att kunna komma ifråga för lägenheter.

Socialtjänsten ställer sig frågande till att de kvarvarande parkeringsplatserna inom kvarteret ska vara tillräckliga för deras verksamhet. De vill att tillfredsställande lösning vad gäller bilplatserna för äldrecentret arbetas fram och kommuniceras med ledningen för äldrecentret innan planen antas.

I och med att Hagagården rivs måste man beakta behovet av andra lokaler till rimligt pris för de föreningar som blir utan.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar socialtjänstens uppfattning om att lokaliseringen för de föreslagna byggnaderna, intill Haga äldrecenter, möjliggör ett samnyttjande av de resurser som redan finns. Socialtjänstens synpunkt delges AB Bostaden. Även synpunkten rörande ersättningslokaler för de föreningar som finns i Hagagården delges AB Bostaden.

Gällande parkering har ett möte ägt rum 2002-04-18 mellan stadsbyggnadskontoret, AB Bostaden och representant för Haga äldrecenter. Där framkom att kvarvarande parkeringsplatser inom kvarteret uppfyller det behov som centret behöver.

Umeå lokaltrafik, ULTRA anför i sitt yttrande att all fordonsangöring till planområdet ska ske via Tuvgränd för att minimera fastighetsanslutningar till de stråk som trafikeras av den lokala busstrafiken.

ULTRA skriver vidare att det finns flera besvärande omständigheter som förstärker behovet av förändrad angöring. Hemvägen är avsmalnad på sträckan Östra Kyrkogatan-Tuvgränd vilket försämrar trafikbilden och framkomligheten. Avståndet mellan föreslagen fastighetsinfart och korsning Östra Kyrkogatan-Hemvägen är besvärande kort vilket kommer att försämra de positiva effekter som signalprioriteringen har skapat för busstrafiken. Därutöver finns det även en konfliktrisk mellan trafikanter på gång- och cykelstråket som löper längs Hemvägen och angörande fordon till fastigheten.

Kommentar: Se andra kommentaren under tekniska kontoret.

Västerbottens museum skriver i sitt yttrande att den s k Hagagården uppfördes 1905 som fattighus. Huset har på senare tid används som huvudsak till föreningsgård. Fasaden på huset har, trots att fönstren har bytts ut, kvar mycket av sin karaktär. Med sin långa historia i samhällets tjänst, sin trivsamma arkitektur och sin karaktär av landmärke har byggnaden utan tvekan ett stort socialhistoriskt och miljömässigt värde, som går förlorat om detaljplanen genomförs.

Enligt museets uppfattning är den exploatering som medges i förslaget alltför hög med tanke på den närliggande miljön och stadsdelen i övrigt.

Höghuset kan, om det görs tillräckligt slankt, accepteras. Lamellhusen utmed Östra Kyrkogatan och Hemvägen bör av hänsyn till omgivande hus och trädgårdar utmed de båda gatorna inte göras högre än tre våningar, eventuellt med en indragen fjärde takvåning.

Museet avslutar sitt yttrande med att skriva att vid placering och utformning av ny bebyggelse på den aktuella tomten bör särskild hänsyn tas till det vackra parkavsnittet vid Tuvgränds västra del och till den fina fruktträdgården och det omsorgsfullt utformade flerbostadshuset på andra sidan Tuvgränd, Masten 17.

Kommentar: Angående föreslagen exploatering kommer planbeskrivningen kompletteras med ytterligare text som beskriver tankarna bakom exploatering och byggnadsvolymer.

Bostadsrättsföreningen Norrbygden (kv Masten) genom Bertil Nilsson och Thorsten Eriksson anför i sitt yttrande att föreningen inte är emot att kvarteret Focken exploateras men anser att exploateringen är alltför omfattande för denna jämförelsevis begränsade yta. Föreningen anser att husen inte ska vara högre än 3-4 våningar och att Hagagården med sitt kulturvärde bör bevaras. Om antalet våningar minskas bör det finnas förutsättningar att integrera Hagagården bland de blivande byggnaderna.

Vidare anför föreningen att parkeringsnormen är alldeles för låg. Troligare blir det ett parkeringsbehov som motsvarar antalet lägenheter d v s 70-80 platser. För hus av den föreslagna storleken kommer det att krävas pålning. Markförhållandena i området är sådana att vibrationer från pålningen kommer att fortplantas till närbelägna fastigheter med risk för sprickbildning som följd. Föreningen skriver vidare att det i detaljplanen inte nämns om någon norm för friytans storlek.

Kommentar: Se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum. Stadsbyggnadskontoret gör den bedömningen att eftersom området gränsar till Centrala stan så kan man mycket väl använda samma parkeringsnorm som gäller för stadsdelarna Öst och Väst på Stan utan att det kommer uppstå brist på parkeringsplatser.

Det finns ingen norm för friytans storlek utanför Centrala stan. Storleken på friytan får istället bedömas från fall till fall. Emellertid ska friytan alltid utformas med stor omsorg och "möbleras" på lämpligt sätt vilket ska visas i bygglovskedet.

Angående pålning och risk för sprickbildning bevakas sådana frågor i bygganmälskedet.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.


SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört planbeskrivningens text angående tankar bakom exploatering, rivning och byggnadsvolymer, förlängt utfartsförbud mot Östra Kyrkogatan, fasadisolering mot buller, placering av friskluftsintag, avskärmning av vistelseytor och kostnad att lösa ledningsdragning.

Planbeskrivning, plankarta och genomförandebeskrivning kompletteras.

STADSBYGGNADSKONTORET i april 2002
Plan- och lovavdelning


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2003-12-02

Registrering av åtgärder:
FOCKEN 5, Haga. Detaljplan

Information:
Registerkarta: -466.

Berörda fastigheter:
FOCKEN 5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-11-28	TR	Tidigaste registreringsdatum
2003-10-09	BD	Beslutsdatum
2003-10-09	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-12-01	PB	Inlagd i ACM