

BESLUT

Antagen BN 2003-08-18
Laga kraft 2003-09-17
Vidimeras *FL*

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-12-16
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: KI
Kartkonstruktion: SÅ

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

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1973 från 650 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

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
- C Samlingslokal, evenemang eller annan användning som kan ske utan att förvanska bebyggelsens grundläggande kulturhistoriska värden

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + + + + Marken får endast bebyggas med fristående uthus och garage. Vid utformning skall stor hänsyn tas till de närliggande kulturhistoriska värdefulla byggnaden.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- Byggnadshöjden för garage och förrådsbyggnad får vara högst 3,5 meter

VÄRDEFULLA BYGGNADER

Byggnaderna inom planområdet bedöms ha sådan särskilt värdefull kulturhistorisk karaktär att de generella hänsynsreglerna i 3 kap 12 § PBL gäller. Det innebär att byggnaderna inte får förvanskas. Vilka bygglovpliktiga åtgärder som kan medges och hur de kan utföras avgörs från fall till fall i samband med bygglovprövning.

SKYDDSBESTÄMMELSER

Utöver den generella varsamhet som följer direkt av plan och bygglagens bestämmelser gäller följande för särskilt angivna byggnader/byggnadsdelar.

- Q₁ Befintlig interiör i den äldre byggnadens samlingslokal skall bevaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för fastigheten

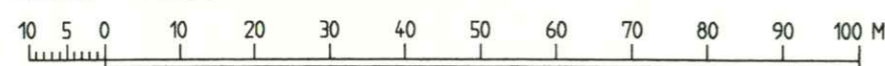
Hörneå 8:88 inom HÖRNEFORS
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i juni 2003

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Staffan Holmgren
Staffan Holmgren
Planingenjör

2480K-P03/240 EA

Skala 1:1000



LAGAKRAFTBEVIS

2003-09-19

DNR PLA 02-15



Detaljplan för fastigheten Hörneå 8:88, inom Hörnefors i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-08-18, § 141

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-09-17**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindförss
Ingrid Lindförss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

030919160940234

2480K-P03/240

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

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s), till kl 15.30, tom § 147
Ingemar Jangvad (s)
Pia Andersson (s)
Farrokh Farrokhi (fp)
Cecilia Bergström (c)
Ulrik Berg (m)
Per Olov Ljung (v), till kl 16.30
Örjan Mikaelsson (v)
Gunilla Jönsson (v), från kl 16.30

Ersättare Ann-Marie Andersson (s), från kl 15.30, tjänstgör från § 148
Roger Behrendtz (s)
Ingemar Dalgård (m)
Maria Jonsson (kd), till kl 16.30
Elisabet Marklund (mp)
Arne Lindström (c), till kl 14.30

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Ulf Sondell, stadsingenjör
Håkan Sjögren, ekonomichef
Britt-Marie Långström, miljöchef
Björn Johansson, mark- o expl.chef

Jörgen Boman, informatör
Maria Edeholt, informatör

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-08-26
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 132-159

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande Åsa Ögren

Justerande Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-08-18

Datum för anslags uppsättande 2003-08-27

Datum för anslags nedtagande 2003-09-17

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret
Ann-Kristin Lundström

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-08-18 § 141

Dnr PLA 2002-15

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **HÖRNEÅ 8:88**

Sökande: **STADSLEDNINGSKONTORET**
Mark och exploatering

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Staffan Holmgren

Sign:

Syfte

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för bevarande och för framtida användning av byggnaderna inom fastigheten

Utställningstid

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2003-06-23 – 2003-07-31.

Kungörelse

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2003-06-16

Ingen Erinran

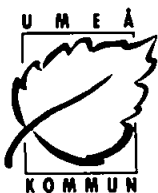
Länsstyrelsen, som avgett samrådsyttrande 2003-04-24, har inget ytterligare att tillföra detaljplanen

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**
att anta detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **HÖRNEÅ 8:88**, inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för bevarande och för framtida användning av byggnaderna inom fastigheten Hörneå 8:88 (Hörneforsgården).

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Hörneå 8:88 i sin helhet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet är idag planlöst.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Fastigheten Hörneå 8:88, innesluttande tre byggnader, Hörneforsgården, vaktmästarbostad och en före detta missionskyrka, ägs idag av Umeå kommun som avser att försälja fastigheten.

Hörneforsgårdens användningsändamål föreslås bli C för samlingslokal, evenemang och vaktmästarbostadens B för bostad. Missionskyrkan används idag som ett kommunalt förråd. Vad den exakta framtida användningen kommer att bli är idag svår att förutsäga, men eftersom den ingår i samma fastighet som Hörneforsgården föreslås även den ingå i ändamålsbestämmelsen C.

Utformningen av detaljplanen medger att en komplementbyggnad till bostadshuset kan uppföras samt att en egen fastighet för densamma kan bildas. För att säkra och förenkla tillgängligheten för varutransporter till Hörneforsgårdens baksida har ett område för gemensamhetsanläggning föreslagits.

Värdefulla byggnader

Samtliga tre byggnader inom fastigheten bedöms vara bevarande- och skyddsvärda enligt den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen som Västerbottens läns museum 1997 utförde på uppdrag av byggnadsnämnden och uppfyller därmed de kriterier som omnämns i plan- och bygglagen (PBL) 3 kap. 12 §.

Vilka bygglovpliktiga åtgärder som kan medges och hur de kan utföras avgörs från fall till fall i samband med bygglovprövningen.

Hörneforsgården består av en nyare (1950-talet) och en äldre del (1920-talet).

PLANBESKRIVNING

Bostadshuset är bevarandevärt för sin säregna fasadutformning, Hörneforsgården både för sin exteriör och interiör, speciellt den äldre delen som är uppförd i trä och har arkitektoniskt medvetet utformade fasader med klassicerande prägel. Även interiören i samlingsalen är bevarandevärd bland annat för dess takmålningar utförda av Helge Linden.

Före detta missionshuset, uppfört under samma tidsperiod som den äldre delen av Hörneforsgården (1920-talet), anses bevarandevärt för sin exteriör.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ natur behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2003
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **HÖRNEÅ 8:88** inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden 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 ge planmässiga förutsättningar för bevarande och för framtida användning av byggnaderna inom fastigheten Hörneå 8:88 (Hörneforsgården).

Området är inte planlagt tidigare.

Hörneå 8:88 ägs av Umeå kommun som har för avsikt att försälja fastigheten.

Inom fastigheten finns tre byggnader; ett bostadshus (tidigare vaktmästarbostad), samlingslokalen Hörneforsgården och en före detta missionskyrka. Bebyggelsen inom planområdet bedöms vara kulturhistoriskt bevarande- och skyddsvärd enligt den kulturhistoriska bebyggelseinventering som Västerbottens läns museum utförde 1997.

Den tidigare vaktmästarbostaden kan avstyckas som en bostadstomt och genom detaljplanen tilldelas byggrätt för en komplementbyggnad (uthus eller garage).

Hörneforsgården kommer även fortsättningsvis att användas för ändamålet samlingslokal och evenemang.

Vägen i norra delen av planområdet fungerar dels som infartsväg till bostadshuset och dels som infart för varutransporter till Hörneforsgården och bör i samband med avstyckning av bostadsdelen inrättas som gemensamhetsanläggning för de båda fastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Komplementbyggnaden skall utföras i med övrig bebyggelse inom planområdet överensstämmande stil.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna.
Fastighetsägaren svarar för övriga utbyggnadskostnader.

Planavtal har tecknats med Umeå kommun/Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2003,
Lantmäteri



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **HÖRNEÅ 8:88** inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 7 – 25 april 2003 med Länsstyrelsen, Stadsledningskontoret Utvecklingsavdelningen, UMEVA, Umeå Energi AB, Telia, Museet, Kommundelsnämnden i Hörnefors, berörda sakägare, byggnadsnämndens ledamöter och internt med samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Länsstyrelsen: ”Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för bevarande och framtida användning av de tre byggnaderna inom rubricerade fastighet som bedöms vara skyddsvärda enligt den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen som gjorts av Västerbottens museum. Länsstyrelsen ser positivt på de planmässiga intentionerna.

Om syftet med planen är att bevara och säkra framtida användning av de tre byggnaderna inom området framstår den yta från vilka byggrätt gives svårförståliga. Intentionen med denna avgränsning kan med fördel förtydligas.

Till samlings och frikyrkolokal hör ett parkeringsbehov. Planbeskrivningen bör beskriva parkeringsförhållandena på platsen. Utfartsförbud kan övervägas anpassat till parkeringsinfarterna.

En förutsättning för att de kulturhistoriska värdena i vaktmästarbostaden skall bevaras är att nuvarande byggnadshöjd ej förändras, vilket medför att högsta antal våningar bör korrigeras till en våning på kvartersmark avsedd för bostad.”

Kommentar: Vid Hörneforsgården finns en befintlig parkeringsyta.

Frikyrkolokalen används idag som förråd. Om en framtida användning av lokalen skulle visa sig kräva parkeringsplatser, får detta behov lösas då.

Högsta antal våningar för bostadsändamål ändras, på karta och i bestämmelser, till en våning.

KOMMUNSTYRELSENS PLANERINGSUTSKOTT framför att det under senaste tiden har visat sig att utformningen av planbestämmelsernas bevarandekrav kan behöva ses över ytterliggare för att inte skapa alltför stora begränsningar för eventuella förvärvare att utnyttja och förändra fastigheten. En överarbetning av bestämmelserna bör därför ske i samråd med Utvecklingsavdelningen, Mark- och exploatering.

Planeringsutskottet beslutar att uttala att byggnadsnämnden ser över planförslaget beträffande bevarandekraven samt att uttala att byggnadsnämnden kan pröva antagande av detaljplanen enligt kommunfullmäktiges delegation.

HÖRNEFORS KOMMUNDELSNÄMND

2003-04-22

Kommundelsnämnden har för samråd fått ta del av förslag till detaljplan för fastigheten Hörneå 8:88. Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för bevarande och för framtida användning av byggnaderna inom fastigheten. Efter

det att detaljplanen vunnit laga kraft har kommunen för avsikt att avyttra fastigheten.

I genomförandebeskrivningen föreslås att vaktmästarbostaden ska bli avstyckningsbar och att en komplementbyggnad, uthus eller garage, får uppföras intill bostaden. Förvaltningen instämmer helt i förslaget.

Vad beträffar det f d missionshus som ligger söder om Hörneforsgården har emellertid förvaltningen uppfattningen att det i vart fall hittills inte utgjort någon komplementbyggnad. Husen ligger ju inte heller i omedelbar anslutning till varandra. F d missionshuset, som inrymmer en mindre vindsvåning, har under en lång tid fungerat som förråd för olika verksamheter. Förvaltningen har i övrigt inga erinringar.

Kommundelsnämnden delar i princip kommunalförvaltningens uppfattning i planärendet men nämnden vill ytterligare betona den avvikande uppfattningen avseende f d missionshuset. Enligt nämndens mening kan missionshuset knappast betecknas som en komplementbyggnad till Hörneforsgården och därför borde fler möjligheter till avstyckning föreligga. Ytterligare tomter kan på sätt tillskapas i området.

2003-05-19

Nämnden ställde sig 2003-04-22 positiv till detaljplanen gällande avstyckning av vaktmästarbostaden samt föreslog även avstyckning av missionskyrkan. Fastigheten ägs av Umeå kommun och ligger för försäljningsuppdrag. Det är av stort intresse att förutsättningar kan skapas för presumtiva framtida köpare. Nämnden har inte för avsikt att det skall vara sådana restriktioner att en försäljning inte är möjlig.

Nämnden stöder det förslag till bevarandeskydd som framlagts gällande q2, att befintlig interiör i den äldre byggnaden inte får förändras och skall bevaras. Gällande q1 och samlingslokalen måste föreslagna restriktioner ändras för att ge möjlighet till framtida omdisponeringar / ombyggnationer. Det viktigaste för nämnden är att lokalen finns kvar som samlingslokal för Hörneforsborna. Om den förändras till mindre del exteriört är inte av någon större betydelse.

Gemensam kommentar till kommunstyrelsens planeringsutskott och Hörnefors kommunalförvaltningsnämnd: För att inte skapa alltför stor begränsningar för eventuella förvärvare att utnyttja och förändra fastigheten ses, i samråd med Mark- och exploatering, planförslaget över beträffande bevarandebestämmelserna.

C läggs ut över hela planområdet (utom för bostadstomten B). Samrådsförslagens q1 tas bort (q2 blir q1). Ny föreslagen utformning av bevarandebestämmelser:

VÄRDEFULLA BYGGNADER

Byggnaderna inom planområdet bedöms ha sådan särskilt värdefull kulturhistorisk karaktär att de generella hänsynsreglerna i 3 kap 12§ PBL gäller. Det innebär att byggnaderna inte får förvanskas. Vilka bygglovpliktiga åtgärder som kan medges och hur de kan utföras avgörs från fall till fall i samband med bygglovprövningen.

SKYDDSBESTÄMMELSER

Utöver den generella varsamhet som följer direkt av plan och bygglagens bestämmelser gäller följande för särskilt angivna byggnader / byggnadsdelar.

q1 Befintlig interiör i den äldre byggnadens samlingsal ska bevaras.

Att missionshuset utgör en komplementbyggnad till Hörneforsgården utgår i planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning samt genomförandebeskrivning revideras.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM: "Bebyggelsen, dess kulturhistoriska värde-
ring och status är väl redovisat i planbeskrivningen. Den bedömning som Väs-
terbottens museum gjorde vid inventeringen 1997 står fast. Det kan tilläggas att
byggnaderna, förutom de arkitektoniska värden som tas upp i planbeskrivning-
en, också är intressanta ur ett bredare kulturhistoriskt perspektiv genom kopp-
lingen till bruket och Hörnefors identitet som bruksort.

Planens syfte är att förutsättningar för bevarande och för framtida använd-
ning. Enligt vår bedömning innebär införandet av bestämmelserna q1 och q2
för Hörneforsgården och vaktmästarbostaden med koppling till PBL 3:12, samt
med Q för missionshuset, goda möjligheter att uppnå bådadera. För att försäkra
sig om ett långsiktigt bevarande skulle man kunna komplettera med rivnings-
förbud, men vi anser att föreslagna bestämmelser bör utgöra tillräckligt skydd."

*Kommentar: I förhållande till samrådshandlingarna, förändras bevarandebe-
stämmelserna, i enlighet med kommentarer till Kommunstyrelsens planerings-
utskott och Hörnefors kommunalnämnd.*

MILJÖENHETEN: Planförslaget bedöms godtagbart ur miljö- och hälso-
skyddssynpunkt.

UMEÅ ENERGI har ingen erinran.

TRAFIK, PARK, GATA har inga synpunkter.

UMEÅ FÖRETAGSCENTRA AB har inga synpunkter på upprättat förslag
och kan för sin del tillstyrka förslaget.

**Övriga kommunala och statliga instanser och förvaltningar samt berörda
sakägare har ingen erinran.**

SAMMANFATTNING

Antal våningar för bostadshuset ändras till en våning. Hela planområdet förut-
om bostadstomten får användningsbestämmelsen C (Q utgår). Bestämmelserna
för "Värdefulla byggnader" och "Skyddsbestämmelser" ges en ny utformning.
Att missionshuset utgör en komplementbyggnad till Hörneforsgården utgår.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i juni 2003
Plan och Lov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2002-11-14

Registrering av åtgärder:

HÖRNEÅ 8:88, Detaljplan

Information:

Registerkarta: 1706A, 1706D

Berörda fastigheter:

HÖRNEÅ 8:88

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-08-18	BD	Beslutsdatum
2003-09-17	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-11-13	PB	Inlagd i ACM