

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-06-14
Reviderad

Ulf Sondell

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



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. I gårdshusen får utöver garage och förråd annan mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet tillåtas, efter särskild prövning
- BK1** Bostäder, hotell

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Undantag får göras för mindre tillbyggnad innehållande trappa.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter
- II** Högsta antal våningar

Takvinkel prövas i bygglov.

Utseende (ny bebyggelse)

- f₁** Ny bebyggelse ska utformas i överensstämmelse med kvarterets karaktärsdrag, se planbeskrivningen.
Ny bebyggelse ska färgsättas enligt planbeskrivningen

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Skyddsbestämmelser (befintlig byggnad)

- q** Särskild värdefull miljö som avses i 3 kap 12§ PBL. Vid om- och tillbyggnad ska de karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen följas.

UTÖKAD LOVPLIKT

- Byte av tak-och fasadmaterial
- Byte av fönster
- Omfärgning av fasad

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2002-11-11
Laga kraft 2003-01-08
Vidimeras *[Signature]*

Detaljplan för kvarteret **BRAXEN**
inom ÖST PÅ STAN i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i september 2002

Reviderad i november 2002

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

[Signature]
Peder Seidegård
Planarkitekt

EA

PLANAVGIFT ERLÄGGES

2480K-P03/44

LAGAKRAFTBEVIS

2003-01-16

DNR PLA 02-35



Detaljplan för kvarteret **BRAXEN**, Öst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-11-11, § 220

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avskriva överklagningsärendet från vidare handläggning

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-01-08**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET,
Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät och Kart
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Stadsledningskontoret

030116112815363.doc

2480K-P03/44
03-01-16 13:35

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



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2003-01-15


Beteckning
403-421-2003

Rune och Ann Gerd Johansson
Storgatan 66
903 30 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 11 november 2002 att anta detaljplan för kvarteret Braxen inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ni har överklagat ovannämnda beslut till Länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen. Överklagandet har därefter återkallats i skrivelse som inkom till Länsstyrelsen den 8 januari 2003.

Länsstyrelsen beslutar att avskriva överklagningsärendet från vidare handläggning.


Margareta Ivarsson

Kopia till

Umeå kommun, byggnadsnämnden
Umeå kommun, samhällsbyggnadskontoret, plan- och bygglov



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Förvaltningsavd.

Datum
2002-12-10

Beteckning

Byggnadsnämnden
Umeå kommun
901 84 Umeå

Umeå Kommun Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglag	
2002 -12- 1 2	
Dnr	Plan

Bifogade klagoskrift överlämnas för handläggning jml. 13 kap 3 § PBL
jmf. med 23-25 §§ förvaltningslagen (1986:223).

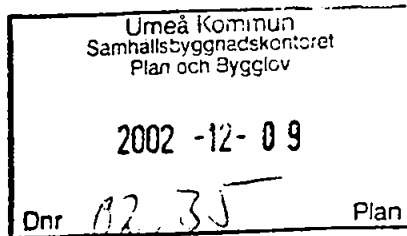
Överklagandet inkom till Länsstyrelsen 2002-12-09.

Enligt uppdrag

Clary Forslund
Clary Forslund

Kopia till
Ann Gerd och Rune Johansson

Ann-Gerd och Rune Johansson
Storgatan 66
903 30 Umeå
090 - 775946



Länsstyrelsen i Västerbottens län
Storgatan 71 B
901 86 UMEÅ

Överklagande av beslut PLA 02-35 i byggnadsnämnden.

Vi överklagar beslutet som togs i byggnadsnämnden 2002-11-11 § 220 (dnr PLA 02-35) . Beslutet rör detaljplan för kvarteret Braxen, öst på stan, och vi överklagar den del som gäller tillbyggnad av skyddsrummet på Braxen 3. Detta beslut ger fastighetsägaren på Braxen 3 bygglov för såväl tillbyggnad av höjd som längd på skyddsrummet.

Grunder:

Beslutet i nämnden som ger fastighetsägaren rätt att även förlänga skyddsrummet med 1,7 meter, har inte varit föremål för samrådsförfarande. Detta anser vi vara särskilt anmärkningsvärt då förändringen dessutom kommit till stånd efter utställningens början. Byggnadsnämndens beslut innebär alltså att försämringen blir än mer omfattande än vad som redovisats under samrådsskedet såväl som under utställningstiden.

Enligt den plan som redovisats under samrådsskedet ska det kvartersgemensamma skyddsrummet, som vi en gång hade att ta ställning till, plötsligt övergå till lokal av helt annan karaktär (nöjeslokal). Vi har tidigare ställt oss positiva till byggandet av ett för kvarteret gemensamt skyddsrum. I den behandlingen förespeglades vi dock att inverkan skulle bli mindre än vad som blev fallet. Nu vill man alltså dels ytterligare utöka byggnaden och dels andra den faktiska användningen av byggnaden. Under de premisserna hade vi naturligtvis ej ställt oss positiva ens under den första byggnationen.

Under samrådstiden har vi redovisat hur samtliga våra lägenheter kommer att drabbas av en tillbyggnad på höjden. Avståndet mellan vår fastighet och skyddsrummet på Braxen 3 är endast 4,6 m vilket är ett mycket litet avstånd! Detta har inte beaktats av tjänstemän och politiker under ärendets beredning samt vid beslut.

Efter byggnadsnämndens beslut om tillbyggnad på såväl höjden som längden tvingas vi konstatera att ljusinsläppet från söder ytterligare reduceras liksom utsikt och genomblickar i kvarteret. Genomblickar i kvarteret är för ett särdrag i denna bebyggelse med anor från förra sekelskiftet. Istället får samtliga lägenheter i vår hyresfastighet söderutsikt mot närliggande massiv vägg, nu ännu högre och längre, samt en mörk inomhusmiljö med därtill minskad trivsel. Vår hyresfastighet blir sålunda mindre attraktiv.

Tillbyggnaden av skyddsrummet på Braxen 3 innebär dessutom att ett stort antal människor kommer att vistas mycket nära vår hyresfastighet, då en relaxavdelning för hotellgäster och allmänhet planeras där.

Relaxavdelningen byggs naturligtvis i syfte att öka kundtillströmningen till hotellet på Braxen 3 och denna nya verksamhet av nöjeskaraktär kommer att inverka menligt på vår boendemiljö. Mot söder ligger fastighetens sovrum och vi befarar att såväl nattsömn som kvälls och helgfrid kommer att störas av stora grupper besökare som sökt sig till hotellet för att umgås under fria former och fira olika tilldragelser.

Yrkande:

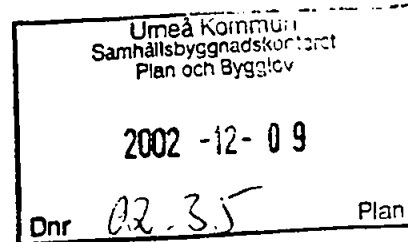
Skyddsrummet på Braxen 3 beviljas inte bygglov.

Vi har för avsikt att ytterligare komplettera denna överklagan inom 3 veckor.

Umeå den 6 december 2002

Ann Gerd Johansson
Ann Gerd Johansson
Fastighetsägare Braxen 2

Rune Johansson
Rune Johansson



Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.45	
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Olov Sjöberg (s) Åsa Ögren (s) Ingemar Dalgård (m) Signar Olofsson (v), beslutande tom § 228 Per Olov Ljung (v), från kl 16.30 § 229 Örjan Mikaelsson (v) Assar Karlsson (kd) Margaretha Ekesrydh (fp) Ulrik Berg (m)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Bert-Allan Persson (s), till kl 16.45	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström, 1.e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmätare Ulf Sondell, stadsingenjör Anders Berg, vice stadsarkitekt Stina Fahlgren, arkitekt Maria Hessel, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2002-11-18	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justerande	Nils-Åke Sandström

Paragrafer 216-241

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2002-11-11	
Datum för anslags uppsättande	2002-11-19	Datum för anslags nedtagande 2002-12-10
Forvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2002-11-11 § 220

Dnr PLA 2002-35

Justerafnas sign:
[Handwritten signature]

Fastighetsbeteckning: **Kv BRAXEN**
Fastighetens adress: Storgatan/ Ö Fängelsegatan/ Ö Strandgatan/ Pilgatan
Sökande: Byggnadsnämnden
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård

Sign: *[Handwritten signature]*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av tvåvåningshöga gårdsbyggnader innehållande bl a lägenheter samt att säkerställa den kulturhistoriska värdefulla miljö som kvarteret utgör. Detaljplanen medger också uppförande av ett nytt bostadshus mot Storgatan inom Braxen 2 samt bekräftar befintlig hotellverksamhet på Braxen 3.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i september 2002.

Samråd har ägt rum under tiden 22 augusti–6 september 2002.

Byggnadsnämnden beslöt 20 september 2002 att ställa ut förslaget.

Utställning har ägt rum under tiden 30 september–21 oktober 2002.

Samrådsskedet föregicks av två diskussions/planeringsmöten för fastighetsägarna inom kvarteret, 25 mars 2002 och 3 juni 2002.

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

Under utställningstiden upprättades det av kontoret, på begäran av fastighetsägaren till Braxen 2, en skuggstudie. Resultatet tillsändes även den berörda fastighetsägaren till Braxen 3.

Under utställningstiden tillsändes alla fastighetsägarna i kvarteret ett informationsblad om att kontoret avsåg att höja de föreslagna höjderna i planens utställningsförslag med 30 cm.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU:

Ingen erinran finns mot planförslaget men framhåller till byggnadsnämnden att det är angeläget i ärenden av detta slag att sträva mot hög frihetsgrad för bebyggelse och försöka undvika bestämmelser som kan ge låsningar som försvårar en på lång sikt ännu önskvärdare bebyggelseutveckling.

Länsstyrelsen:

Av planbeskrivningen framgår att ny bebyggelse ska gestaltas och färgsättas i överensstämmelse med de karaktärsdrag som beskrivs i planen. Kvarterets karaktärsdrag hanteras dels under rubriken Beskrivning av kvarteret, dels under rubriken Utformning i planbeskrivningen. Då även de karaktärsdrag, utöver träpanel och stående fönsterproportioner, som anges i beskrivningen är angelägna att hävda bör planbestämmelsen "fl" ändras i detta avseende.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2002-11-11 § 220

Dnr PLA 2002-35

Justerarnas sign:

I övrigt bör beskrivningen kompletteras med att planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården (Miljöbalken 3kap 6§).

Kommentar: Planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras.

Samhällsbyggnadskontoret Gata/Park:

Utfartsförbud bör gälla mot Ö Strandgatan, förutom den befintliga fastighetsutfart som redan finns från Braxen 11, och mot Storgatan. Planbeskrivningen bör kompletteras med att fastighetsutfart mot gata inte bör vara närmare gathuset än 2,5 meter så att erforderlig sikttriangel erhålls.

Kommentar: Plankartan och planbestämmelserna kompletteras med utfartsförbud. Planbeskrivningen kompletteras angående fastighetsutfart.

Göran Nyberg, Braxen 3:

Önskemål om att byggrätten för nybyggnadsdelen utökas 1,7 meter mot Pilgatan för att inrymma planerad byggnad.

Kommentar: Plankartan revideras.

Ann Gerd Johansson och Rune Johansson, Braxen 2:

Inkommit med ett yttrande som i stort överensstämmer med deras yttrande under samrådet. D v s att föreslagen tillbyggnad på Braxen 3 hamnar mycket nära huvudbyggnaden/hyresfastigheten på Braxen 2, endast 4,6 meter. Detta bidrar till en kraftig miljöförsämring för hyresfastigheten.

Det är även mycket konstigt att det kvartersgemensamma skyddsrummet nu plötsligt ska övergå till en lokal av helt annan karaktär.

Kommentar: Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen.

Emellertid kan det tilläggas att det kvartersgemensamma skyddsrummet, som i den planerade nybyggnaden ska användas till en relaxavdelning för hotellet, fortsättningsvis ska fylla sin funktion. Kravet är att utrymmet ska kunna användas som skyddsrum inom 48 timmar.

Therese Johansson och Jonas Wixner, Braxen 1:

Vi på Braxen 1 är inte positiva till att öka takhöjden från 6 meter till 6,3 meter. Vi har själva erhållit ritningar som möjliggör en bebyggelse med två plan, men det övre planet får ej full takhöjd i hela sin omfattning. Vi kan inte förstå problemet med det. Vi har ju en överenskommelse om att samtliga gårdshus ej ska vara dominerande och vi hoppas att det blir så annars får vi inkomma med vidare protester.

Kommentar: Se kommentar under Markgren och Brorson.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2002-11-11 § 220

Dnr PLA 2002-35

Justeramas sign:

Monika Markgren och Harry Brorson, Braxen 9:

Vi anser att kompletteringen av bebyggelsen i kvarteret blir alltför omfattande och att den inte tillräckligt bevarar kvarterets karaktär avseende luftiga trädgårdar med gräsmattor och träd. Detta gäller framför allt för fastigheterna Braxen 4 och 9, där gårdshuset kommer att ta en alltför stor andel av trädgårdarna i anspråk. Vi delar länsstyrelsens uppfattning i samrådet att gårdshuset på Braxen 4 bör göras kortare för att bättre behålla genomsiktligheten och att byggnadshöjderna på de tvärställda husen bör begränsas till en våning. Vi motsätter oss den föreslagna justeringen av byggnads- och totalhöjden. Detaljplanen bör inte bara ange högsta totalhöjd på hotellannexet på Braxen 3 utan även högsta byggnadshöjd till nuvarande 7 meter.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar inte länsstyrelsens åsikt från samrådsskedet att en minskning av våningsantalet för de tvärställda husen får den minskade skuggeffekt som länsstyrelsen menar. Speciellt inte under vinterhalvåret som länsstyrelsen avsåg.

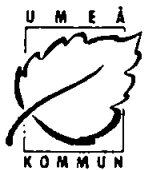
Kontoret delar inte uppfattningen om att korta ned det planerade gårdshuset på Braxen 4 för att bättre behålla genomsiktligheten. Genomblickar i kvarteret är inget särdrag som ska beaktas. I planbeskrivningen står det omnämnt att den glesa placeringen av gathuset medger goda *inblickar* i kvarteret, inte genomblickar.

Under den planeringsperiod som föregick samrådsskedet, där fastighetsägarna var delaktiga, förekom olika önskemål om byggnadshöjd respektive totalhöjd. Under det andra och sista gemensamma planeringsmötet i juni så enades det om att spänna ett snöre, som skulle symbolisera taknock, visualisera en totalhöjd på 6,3 meter för den planerade gårdsbyggnaden på Braxen 4. För byggnadshöjden (skärning vägg/tak) uttalades det inte något exakt mått utan endast att den skulle vara lägre än 6,3 meter. För att tillmötesgå en stark opinion bland fastighetsägarna om ännu lägre höjder beslöt kontoret att pressa höjderna ytterligare och i samrådet pröva byggnadshöjden 5 meter och totalhöjden 6 meter. Höjder som kontorets byggnadsinspektion endast hade godkänt ur konstruktionssynpunkt.

Under planprocessen, närmare bestämt under utställningsperioden, gjordes en noggrannare utredning om höjderna utifrån politikernas krav att byggnadshöjderna måste vara realistiska och möjliggöra byggandet av flerbostadshus i två våningar utifrån fler aspekter än bara med avseende på byggnadskonstruktionen.. (Se även PLU:s beslut).

Kontoret har därför aviserat att en justering på 30 cm måste göras på de bägge höjderna. Kontoret gör den bedömningen att den marginella höjning som det ändå är frågan om inte kommer att märkas visuellt i förhållande till höjder som är 30 cm lägre.

Gällande byggnadshöjd på det befintliga hotellannexet på Braxen 3 kompletteras plankartan och planbestämmelserna.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2002-11-11 § 220

Dnr PLA 2002-35

Justerarnas sign:

Johansson och Wixner, Braxen 1; Mörk, Braxen 8; Markgren och Brorson, Braxen 9; Mossing och Ohlsson, Braxen 10 har gemensamt inkommit med en skrivelse:

Som yttersta orsak till höjjusteringen anges målet med ytterligare 50 000 innevånare inom 50 år. Med hänvisning till Öpl 98 skulle en förutsättning för att nå detta mål vara "att bestämmelser om byggnadshöjder måste vara realistiska och möjliggöra byggandet av flerbostadshus i två våningar". Vi delar inte politikernas uppfattning att detaljplanen måste justeras på grund av Öpl 98.

Vi har även svårt att förstå att kvarteret Braxen kommer att "stå modell" för liknande förtätningar inom andra kvarter. Hur kan byggnadshöjderna i Braxen bli normgivande för andra kvarter. Varje kvarter bör exploateras efter sina egna förutsättningar.

Vi anser att det ursprungliga förslaget på 5 respektive 6 meter är både realistiskt och möjliggör byggande av flerbostadshus i två våningar.

Vi motsätter oss därför en justering av byggnadshöjderna i det gemensamt utarbetade förslaget till detaljplan.

Kommentar: Se kommentar under Markgren och Brorson.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter under utställningstiden som har beaktats har berört komplettering av varsamhetsbestämmelsen, utfartsförbud, sikt vid utfart, utökad byggrätt och byggnadshöjd för hotellannexet.

Inkomna synpunkter endast under samrådstitiden som inte har föranlett ändring av planförslaget har framförts av Jan Öström, Braxen 4 och Bertil Nilsson, Sadelmakaren E (Pilgatan 8A).

Under den efterföljande diskussionen föreslår ordföranden att plankartan kompletteras ang komplementbyggnader vad gäller högsta antal våningar. Byggnadsnämnden biträder ordförandens förslag.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

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



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteret **BRAXEN** inom Öst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av tvåvåningshöga gårdsbyggnader innehållande bl a lägenheter samt att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla miljö som kvarteret utgör. Detaljplanen medger också uppförande av ett nytt bostadshus mot Storgatan inom Braxen 2 samt bekräftar befintlig hotellverksamhet på Braxen 3.

PLANDATA

Planområdet utgörs av kvarteret Braxen, beläget inom stadsdelen Öst på Stan. Kvarteret utgörs av nio fastigheter. Alla är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 och stadsplan (80A) fastställd 1947-05-02.

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planförslaget inte bedömts få betydande miljöpåverkan.

En planprocess påbörjades i januari 2002 i syfte att pröva en nybyggnad av ett gårdshus på Braxen 4. Samråd hölls under februari/mars. Länsstyrelsen framförde mycket kritik mot förslaget som bl a gick ut på att förändringar i kvarteret inte behandlades i ett sammanhang.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Umeå ägde vid stadsbranden 1888 knappast någon industri. Under återuppbyggnadsperioden tillkom ett tegelbruk i Gimonäs och en del mindre snickerifabriker växte upp på gårdarna i stadens närhet. Mer betydande blev storbyggmästaren Per Erikssons anläggning på kvarteret Laxen vid älven i stadens östra del. Under firmanamnet Jakobsson & Eriksson uppförde han där 1896 en snickerifabrik som snart utökades med ett hyvleri, mekanisk verkstad och gjuveri. Företaget hade omkring 80 anställda. Verksamheten flyttades över till Sofiehem omkring 1909 då Egil Unander-Scharin köpte tomten för sitt nya träsliperi. Av den Erikssonska epoken finns ingen byggnad bevarad men däremot så har Unanders huvudbyggnad blivit konsthögskola.

Per Eriksson lät vid sekelskiftet uppföra bostadshus åt sina arbetare i kvarteren närmast fabriken, bl a i kvarteret Braxen. Industrianläggningarna åstadkom en utbyggnad av den östra stadsdelen. Storgatan slutade vid denna tid vid Härads hövdingegatan som ledde ner mot älven och fortsatte som landsväg i nuvarande Öbackavägen.

Bebyggelsen i kvarteret Braxen uppfördes under perioden 1901-1923. Kvarteret skiljer sig idag från intilliggande kvarter genom att all ursprungsbebyggelse finns kvar. Det handlar inte om några arkitektoniska mästerverk, men om en sammanhållen och relativt oförvanskad bostadsmiljö från tiden för Umeås industriella uppbyggnad.



Braxen 3.

Värdefull miljö

Planområdet innefattar en miljö av sådan karaktär som avses i 3 kap, 12 § PBL. För att säkerställa delar av de nedan redovisade karaktärsdragen innehåller detaljplanen utökad lovplikt för byte av fasad, byte av fönster och omfärgning av fasad.

Planområdet ingår ägen i riksintresse för kulturmiljövården (Miljöbalken 3 kap 6 §).

Beskrivning av kvarteret

Kvarteret utgör tillsammans med kvarteret Bävern och delar av kvarteret Järven en större sammanhållen miljö med bostadsbebyggelse i trä och av trädgårdsstadskaraktär.

Kvarteret Braxen med sin genuint äldre bostadsbebyggelse, uppvisar tidstypiska karaktärsdrag som är viktiga att bibehålla. Karaktärsdragen är bl a korta tvåvåningshus i trä, glest placerade utmed tomtgräns mot gatan. Mot den inre fastighetsgränsen finns mindre gårdshus.

Den glesa placeringen medger goda inblickar i kvarteret. Andra karaktärsdrag är husens individuella särdrag, beroende på tillkomstår och upphovsman, såsom bl a vackra originalfasader med spontad stående träpanel i tunn relief och höga korspostfönster. Fasadfärgerna är övervägande ljusa. Staket i trä eller

smide i tomtgräns mot gatan och luftiga trädgårdar med gräsmattor, fruktträd och bärbuskar är också viktiga karaktärsdrag.



Braxen 9.

Två av husen avviker från de övriga: Braxen 1, som med sin, i sen tid, plattklädda panelarkitektur och sitt hörntorn, har en mer stadsmässig karaktär och Braxen 11, som uppfördes 1901 men som på 1940-talet genomgick en tidsty-pisk och i sitt slag skicklig genomförd ombyggnad.

Utformning

Tillkommande gårdshus ska exteriört inte avvika från de kulturhistoriska karaktärsdragen. Gårdshusens kulör kan antingen vara faluröd eller likna gatuhuset.

För att undvika för hög fasad mot angränsande fastighet tillåter detaljplanen att gårdshuset förses med sadel- eller brutet tak. Kravet är dock att bl a anslutningen mellan tak och vägg utförs på sådant sätt att brandkravet uppfylls. (Samråd ska hållas med brandmyndigheten under projekteringsfasen).

Vid en komplettering av bebyggelsen är det viktigt att även kvarterets särdrag gällande luftiga trädgårdar med grasmattor och träd vidmakthålls.

Detaljplanen ger även möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus på Braxen 2 mot Storgatan. Denna byggnad och även ny byggnad som ersätter befintlig byggnad inom kvarteret, ska gestaltas och färgsättas i överensstämmelse med de ovan nämnda karaktärsdragen.

Vid om- och tillbyggnad av den befintliga bebyggelsen får husens individuella karaktärsdrag inte förvanskas. De får däremot återskapas i den mån de genom tidigare utförda åtgärder blivit förvanskade.

Geotekniska förhållanden

Vid grundläggning invid tomtgräns ska lämpligt grundläggningssätt, bl a med hänsyn till angränsande bebyggelse och dess grundläggning, klarläggas i bygganmälan.

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i bygganmälan.

Parkering

Erforderlig parkering ska ordnas på den egna fastigheten. Gällande norm är 9 pl/ 1000 m² BTA för bostäder och 12 pl/ 1000 m² BTA för hotell.

Vid utfart från fastighet ska utfarten anordnas mer än två meter från gatuhuset för att nödvändig sikt ska erhållas.

Byggteknik och teknisk försörjning

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, kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. PM:et "Avfallshantering inom fastigheten 97-04-23 (rev 97-12-04)" ska följas.

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 byggnaden ansluts till fastighetens befintliga tekniska system. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Plankartan kompletteras angående utfartsförbud och byggnadshöjd för hotellannexet och revideras angående byggrätt.

Planbestämmelserna kompletteras angående utfartsförbud och varsamhetsbestämmelsen.

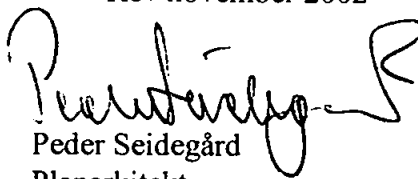
Planbeskrivningen kompletteras angående sikt vid utfart.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2002
Plan och Bygglov

Rev november 2002



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-35

Detaljplan för kvarteret **BRAXEN**, Öst 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 gårdsbyggnader inom vissa delar av kvarteret. Planen medger även uppförande av ytterligare ett bostadshus utmed Storgatan på fastigheten Braxen 2, samt bekräftar pågående markanvändning på Braxen 3 (hotellverksamhet).

Planändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Dock bör skötselservitut upplåtas för byggnader i fastighetsgräns där så erfordras. I undantagsfall kan gemensamhetsanläggning komma ifråga.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheterna angörs från Pilgatan resp. Östra Fängelsegatan. P-platser i enlighet med gällande norm skall anordnas på fastigheterna.

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 byggnämnan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare svarar för alla genomförandekostnader.

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna. Planavgift kommer att tas ut som förhöjd bygglovavgift.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2002

Lantmäteri

rev november 2002

Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för kvarteret **BRAXEN** inom Öst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 22 augusti–6 september 2002 med kommunstyrelsens planeringsutskott, länsstyrelsen, mark och exploatering (SLK), UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, Västerbottens museum, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Länsstyrelsen:

Positivt att planförslaget nu behandlar hela kvarteret och att skyddsbestämmelser införts.

Planförslagets sammanhållande byggrätt mot tvärgatorna kan ge intryck av utökade byggrätter. Marken bör därför "prickas" mellan husen. Kvarterets orientering medger solbelysning av det inre av kvarteret under eftermiddagen. Planförslaget skulle vinna på att begränsa beskuggningens effekter genom att minska byggnadshöjden på de tvärställda gårdshusen till en våning. Med ett kortare gårdshus på Braxen 4 skulle genomsiktligheten i kvarteret bättre kunna upprättas.

Den utökade lovplikten bör även omfatta byte av takmaterial. Med tanke på riksintresset är det angeläget att detaljplanens bestämmelser tydligare ger uttryck för bevarande av kvarterets karaktär.

Kommentar: De karaktärsdrag som planbestämmelserna hänvisar till innefattar bl.a. fristående och glest placerade bostadshus. Kontoret anser att planbeskrivningen, kompletterad med delar av museets synpunkter, ger tydligt uttryck för bevarande av kvarterets karaktär.

I övrigt hänvisas till den gemensamma kommentaren under sakägarna (se nedan).

Planbestämmelserna kompletteras med lovplikt för byte av takmaterial.

Samhällsbyggnadskontoret - Gata/Park:

En av de viktigaste karaktärsdragen för området är de grönskande tomterna vilket har stor betydelse för stadsbilden, grönska som ofta försvinner på bekostnad av parkering. Då försvinner också en karaktär som är viktig för Umeås själ. Planbeskrivningen bör på ett bättre sätt illustrera och redovisa dessa konsekvenser.

Kommentar: Planbestämmelserna anger att vid om- och nybyggnad ska de karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen följas. I planbeskrivningen är omnämnt att luftiga trädgårdar med gräsmattor, fruktträd och bärbuskar är ett viktigt karaktärsdrag. Kontoret menar med detta att tomtarna ska hållas planterade och att parkeringsplatsernas utformning får underordna sig detta.

Samhällsbyggnadskontoret - Brand:

Ingen erinran.

UMEVA - Avfall & Återvinning:

Större mängder hushållsavfall på samma tomtyta kräver noggrann planering enligt "PM Avfallshantering inom fastigheten 970423 (rev 971204).

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Västerbottens museum:

Museet ser mycket positivt på att planförslaget lägger en helhetssyn på kvarteret till grund för dess framtida utveckling.

Museet har samma synpunkt som länsstyrelsen gällande den sammanhållande byggrätten.

Resterande större del av museets yttrande är synpunkter och förslag på andra formuleringar gällande planbeskrivningens historiska text och texten om kvarterets karaktärsdrag.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras och revideras med museets yttrande som grund.

Beträffande sammanhållen byggrätt; se kommentar under Länsstyrelsen.

Ann-Gerd och Rune Johansson, Braxen 2:

Ingrepp i denna välbevarade bostadsbebyggelse med anor från förra sekelskiftet måste underställas noggrann prövning och inte enbart styras av kortsiktigt ekonomiska motiv.

Tillbyggnaden av befintligt skyddsrum på Braxen 3 tillgodoser inte det övergripande syftet om förtätning. Här handlar det istället om en tillbyggnad med oklart ändamål. Johanssons är mycket kritiska till att det kvartersgemensamma skyddsrummet nu plötsligt ska övergå till lokal av en helt annan karaktär. Till saken hör, skriver Johansson, att de sedan tidigare känt sig lurade av att skyddsrummet blev så stort och skrymmande.

Då avståndet mellan berörda huskroppar endast är 4,6 meter innebär tillbyggnaden en kraftig miljööförsämring av vår hyresfastighet, skriver Johanssons. Två av tre lägenheter skulle få utsikt mot en massiv vägg och ljusinsläppet från söder skulle helt bortfalla. Av detta följer naturligtvis också att dessa lägenheters möjlighet till genomblickar i kvarteret försvinner.

Johanssons avslutar med att skriva att de är mycket negativa till planer på tillbyggnad av befintligt skyddsrum.

Delkommentar: Den fasad som är vänd mot en tilltänkt nybyggnad på Braxen 3 innehåller sex fönster. Enligt bygglovritning så tillhör två fönster två sovalkover, två fönster två pentryn, ett fönster ett kök och det sista, fönster vid en trappa.

Monika Markgren, Harry Brorson, Braxen 9:

Kompletteringen av bebyggelsen i kvarteret blir alltför omfattande och bevarar inte bevarar kvarterets särdrag avseende luftiga trädgårdar med gräsmattor och träd. Detta gäller framför allt Braxen 4 och 9 där gårdshuset blir dominerande och kommer att ta alltför stor andel av trädgårdarna i anspråk.

Totalhöjden ska begränsas till 5 meter på gårdshuset Braxen 4 samt på gårdshus på fastigheterna Braxen 8 och 9 som byggs mot gårdshuset Braxen 4. Med en totalhöjd på 6 meter blir gårdshuset alltför dominerande, förhindrar genomblickar, skymmer morgon- och kvällssolen och ger mer skugga med mörkare innergårdar som följd. Braxen 4 kommer dessutom att förlora genomblickar åt söder och skuggas av gårdshuset på Braxen 11.

Detaljplanen tillåter sadel- eller brutet tak för att undvika hög fasad mot angränsande fastighet. Bra, men samtidigt finns det utrymme för att gårdshuset Braxen 4 får en totalhöjd av 6 meter vid tomtgränsen vilket **inte** accepteras. Det ska framgå av planen att totalhöjden inte får vara 6 meter vid tomtgräns. Undantag kan medges för gårdshus som byggs mot redan befintlig husvägg som överskrider 6 meter.

För gårdshuset Braxen 3 (Hotell Pilen) har ingen högsta byggnadshöjd angivits. Nuvarande byggnadshöjd (den horisontella bakkanten på hotellet) är 7,03 meter. Eftersom endast totalhöjden 9 meter har angetts lämnar detta utrymme åt en höjning av nuvarande byggnadshöjd. Av detaljplanen ska framgå att högsta byggnadshöjd ska vara nuvarande 7 meter.

Delkommentar: Med byggnadshöjd menas skärning vägg-tak oavsett takutformning. Således kan inte byggnaderna få en höjd av sex meter vid tomtgräns.

Jan Öström, Braxen 4:

I planen ska det framgå att man kan få bygga två våningar. Byggnaden måste höjas för att erhålla en sektion med vettiga taklutningar. Detta för att byggnaden ska överensstämja med övrig bebyggelse. Vidhåller en lägsta höjd av 7 meter enligt tidigare sektion. Byggnaden bör dessutom förses med ett pulpettak för att underlätta framtida bebyggelse på bakomvarande fastighet.

Trappa och del av loftgång hamnar utanför föreslagen byggrätt.

Parkeringsplatser på tomten skulle reduceras enligt Olle Forsgren vid tidigare träff. Gällande parkering bör framgå av planen.

Delkommentar: När det i planbestämmelserna inte är reglerat något maximalt våningsantal, gäller fritt det antal våningar som kan inrymmas under de angivna byggnadshöjder som bestämmelserna kan innehålla.

Bertil Niklasson, Sadelmakaren E (Pilgatan 8A):

På grund av förekommen olycksrisk i korsningen Storgatan-Pilgatan bör sikten i korsningen inte försämrats. Förskjut därför det nya bostadshuset mot den västra tomtgränsen.

Gemensam kommentar: Under februari och mars hölls ett samråd för att pröva ett planförslag innehållande ett gårdshus med 7,2 meters totalhöjd på Braxen 4. Under samrådet inkom mycket kritik mot förslaget. Länsstyrelsen och Västerbottens museum ville att förändringar i kvarteret skulle behandlas i sitt sam-

manhang och menade att gårdshus av denna storlek blir dominerande och hindrar genomblickar i kvarteret. Boende inom kvarteret, främst ägarna till Braxen 9 menade att förslaget skulle innebära många negativa konsekvenser för Braxen 9 med bl a mer skugga och mindre solljus, att utsikten skulle domineras av en 21 meter lång och 7,2 meter hög fasad m.m.

Samhällsbyggnadskontoret avbröt i samråd med byggnadsnämndens ordförande den aktuella planprocessen för att istället följa den synpunkt som bl.a. länsstyrelsen hade angående en samlad behandling av hela kvarteret.

Under våren och försommaren hölls två möten med fastighetsägarna i kvarteret. Syfte var att tillsammans försöka nå en gemensam syn på kvarterets behandling angående förtätningsgrad och gestaltning/volym.

Fastighetsägarna slöt upp fulltaligt på de två mötena och visade ett stort engagemang, utifrån sina egna ståndpunkter, hur kvarteret skulle behandlas. Samhällsbyggnadskontoret bidrog under denna tid med olika skisser och fotomontage för att visualisera de boendes tankar.

I samråd med fastighetsägarna arbetade kontoret därefter fram planförslaget vilket bl a innehåller en förtätning i den inre delen av kvarteret med mindre gårdshus. Dessa tillåts få en totalhöjd av sex meter och en högsta byggnadshöjd på fem meter och kan innehålla en- eller två bostadsvåningar. Förslaget bekräftar även befintliga förhållanden för det stora gårdshuset på fastigheten Braxen 3, dvs Hotell Pilen.

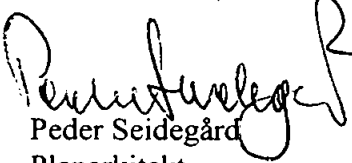
Planförslaget medger en ökning av bostäder i enlighet med kommunens ambition om förtätning i Umeås centrala delar. ÖPL 98 anger att närmare hälften av den nytillkommande bebyggelsen bör tillkomma i staden eller i dess omedelbara närhet. Planförslaget är även förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan, då det visar en väl utformad kompletteringsbebyggelse som anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktär.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

Planbestämmelserna kompletteras med att annan verksamhet än bostäder kan vara möjlig i gårdshusen vilket inte framkom i samrådshandlingarna.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i september 2002
Plan och Bygglov

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2003-03-12

Registrering av åtgärder:
BRAXEN, DP

Information:
Registerkarta: -467

Berörda fastigheter:
BRAXEN 1-4
BRAXEN 8-12

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-11-11	BD	Beslutsdatum
2003-01-08	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-03-12	PB	Inlagd i ACM