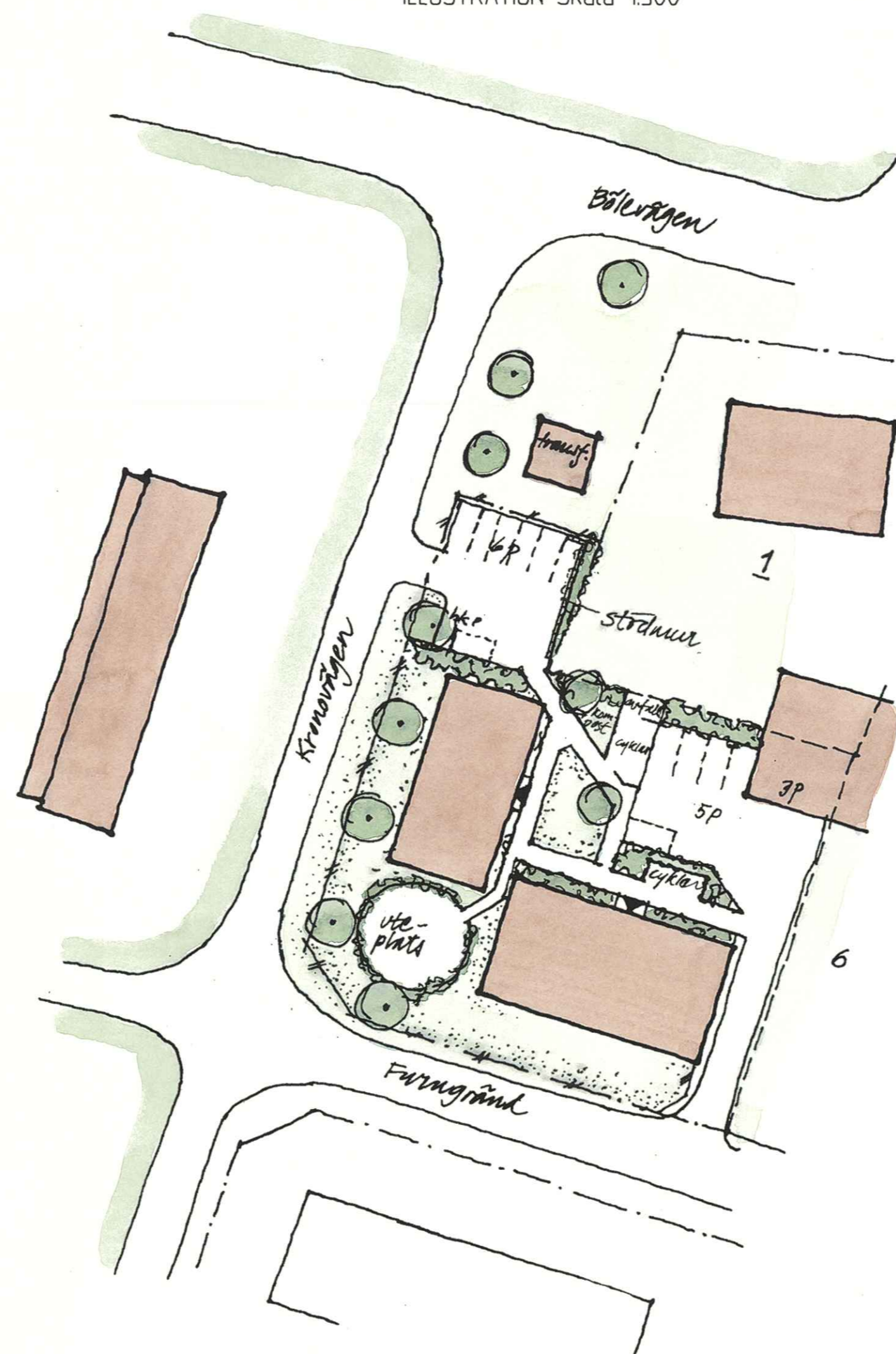


ILLUSTRATION Skala 1:500



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar förbindelse får inte anordnas
- Stödmur ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för fastigheten Polarräven 7 upphör att gälla.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2002-12-11
Laga kraft 2003-01-15
Vidimeras *J&W*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-06-04
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: KI
Kartkonstruktion: AKP

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: 1963 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

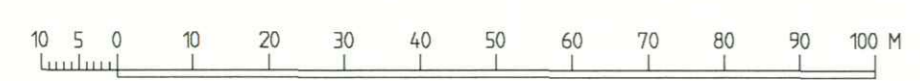
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten
POLARRÄVEN 7 mm
inom TEG i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Umeå i oktober 2002, reviderad i december 2002

J&W

arkitektur och design

Bertil Liden

Bertil Liden
Arkitekt SAR/MSA

LAGAKRAFTBEVIS

2003-01-21

DNR PLA 02-1



Detaljplan för fastigheten POLARRÄVEN 7 inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-12-11, § 249

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-01-15**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät och Kart

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Stadsledningskontoret

030121094708974.doc

2480K-P03/46

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



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2002-12-11 § 249

Dnr PLA 2002-01

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **POLARRÄVEN 7**

Sökande: Adam o Gregor Forsberg
Furugränd 2
90433 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Anders Berg

Sign:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus i två våningar på en utökad del av fastigheten Polarräven 7 mot Kronovägen.

Detaljplanen har hållits utställd under tiden 2002-10-28–2002-11-18. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2002-10-21.

Planförfattaren har avgivit ett utlåtande, se bilaga.

Planhandlingarna föreslås revideras i enlighet med planförfattarens utlåtande.

Då någon ytterligare handläggning inte erfordras föreslås Byggnadsnämnden anta den reviderade detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **POLARRÄVEN 7** m m inom Teg i Umeå kommun,
Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostadshus i två våningar på en utökad del av fastigheten Polarräven 7 mot Kronovägen.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Polarräven 7 med den utökning av tomten som föreslås mot Kronovägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan för Umeå kommun, fördjupning för Umeå stad, Holmsund/Obbola och stadsplan fastställd 1955-11-11.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i bygganmälan.

Nuvarande förhållanden

Fastigheten Polarräven 7 är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar med vind. Inom tomtens nordöstra hörn finns ett garage sammanbyggt med garage på granntomterna. Inom, och i anslutning till planområdet finns en stor tall, en hägg, buskar intill transformatorstationen och intill Kronovägen finns en rad björkar.

Föreslagen nybyggnad

Planen ger möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus inom den utökade tomten. Byggnaden, som avses uppföras i två våningar med vind och fristående från befintlig byggnad, kommer att inrymma fyra till sex lägenheter.

Parkering

Erforderlig bilparkering föreslås förlagd till området mellan den nya byggnaden och transformatorstationen norr om planområdet. En stödmur kommer att erfordras för

att ta upp nivåskillnaderna mot fastigheten Polarräven 1. Vidare kommer parkeringsplatserna i anslutning till det befintliga bostadshuset att förändras. Detaljplanen ger byggrätt för skärmtak eller garage för redovisade parkeringsplatser intill befintligt garage.

Utemiljö

I samband med att det nya bostadshuset uppförs kommer utemiljön att förbättras i anslutning till befintligt bostadshus med plantering av buskar och träd, förändrade cykelparkeringar samt anordnandet av en uteplats i om tomten sydvästra del. Befintliga björkar intill Kronovägen är av stor betydelse för boendemiljön och kommer därför att bevaras.

Tillgänglighet

Lägenheterna i det nya husets bottenvåning och fastighetens friyta ska vara tillgängliga för rullstolsburna personer och andra personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

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 tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Befintligt bostadshus är anslutet till fjärrvärme och kommer även att försörja den nya byggnaden.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


Detaljplanen har utarbetats i samarbete med Samhällsbyggnadskontorets tjänstemän med arkitekt Anders Berg som ansvarig.

REVIDERING

På plankartan har införts en bestämmelse att en stödmur erfordras i gräns mot fastigheten Polarräven 1.

Umeå i oktober 2002, rev i december 2002

J&W
arkitektur och design



Bertil Lidén
Arkitekt SAR/MSA



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **POLARRÄVEN 7 mm** inom Teg 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 ett mindre flerbostadshus i fastighetens nordvästra hörn.

För Polarräven 7 gäller idag tomtindelning för (f d) kvarteret Råven, fastställd 1946-04-01, akt nr TEG 66. Tomtindelningen upphävs för berört område i samband med att planen antas.

Polarräven 7 skall genom fastighetsreglering tillföras mark från Böleå 12:2. Ytterligare uppdelning av fastigheten är inte lämpligt.

TEKNISKA FRÅGOR

Infart till fastigheten sker dels från Furugränd, dels från Kronovägen.

Parkeringsplatser skall anläggas på fastigheten i enlighet med gällande norm, i huvudsak i enlighet med illustration. För att ta upp nivåkillnaden mellan parkeringsplats och grannfastigheten skall parkeringsplatsen i nordväst förses med stödmur i gräns mot Polarräven 1.

Polarräven 7 är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med ägarna till Polarräven 7, Adam Forsberg och Gregor Forsberg.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2002,
Lantmäteri rev december 2002

Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **POLARRÄVEN 7** mm inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 1 juli – 5 augusti 2002 med kommunstyrelsens planeringsutskott, hyresgästföreningen, Länsstyrelsen, Sveriges fastighetsägare, Telia AB och Umeå Energi AB. Samråd har även hållits internt inom Samhällsbyggnads-kontoret.

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

Kommunstyrelsens planeringsutskott har beslutat att planbestämmelsen som anger att vind inte får inredas i den nya byggnaden bör tas bort. Vidare anges att man inte har någon erinran mot att byggnadsnämnden antar detaljplanen med stöd av kommunfullmäktiges delegation.

Kommentar: Planhandlingarna revideras enligt planeringsutskottets mening.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Ägaren till fastigheten **Polarräven 1** protesterar mot att den nya byggnaden på Polarräven 7 placeras närmare tomtgränsen än "den lagstadgade minimigränsen". Vidare menar fastighetsägaren att den föreslagna parkeringsplatsen kommer att påverka befintlig mur i tomtgränsen negativt om nuvarande marknivå höjs vid muren.

Kommentar: Den nya byggnaden på den utökade Polarräven 7 kommer enligt planförslaget att placeras minst 3,0 m från Polarräven 1:s sydvästra hörn. Enligt gällande detaljplan för Polarräven 1 finns ingen byggrätt för någon nybyggnad på fastigheten i tomtens sydvästra del. Om det vid en framtida planöversyn kan tillskapas en byggrätt i denna del av tomten kan ett ur brandskyddssynpunkt erforderligt utrymme på 8 meter säkerställas eftersom byggnaderna i så fall kommer att vara placerade sidoförskjutna.

Nivåskillnaden mellan den föreslagna parkeringen och muren i Polarräven 1:s tomtgräns bör lämpligen tas upp genom att en stödmur anordnas som avgränsning av parkeringsutrymmet. Plan- och genomförandebeskrivningarna och illustrationsplanen kompletteras med detta ställningstagande.

Miljö- och hälsoskydd bedömer förslaget godtagbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt men menar att det bör säkerställas att den närbelägna transformatorstationen inte medför oacceptabla magnetfält i de tillkommande bostäderna.

Kommentar: Umeå Energi har undersökt förhållandena runt transformatorstationen och bedömt att varken stationen eller elkablar kommer att förorsaka problem för närboende. Skrivelsen föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Umeå Energi menar att befintlig buske vid transformatorstationens södra vägg ska behållas och skyddas vid anläggandet av parkeringsplatsen.

Kommentar: Parkeringen är belägen c:a fyra meter söder om stationen varför tillräckligt utrymme för att skydda busken bedöms finnas.

Brandförsvaret anser att en särskild redovisning av hur brandteknisk avskiljning ska utföras från närliggande byggnad och nybyggnaden samt från annan bostad på angränsande tomt och nybyggnaden om avståndet understiger 8 meter.

Kommentar: Den begärda redovisningen bör göras senast i samband med att bygghandlingar för det nya bostadshuset utarbetas och erforderligt byggsamråd hålls. Beträffande eventuell nybyggnad på granntomten så kommer i en framtida detaljplan avståndet på 8 meter att kunna säkerställas.

Mark- och Exploateringsavdelningen har, tillsammans med Gata/park, inget att erinra mot detaljplanen men påpekar att fastighetsregleringen även omfattar fastigheten Böleå S:1

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras i berört avseende.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna revideras enligt planeringsutskottets synpunkter som innebär att vind tillåts i det nya bostadshuset. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras beträffande parkeringsanläggningens utförande. I genomförandebeskrivningen anges att fastighetsregleringen även omfattar fastigheten Böleå S:1

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsredogörelsen har utarbetats i samarbete med Samhällsbyggnadskontorets tjänstemän med arkitekt Anders Berg som ansvarig.

Umeå i oktober 2002

J&W
arkitektur och design


Bertil Lidén
Arkitekt SAR/MSA

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 03/46
Dnr: 03/312

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2003-03-12

Registrering av åtgärder:

POLARRÄVEN 7 MM, DP

Information:

Registerkarta: -487

Ändrar tomtindelning T A3/2 , 2480K-P193/1957.

Berörda fastigheter:

BÖLEÅ S:1

BÖLEÅ 12:2

POLARRÄVEN 7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-12-11	BD	Beslutsdatum
2003-01-15	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-03-12	PB	Inlagd i ACM