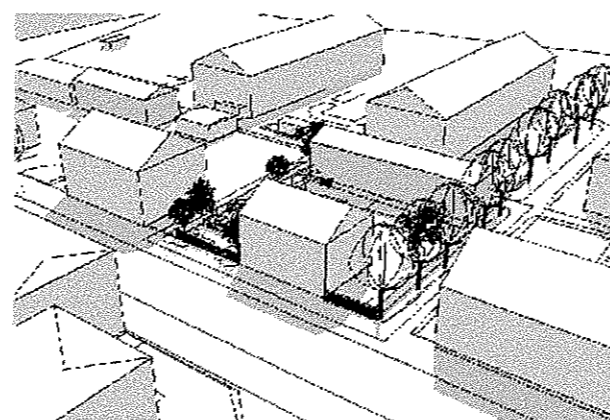
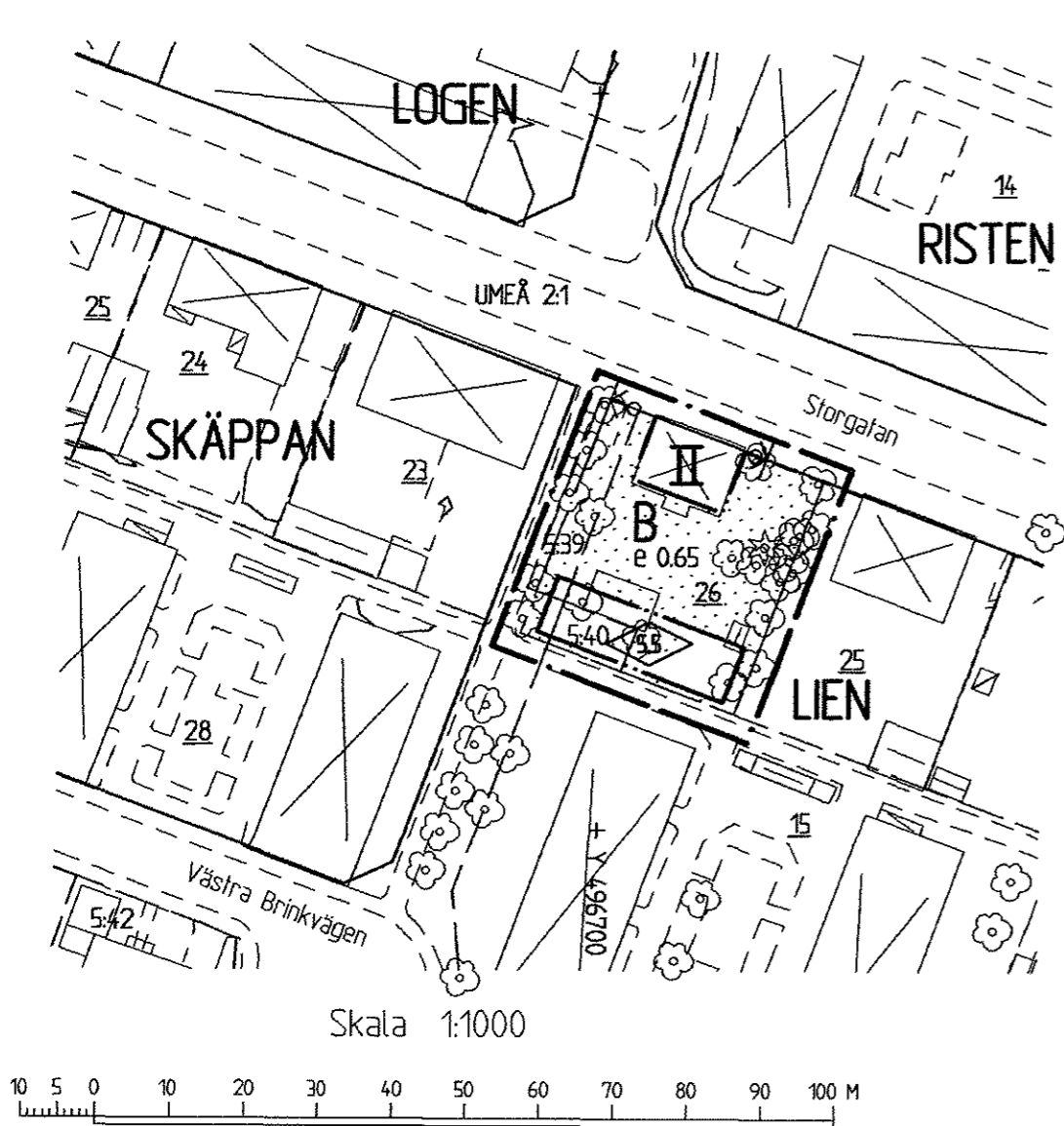


+X 80200

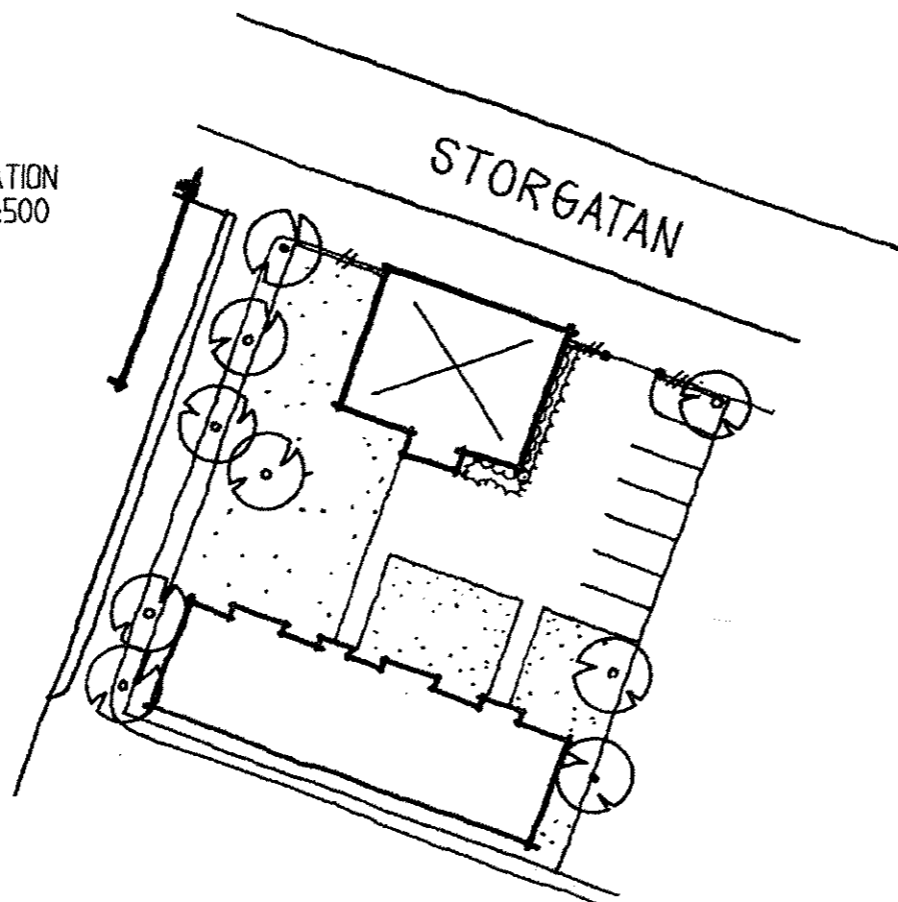
+ X 80100

009967



LIEN 26  
FRÅN STORGATAN

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

### UTNYTTJANDEGRAD

e 0.65 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

### MARKENS ANORDNANDE

- ← · · · → Körbar utfart får inte anordnas
- Utemiljön på gården ordnas i huvudsak enligt illustration. Träd inom planområdet ersätt vid behov

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◇ 55 Högsta byggnadshöjd i meter
- II Högsta antal våningar

Takvinkel prövas i bygglovet

Träfasad

Gårdsbyggnad placeras minst 1 m från tomtgräns och i huvudsak enligt illustration

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret Lien 26 fastställd upphör att gälla

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN 2004-05-26  
Laga kraft 2004-06-28  
Vidimeras *S.F.*

Detaljplan för fastigheten LIEN 26 väst på stan  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2004  
Reviderad i maj 2004

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Stina Fahlgren*  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

BH

2480K-P04/131

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-02-24  
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: KH  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation:

Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografier år: 1997 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

Dnr PLA 03-57



## LAGAKRAFTBEVIS

2004-07-02

DNR PLA 03-57

Detaljplan för fastigheten **Lien 26 m fl**, Väst på stan, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-05-26, § 85

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-06-28**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

2480K-P04/131

040702111233281

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

2004-07-02 11:20

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-13.45, lunch 12.00-12.45

Beslutande Asa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Pia Andersson (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Hans Lindberg (s), från kl 09.00 till kl 12.00  
Patrick Nygren (s), från kl 12.45  
Ann-Marie Andersson (s)  
Farrokh Farrokhi (fp)  
Magdalen Alatalo (fp)  
Ulrik Berg (m), (ej närvarande § 81 och § 84)  
Per Olov Ljung (v)  
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Ingemar Dalgård (m), (tjänstgör § 81 och § 84)  
Maria Jonsson (kd)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Maria Blomqvist, bygglovhandläggare  
Henrik Siksjö, bygglovhandläggare  
Maria Edeholt, informatör  
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 77  
Lars Tapani, Brandförsvaret, § 78

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2004-06-04  
*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 77-94

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande

*Asa Ögren*  
Asa Ögren

Justerande

*Anders Sellström*  
Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2004-05-26

Datum för anslags uppsättande 2004-06-07

Datum för anslags nedtagande 2004-06-28

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret  
*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift Ann-Kristin Lundström



7  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-05-26 § 85

Dnr PLA 2003-57

Justerarnas sign:

---

Fastighetsbeteckning: **Lien 26**  
Fastighetens adress: **Storgatan 12 A**  
Sökande: **Roger Roshed**  
**Storgatan 12 C**  
**903 21 UMEÅ**  
Ärendet avser: **Antagande av detaljplan, enkelt planförfarande**

---

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en gårdsbyggnad med bostadslägenheter i enlighet med intentionerna för kvarteret Lien.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande och varit ute på samråd under tiden 2004-04-13 till 2004-04-27.

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

Yttrande utan erinran har inkommit från **ULTRA, Hyresgästföreningen, Miljö- och hälsoskydd samt Umeå Energi.**

**Länsstyrelsen** anser att det ur kvalitativ synpunkt vore en fördel om gårdsbyggnaden följde principen från kvartersutredningen att inte motbygga gaveln på intilliggande lamellhus söder om fastigheten med tanke på utblicksmöjligheterna från de tillkommande lägenheterna.

*Kommentar: Synpunkten har behandlats i byggnadsnämndens presidium och behovet av bostäder anses väga tyngre än fullgoda utblickar för de boende.*

**Brandförsvaret** har inget att erinra under förutsättning att det i den fortsatta projekteringen redovisas hur brandskyddet särskilt ska beaktas med avseende på byggnadens närhet till närliggande byggnad.

*Kommentar: Brandskyddsdokumentation redovisas i byggnämnlanskedet.*

**UMEVA** förutsätter att ny byggnad kan va-försörjas från befintligt system. NOA 03 har ersatt "PM för Avfallshantering".

*Kommentar: Planbeskrivningen revideras angående NOA 03.*

**Sammanfattning** : Planbeskrivningen ändras i enlighet med UMEVA:s förslag och utfarten flyttas så att sikten förbättras.

**Kvarstående synpunkter** har Länsstyrelsen.

-----

**BESLUT:** **Byggnadsnämnden beslutar**  
**att revidera detaljplanen och**  
**att anta den reviderade detaljplanen.**

-----

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

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **LIEN 26 m fl**, Väst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och illustrationer, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en gårdsbyggnad med bostadslägenheter i enlighet med intentionerna i kvartersutredning för kvarteret Lien.

### PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Lien 26, del av Umeå 5:39, Umeå 5:40 samt del av Umeå 2:1 och gränsar till Storgatan Väst på Stan.



### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

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

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

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Planområdet utgörs av en charmig, något vildvuxen trädgård med ett gult trähus i två våningar från tidigt 1930-tal. Huset byggdes för J A Vallgren från Ytterhiske och innehöll även en butikslokal med entré mot Storgatan. Gång- och cykelvägen mot den västra gränsen av planområdet har en vacker och uppvuxen trädallé.



Fastigheten Lien 26 kommer att få en större tomtyta och därmed också en större byggrätt. Fastigheterna Umeå 5:39 och 5:40 kommer att läggas till fastigheten Lien 26. Den sammanlagda fastighetsarean blir drygt 1000 m<sup>2</sup> efter sammanslagningen.

Solljus som silar genom björkarnas lövverk i öppningarna mellan husen är av stort värde för upplevelsen av Storgatan i denna del av staden liksom den befintliga bebyggelsens karaktär. En komplettering inne på gårdarna är därför att föredra före en ökad byggrätt längs gatan.

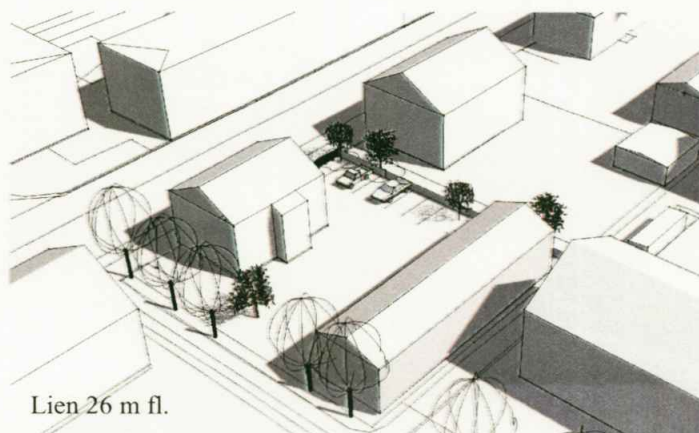
De uppvuxna träden bör i möjligaste mån bevaras. Björkarna vid gång- och cykelvägen i väster ligger utanför planområdet och får inte avverkas eller skadas. Tillkommande flerbostadshus föreslås längs den gång- och cykelväg som löper i öst-västlig riktning. Här finns redan idag uthusbyggnader i varierande utförande och skala.

Den tillkommande byggrätten som prövas i detaljplan är omkring 450 m<sup>2</sup> i gårdshus i tomtgräns mot söder. Det innebär att exploateringsgraden blir 0.65.

**Utformning av gårdshuset.**

Genom att utforma gårdshuset med hänsyn till de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värdena som finns inom kvarteret förstärks gårdarnas kvalitéer. För kvarterets karaktär och trevnad är det av stor vikt att gårdsbyggnadens volymer underordnas huvudbyggnaden. Detaljplanen medger att gårdshuset blir två våningar och byggnadshöjden föreslås vara 5,5 meter. Ett lämpligt djupmått på gårdshuset är 7 meter. Men för att burspråk och entréer ska rymmas inom byggrätten utökas djupet något.

Gårdsbyggnadens byggrätt ligger delvis rakt norr om



det västra lamellhuset på Lien 15. Det innebär att ljusförhållanden och utblickar blir begränsade. Gårdshuset kan trots detta få fönster mot söder vilket är väsentligt.

#### **Parkering och friytor**

Infarten till planområdet flyttas men sker även fortsättningsvis från Storgatan och parkeringsbehovet beräknas efter 9 platser /1000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Friytan bör vara 1/3 av bruttoarean bostäder. Både parkeringsbehovet och friytan inryms inom fastigheten.

#### **Brand och geotekniska förhållanden**

Genom att lamellhusets gavel på Lien 15 inte innehåller fönster kan den tillkommande byggnaden förses med fönster mot söder. Hänsyn ska då tas till fönstrens placering och storlek, fasadbeklädnader, avstånd mellan byggnader mm.

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

Brandskyddsåtgärder och typ av grundläggning redovisas i byggnämälanskedet.

#### **Byggteknik och teknisk försörjning**

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

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

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. För avfallshantering gäller anvisningarna i NOA 03.

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

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2004  
Detaljplanering

Rev maj 2004



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **LIEN 26 m fl** inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra en gårdsbyggnad med bostadslägenheter i enlighet med intentionerna i kvartersutredning för kvarteret Lien.

Lien 26 är i privat ägo.

Umeå 2:1 och 5:39 ägs av Umeå kommun.

Umeå 5:40 ägs av Umeå Energi AB.

Planförslaget innebär att Lien 26 utökas genom att del av fastigheterna Umeå 2:1 och 5:40 samt hela 5:39 genom fastighetsreglering överförs till Lien 26. Den återstående delen av Umeå 5:39 bör överföras till kommunens gatumarksfastighet, Umeå 2:1.

Umeå 5:39 ligger inom parkmark enligt gällande stadsplan och Umeå 5:40 är ett s k ES-område avsett för transformatorstation, men ännu ej bebyggt.

För kvarteret gäller en tomtindelning fastställd 1970-11-19 (akt 2480K-115/1971). Planförslaget strider mot gällande tomtindelning varför den måste upphävas för Lien 26.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Uppvärmning*

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fastighetens befintliga anslutningar till kommunens nät för vatten och avlopp samt till elnät.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

*Trafik och parkering*

Lien 26 angörs idag från Storgatan väster om den befintliga huvudbyggnaden. Planförslaget innebär att utfarten även fortsättningsvis sker mot Storgatan, men att utfarten istället flyttas till den östra sidan av byggnaden och att gränsen mot Storgatan i övrigt beläggs med utfartsförbud.

*Vegetation*

Det område av Umeå 5:39 som inte överförs till Lien 26 är bevuxen med en björkallé som bör bevaras för att bibehålla områdets karaktär.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2004  
Fastighetsbildning rev maj 2004



Carina Björö  
Lantmätare

---

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2004-08-19

---

Registrering av åtgärder:  
DP för fastigheten LIEN 26 väst på stan

---

Information:  
Registerkarta: -486

Berörda fastigheter:  
LIEN 26  
UMEÅ 2:1  
UMEÅ 5:39  
UMEÅ 5:40

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-05-26	BD	Beslutsdatum
2004-06-28	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-08-09	PB	Inlagd i ACM