

### 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 0000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- + + + + + Marken får endast bebyggas med sophus, mindre förråd eller annat bostadskomplement

### MARKENS ANORDNANDE

- Befintliga träd skall behandlas enligt nedanstående illustrationer
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- ←••••→ Utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- XI Högsta antal våningar.
- V Vind får inte inredas

### STÖRNINGSSKYDD

Byggnaderna skall ges en fasadisolering som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus för bostäderna ej överstigande 30 dB(A) med hänsyn till tåg- och vägtrafikbuller. Störningar skall inte överskrida 55 dB(A) på lek- och rekreationsytor.

### ILLUSTRATIONER

- ☼ Befintligt träd med större stamomfång som ska bibehållas. Särskilda skyddsåtgärder skall vidtas vid uppförandet av angränsande byggnader och vid anläggningsarbeten

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-02-06  
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning:  
Kartkonstruktion: MH

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: Ja  
Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 2000 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

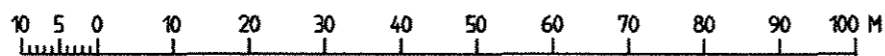
### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN 2004-05-26  
Laga kraft 2004-06-28  
Vidimeras *P.L.*

Skala 1:1000



Detaljplan för del av fastigheten  
**UMEÅ 5:1** inom VÄST PÅ STAN  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2004

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Patrik Forsberg*  
Patrik Forsberg  
Arkitekt

EA  
2480K - P04/132



## LAGAKRAFTBEVIS

2004-07-02

DNR PLA 04-1

Detaljplan för del av fastigheten **Umeå 5:1** (fd Stigbygeln) inom Väst på stan i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-05-26, § 82

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 - P04/132

040702102010843

| Postadress               | Besöksadress   | Telefon                | Telefax      | Bankgiro    | e-post           |
|--------------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|------------------|
| Samhällsbyggnadskontoret | Stadshuset     | 090-16 14 15 (planexp) | 090-16 14 22 | 759-8899    | 2004-07-02 12:12 |
| Detaljplanering          | Skolgatan 31 A | 090-16 10 00 (vx)      | Postgiro     | Org nummer  | 2004-07-02 12:12 |
| 901 84 UMEÅ              |                |                        | 62000-5      | 212000-2627 | 2004-07-02 12:12 |

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

Beslutande  
 Åsa 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

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 77-94

Ordförande

Justerande

**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

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-05-26 § 82

Dnr PLA 2004-01

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

Fastighetsbeteckning: Del av Umeå 5:1  
Fastighetens adress: Brogatan

Sökande: NCC Construction AB  
Box 455  
901 09 UMEÅ

Ärendet avser: Efter samråd, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Patrik Forsberg

Sign: *[Handwritten signature]*

Förslaget till detaljplan, med syftet att möjliggöra byggandet av en våning högre än vad gällande plan medger, har handlagts med enkelt planförfarande och varit föremål för samråd under tiden 18 mars t.o.m. 5 april 2004.

Följande synpunkter har inkommit:

*Hyresgästföreningen, Länsstyrelsen, ULTRA, UMEVA, Umeå Energi, Västerbottens Läns Landsting och Umeå kommun, SHBK / Brandförsvaret, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden samt Park och Natur har inga erinringar.*

*Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU, tillstyrker planen.*

*Umeå kommun, SHBK, Gata och trafik, har synpunkter på antalet gästparkeringar, p-platser för rörelsehindrade och cykelplatser.*

Kommentar: I planbeskrivningen finns aktuellt behov av p-platser redovisat liksom det antal platser som är möjligt på gården. Där finns också förslag till placering av cykelplatser, vars antal dock inte regleras i planen. I aktuell p-norm ingår såväl gästparkeringar som parkeringar för rörelsehindrade.

**SAMMANFATTNING**

Synpunkterna föranleder förutom redaktionella ändringar ingen revidering av planhandlingarna.

Kvarstående synpunkter saknas och Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, föreslår Byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **Umeå 5:1** (f d Stigbygeln) inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

### PLANENS SYFTE MM

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till byggande av en våning högre hus än vad gällande plan medger samt medge ändrat nyttjande av gården.

Planen avses handläggas med s k *enkelt planförfarande*.

### PLANDATA

Planområdet är beläget Väst på stan och avgränsas av Ridvägen, Brogatan och Olof Palmes gata samt av fastigheten Stigbygeln 4, Landstingets vårdcentral. Fastigheten som är cirka 2680 m<sup>2</sup> är i kommunens ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande *Detaljplan för del av kvarteret Sporren m m* är laga kraft vunnen 2001-12-11. Bygglov för de aktuella byggnaderna har den 8 december 2003 beviljats för tillfällig åtgärd att gälla till 2004-12-31 på vissa villkor.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den tänkta byggnationen följer i huvudsak den gällande detaljplanen, d v s två punkthus placerade i samma riktning som de tänkta punkthusen inom kvarteret Sporren. De nu aktuella byggnaderna blir dock en våning högre än vad som medges i gällande plan, d v s åtta respektive 11 våningar, totalt 5 883 m<sup>2</sup> BTA, varav 5 178 m<sup>2</sup> bostadsarea.

Fastighetsägaren vill också ändra den utformning av gårdens parkeringsytor som finns i gällande plan; soprum och carportar kommer nu att byggas i fastighetsgränsen mot landstingets fastighet, Stigbygeln 4.

Mot gatorna skall förgårdsmark likvärdig angränsande fastigheter anläggas.

Med de högre husen överskrids tidigare aktuell byggnadsyta och denna ändras följaktligen till 6 000 m<sup>2</sup>.

### Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskompement och friytor skall göras tillgängliga för funktionshindrade enligt gällande normer. Erforderligt antal parkeringsplatser på närparkeringar och i parkeringshus skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

### Friytor

Friytor om 1/3 av bostädernas totala area, d v s 1 726 m<sup>2</sup>, kan inte helt och fullt tillgodoses inom fastigheten, men ska säkerställas genom servitut inom intilliggande fastigheten Sporren.

**Vegetation**

I samråd med Samhällsbyggnadskontoret har inför påbörjad pålning vissa befintliga träd bibehållits medan andra avverkats. De träd som ska bibehållas är markerade på detaljplanen.

Träd som fällt skall ersättas av minst lika antal nyplanterade träd. Ersättningsträd skall vara av finsk proveniens, de ska ha minst sju meters topphöjd och ha ett stamomfång av 20–25 cm.

**Trafik och parkering**

Angöring och infart till området skall endast ske från Brogatan.

Parkeringar om 9 platser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA, totalt 47 platser (0,9 x 5178), anordnas på gård (12 platser), men huvudsakligen genom servitut i befintlig men ombyggd stallbyggnad inom fastigheten Sporren.

Plats för cyklar anordnas vid gårdsinfarten.

**Geoteknik**

För punkthusen pågår pålning för grundläggning.

**Störningar**

Byggnaderna skall uppfylla aktuella riktvärden för vägtrafik- och tågbuller: ekvivalentnivåer om 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus, åtminstone på lek- och rekreationsytor. Maximalnivå inomhus är 45 dB(A).

Beräknade bullernivåer från fordonstrafik på Ridvägen och Vännäsvägen samt från tåg på Botniabanan medför troligtvis att lekplatser och rekreationsytor måste avskärmas.

**Tekniska anläggningar**Energi

Fastigheten kan tillföras energi via det kommunala fjärrvärme- och elnätet.

VA-system

Fastigheten kan anslutas till det kommunala va-nätet i Brogatan.

Avfall

Soputrymmen anordnas i byggnadernas bottenvåning och/eller där plats för sophus anges i planen.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, mars 2004  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Patrik Forsberg  
Arkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Umeå 5:1 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 ge möjlighet till byggande av en våning högre hus än vad gällande plan medger samt medge ändrat nyttjande av gården.

Umeå 5:1 ägs av Umeå kommun.

Under förutsättning att flera fastigheter bildas inom det område som skall nyttja de ombyggda stallbyggnaderna inom fastigheten Sporren som parkeringsanläggning måste gemensamhetsanläggning bildas. Behovet av friytor kan med anledning av den utökade byggnadsytan inte tillgodoses helt inom planområdet varför även grönytor, lekplatser etc bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen medför inte något direkt behov av ändrad fastighetsindelning, men planområdet är lämpligt att avstycka som en separat fastighet.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden m m*

Byggnader inom planområdet som är högre än tre våningar skall grundläggas genom pålning.

#### *Uppvärmning m m*

Fastigheten kan anslutas till kommunala ledningsnät för fjärrvärme och va.

*Trafik och parkering*

Infart till området skall ske från Brogatan.

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm, 9 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA, totalt 47 platser, anordnas dels med 12 platser på gården mellan byggnaderna och resterande inom befintlig parkeringsanläggning i f d stallbyggnad inom fastigheten Sporren.

*Vegetation*

Träd som skall bibehållas är markerade på plankartan. Träd som fälls skall ersättas med träd av storlek och sort i enlighet med planbeskrivningen.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal och exploateringsavtal har tecknats med NCC.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2004  
Fastighetsbildning



Carina Björö  
Lantmätare

---

Handläggare:

Ritva Aarresalmi

Regdatum: 2004-08-17

---

Registrering av åtgärder:

UMEÅ 5:1

---

Information:

Registerkarta: -486

Berörda fastigheter:

STIGBYGELN 6

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                       |
|------------|----|-----------------------|
| 2004-05-26 | BD | Beslutsdatum          |
| 2004-06-28 | LK | Laga kraft            |
| 2009-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2004-08-16 | PB | Inlagd i ACM          |