

LAGAKRAFTBEVIS

2004-01-21

DNR PLA 03-25



Detaljplan för del av fastigheterna Ekan 1 och 7 inom Haga i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-12-16, § 215

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-01-13**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden ,

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

2480K-P04/37

04012109533916

2004-01-21 09:58

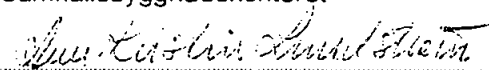
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Plan och Bygglov	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Brandförsvaret, kl 09.00-16.30, lunch 12.30-13.30	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Kurt Bergström (s) Hans Lindberg (s), till kl 16.00 Pia Andersson (s), till kl 12.30 Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c), till kl 12.30 Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s), tjänstgör från kl 13.30, § 213 Stig Lundström (s), tjänstgör från kl 16.00 § 224 Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp), till kl 16.15 Örjan Mikaelsson (v) Magdalen Alatalo (fp) Arne Lindström (c), tjänstgör från kl 13.30, § 213	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Patrick Forsberg, arkitekt Benny Sandberg, planingenjör Stina Fahlgren arkitekt Gert Wingårdh, § 206	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2003-12-22	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justera	Anders Sellström

Paragrafer 204-226

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2003-12-16	
Datum för anslags uppsättande	2003-12-23	Datum för anslags nedtagande 2004-01-13
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-12-16 § 215

Dnr PLA 2003-25

Justerarens sign:

A. Berg

Fastighetsbeteckning: **Ekan 1 och 7**
 Fastighetens adress: **Öster om Ö Kyrkogatan och norr om Idrottsallén**
 Sökande: **Umeå kommun**
Mark och exploatering
 Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Anders Berg Sign: /

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att uppföra en samlad bebyggelse i tre våningar inom de nuvarande fastigheterna Ekan 1 och 7.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 27 oktober 2003.

Detaljplanen har hållits utställd 2003-11-03 – 2003-11-24.

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 fastigheterna **EKAN 1 och 7** inom Umeå kommun,
Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration,
planbeskrivning med perspektiv samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att
uppföra en samlad bebyggelse i tre och fyra våningar inom de nuvarande
fastigheterna Ekan 1 och 7.

PLANDATA

Planområdets yta är 0,2 ha och är beläget öster om Östra Kyrkogatan
och norr om Idrottsallén inom stadsdelen Haga.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I Öpl 98 anges Haga som en stadsdel där nya bostäder kan skapas
genom varsamt kompletteringsbyggande i områden med redan
förhållandevis hög exploateringsgrad.

Inom stadsbyggnadskontoret pågår arbetet med en byggnadsordning
för Haga-Sandbacka. Östra Kyrkogatan föreslås här utvecklas som
stadsrum och integreras bättre med stadsdelens övriga funktioner.
Tillgängligheten för boende ökas, stadsbilden förbättras och
möjligheter för lokal och småskalig handel och service återskapas.
Östra Kyrkogatan skall fungera som en lokal bostadsgata.

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1964-01-13.
Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats
eftersom påverkan av planen inte bedöms som betydande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheterna Ekan 1 och 7 ägs idag av Umeå kommun. Inom Ekan
7 finns idag ett litet tvåvåningshus disponerat för kvinnojourens

Dnr PLA 03-25

verksamhet. Ekan 1 utgörs till större delen av gatumark (Idrottsallén), medan resterande del är obebyggd.

Kommunen behöver och söker större lokaler för kvinnojourens verksamhet. Därefter kan man genom en sammanläggning av de två fastigheterna skapa en rationell byggrätt för hyresbostäder. Inom den nya fastigheten önskar kommunen integrera ett antal speciallägenheter för gruppboende. Kommunen avser ej att stå som huvudman för projektets genomförande och förvaltning utan har sökt samverka med en exploatör som kan medverka till lösning av projektets alla delar. Planförslaget grundar sig på en skiss som exploatören och kommunen valt bland tre upprättade förslag.

Detaljplanen föreslår en gruppering av bostadshuset i två byggnadskroppar. En del i fyra våningar längs Östra Kyrkogatan och i vinkel mot denna en del i tre våningar längs Idrottsallén. Huvudentrén förläggs i vinkeln mot sydväst i riktning mot Umeå centrum. Biltillfart till gårdsparkering föreslås från Östra Kyrkogatan i norr. Härigenom kan en smidig, separat bilangöring ordnas för de ovannämnda speciallägenheterna medan fastighetens södra del kan disponeras som grönyta.

Byggnaden har utformats och placerats så att inverkan på utblickar från grannfastigheterna och beskuggningar av dessa skall begränsas. Byggnaden skall utföras så att bullernivån inomhus ej överskrider 30 dBa ekvivalent ljudnivå respektive 45 dBa maximal ljudnivå.

Med hänsyn till planområdets centrumnära läge och rådande efterfrågan kommer bostäderna huvudsakligen att utgöras av små lägenheter. Detta innebär också att bilplatsbehovet, med dagens erfarenhet, blir lågt i synnerhet som speciallägenheterna endast efterfrågar några få bilplatser för personalens behov.

Den nya fastighetens gård inrymmer utöver bil- och cykelparkering en egen uteplats för de gruppboende samt en för alla hyresgäster gemensam grönyta i söderläge. Befintliga alléträd längs Östra Kyrkogatan skall bibehållas liksom träden vid tomtgränsen i norr. Friytorna skall i möjligaste mån hållas planterade.

Byggnaden avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät som passerar söder om fastigheten i Idrottsallén och utföras enligt gällande regler för god energihushållning.

En särskild byggnad för sopkärl och källsortering får uppföras i planområdets nordöstra hörn. Vald lösning skall följa UMEVA:s "PM avfallshantering inom fastigheten".

Dnr PLA 03-25

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförande-
beskrivning.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats i samarbete med Samhällsbyggnads-
kontorets tjänstemän med Anders Berg som ansvarig.

Umeå i oktober 2003

Reviderad i december 2003

ARKINOVA ARKITEKTER KB

Ragnar Bergeå
Arkitekt SAR / MSA



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna **EKAN 1 och 7** inom Haga 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 flerbostadshus i tre och fyra våningar inom de nuvarande fastigheterna Ekan 1 och 7.

Genom en flyttning av kvinnojourens verksamhet i befintlig byggnad inom Ekan 7 skapas förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i kvarteret.

För berörda fastigheter gäller tomtindelning för del av kv Ekan från 1967. Gällande tomtindelning förutsätter en längre indragning av kvarteret, dvs bredare gata. Nuvarande tomten nr 7 är dock inte bildad i enlighet med denna. Gällande tomtindelning måste upphävas i berörd del (tomten nr 7).

Ekan 1 och 7 skall sammanföras till en fastighet. Samtidigt skall ett område av Ekan 1 som utgör gatemark i Idrottsallén tillföras Stadsliden 2:1, som är kommunens gatemarksfastighet i området, samt ett mindre område av Ekan 7 utmed Östra Kyrkogatan.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Inom området kan råda besvärliga geotekniska förhållanden. Lämpligt grundläggningssätt får klaras ut i samråd med kommunens bygginspektion vid bygganmälan.

Bebyggelse

Byggnaden skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd erhålls för att klara ett maxbuller på 45 dBa i bostäderna.

Friytan blir mindre än gällande norm. Friytan i sydost skall ges en omsorgsfull utformning med goda möjligheter till vistelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-25

Trafik och parkering

Den tillkommande bebyggelsen skulle normalt medföra ett behov av ett trettio-tal parkeringsplatser enligt gällande norm (12 platser/1000 m²). Till följd av den stora andelen små lägenheter samt att bottenvåningen kommer att utgöras av servicelägenheter förväntas behovet bli betydligt lägre. Ett färre antal parkeringsplatser kan därför accepteras. En parkeringsplats med 14 bilplatser kan anläggas på fastigheten.

Fastigheten har sin huvudentré i sydväst mot Östra Kyrkogatan/Idrottsallén. Parkeringen angörs med infart från Östra Kyrkogatan.

VA och avfall mm

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunal VA-anläggning.

Sophämtning sker från sopbod som anläggs särskilt inne på gården i det nord-östra hörnet. Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för exploateringskostnader på kvartersmark.

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003,
Lantmäteri rev december 2003



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna **EKAN 1 och 7** inom Umeå kommun, Västerbottens län

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 28 augusti till 17 september 2003. Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Följande synpunkter har inkommit vilka här kommenteras av planförfattaren (Pf) med förslag till åtgärder:

1. **Kommunstyrelsens planeringsutskott:** Ingen erinran.
2. **Samhällsbyggnadskontoret – Trafik:** Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontoret – Park: Lekytan skulle med fördel ges ett soligare och mer överblickbart läge i nordöstra delen av tomten. Illustrationens redovisade björkar på gården går ej att behålla.

Pf:s kommentar: Projektet förutsätter en hög exploatering av tomten. Den föreslagna dispositionen innebär en optimerad användning av markytan där trafikrörelsen och –säkerheten inom gården haft hög prioritet. Det föreslagna läget har sol större delen av dagen men kan upplevas något trångt. Den östra byggnadskroppen föreslås därför kortas något och i stället breddas med motsvarande area. Synpunkter rörande befintliga björkar på gården delas av Pf. Träden är dessutom åldriga och tas därför bort i illustrationen.

Samhällsbyggnadskontoret – Gata: Byte av kantsten till infartssten bekostas av exploatören.

Pf:s kommentar: Förleder ingen åtgärd.

3. **Samhällsbyggnadskontoret – Miljöenheten:** Förslaget bedöms godtagbart. Gällande riktvärden för trafikbuller förutsätts uppfyllas. **Pf:s kommentar:** Plan- och genomförandebekrivning redovisar gränsvärden för inomhusbuller. Förslagets två uteplatser ligger väl skyddade från den mer trafikerade Östra Kyrkogatan. Trafiken på Idrottsallén är ringa.
4. **Samhällsbyggnadskontoret – Brandförsvaret:** Ingen erinran.
5. **Socialtjänsten:** I yttrandet redovisas de förutsättningar som legat till grund för planförslaget vad gäller bottenvåningens gruppboende. Transporter till boendet utgörs i huvudsak av taxibilar.

Pf:s kommentar: Framförda synpunkter tillgodoses i grundförslaget.

6. **Länsstyrelsen:** Planen fullföljer omdaningen i kvarteret Ekan till en mer stadsmässig bebyggelse vilket rimmar väl med ambitionerna om kompletteringsbebyggelse i översiktsplanen och byggnadsordningen för Haga-Sandbacka. Den täta exploateringen medför mindre utrymme för grönytor som i planförslaget får begränsad solbelysning. Förslaget skulle vinna på att prioritera grönytor på bekostnad av parkeringsplatser. Med fönsterrätt i grannhusets gavel omöjliggörs redovisad byggrätt för skärmtak. En redaktionell ändring föreslås angående stängselskyldighet.
Pf:s kommentar: Beträffande grönytor hänvisas till kommentar och förslag under punkt 2 – Park. Byggrätt för skärmtak ända intill grannhuset på Ekan 2 föreslås utgå och påpekad redaktionell ändring utföras.
7. **UMEVA:** Ur vatten- och avloppssynpunkt ingen erinran. Beträffande backavstånd för sopbil överskrider detta det i anvisningarna (NAO 03) angivna maxavståndet 30 m.
Pf:s kommentar: Backavståndet överstiger något litet det angivna maxavståndet. Tack vare den trafikdifferentiering som uppnåtts inom tomten är olycksrisken dock mycket liten då varken barn, övriga gående eller cyklande har anledning att befinna sig i denna del av tomten. Trafiksepareringen inom tomten bedöms således väl uppväga det lilla övertrampet av riktvärdet enligt NOA 03.
8. **Umeå Energi:** Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät. Befintlig nätstation i kv. Focken kan behöva bytas eller ersättas av station i nytt läge. I övrigt ingen erinran.
9. **ULTRA, Umeå Lokaltrafik AB:** Ingen erinran.
10. **Telia Sonera:** Befintliga ledningar redovisas. Kontakt förutsätts tas innan arbetena påbörjas.
11. **Mats Persson, Ekan 9:** Persson anser att möjligheterna till en utfart mot Idrottsallén i stället för Östra Kyrkogatan (ÖK) borde ses över. Trafiken på ÖK kan tidvis vara så tät att bilar kan ha svårt att direkt ta sig ut vilket medför onödig tomgångskörning vilket ej kan vara i linje med kommunens miljötänkande.
Pf:s kommentar: Framförda synpunkter är tänkbara. Alternativet med infart från Idrottsallén har prövats. Konsekvenserna blir dock att i stort sett all användbar, solåtkomlig grönyta inom den nya fastigheten tas i anspråk som trafikyta såvida inte byggrätten väsentligt minskas. Med nuvarande disposition utnyttjas gården

Dnr PLA 03-25

optimalt och ger samtidigt en trafiksäker miljö. Med hänsyn till det begränsade antalet bilplatser och att bilanvändningen för många ärenden i centrumnära lägen är låg bedöms de sammantagna miljö- och trafiksäkerhetsfördelarna överväga i det liggande förslaget.

SAMMANFATTNING: Framförda synpunkter föranleder en mindre omdisponering av byggrätten för den östra byggnadskroppen till förmån för en något bredare och soligare lekyta i sydost. Byggrätten för skärmtak i direkt anslutning mot fastigheten Ekan 2 utgår då den eljest inkräktar på gällande fönsterrätt. Föreslagen omstudering av biltillfarten till tomten samt eventuell förkortad körväg för sopbil har med anförda argument inte ansetts riktiga att revidera.

Umeå i oktober 2003

ARKINOVA ARKITEKTER KB


Ragnar Bergeå
Arkitekt SAR / MSA

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 04/37
Dnr: 04/311

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-02-11

Registrering av åtgärder:
EKAN 1 OCH 7

Information:

Registerkarta: -466-

Tomtindelningar för kv. EKAN 1 fastställd 1943-06-16 och EKAN 7 fastställd 1967-06-06 upphör att gälla i berörd del.

Berörda fastigheter:

EKAN 1
EKAN 7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-12-16	BD	Beslutsdatum
2004-01-13	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m