

### 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

- BH Bostäder. Handel eller bostäder i bottenvåningen mot Östra Kyrkogatan

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

### MARKENS ANORDNANDE

Gården ska utformas omsorgsfullt med uteplats och parkering i enlighet med illustration

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 00 Högsta byggnadshöjd i meter
- 00 Taklutning i grader
- I II** Högsta antal våningar
- v** Vind får inte inredas
- f** Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse

Mindre byggnadsdel utskjutande max 3 meter från fasad får förekomma med en högsta byggnadsarea på 12 m<sup>2</sup>

### Varsamhet

- k** Vid ändring och ombyggnad ska hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag i enlighet med planbeskrivning

### STÖRNINGSSKYDD

Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att dygnsekvivalent trafikbullernivå inomhus inte överstiger 30 dB(A). På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dB(A). Motsvarande värden för maximalbuller är 45 resp 70 dB(A).

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

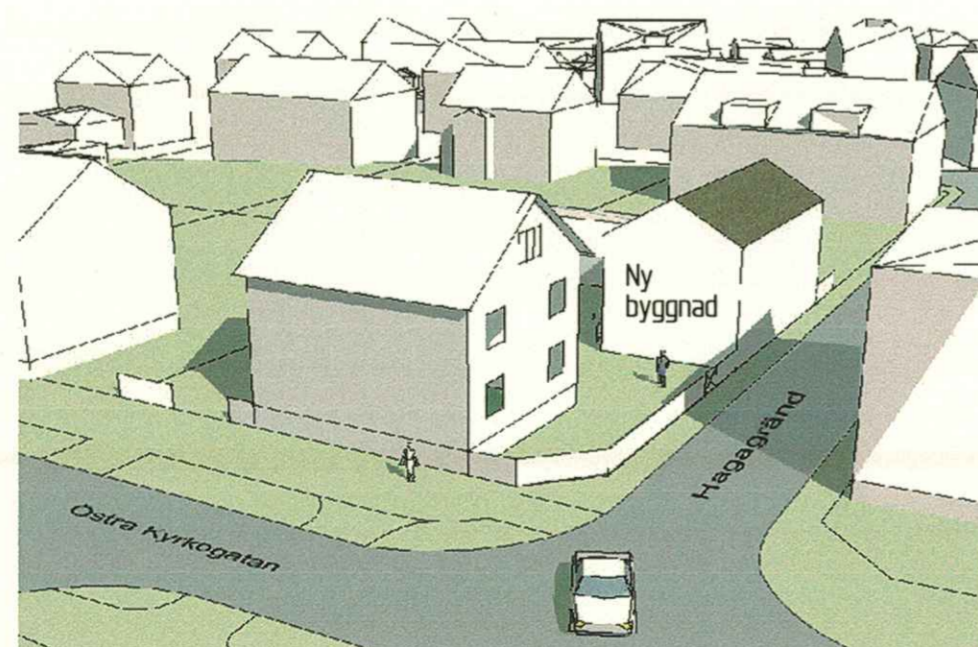
Antagen BN 2005-09-19  
Laga kraft 2005-10-25  
Vidimeras *[Signature]*

X 80200

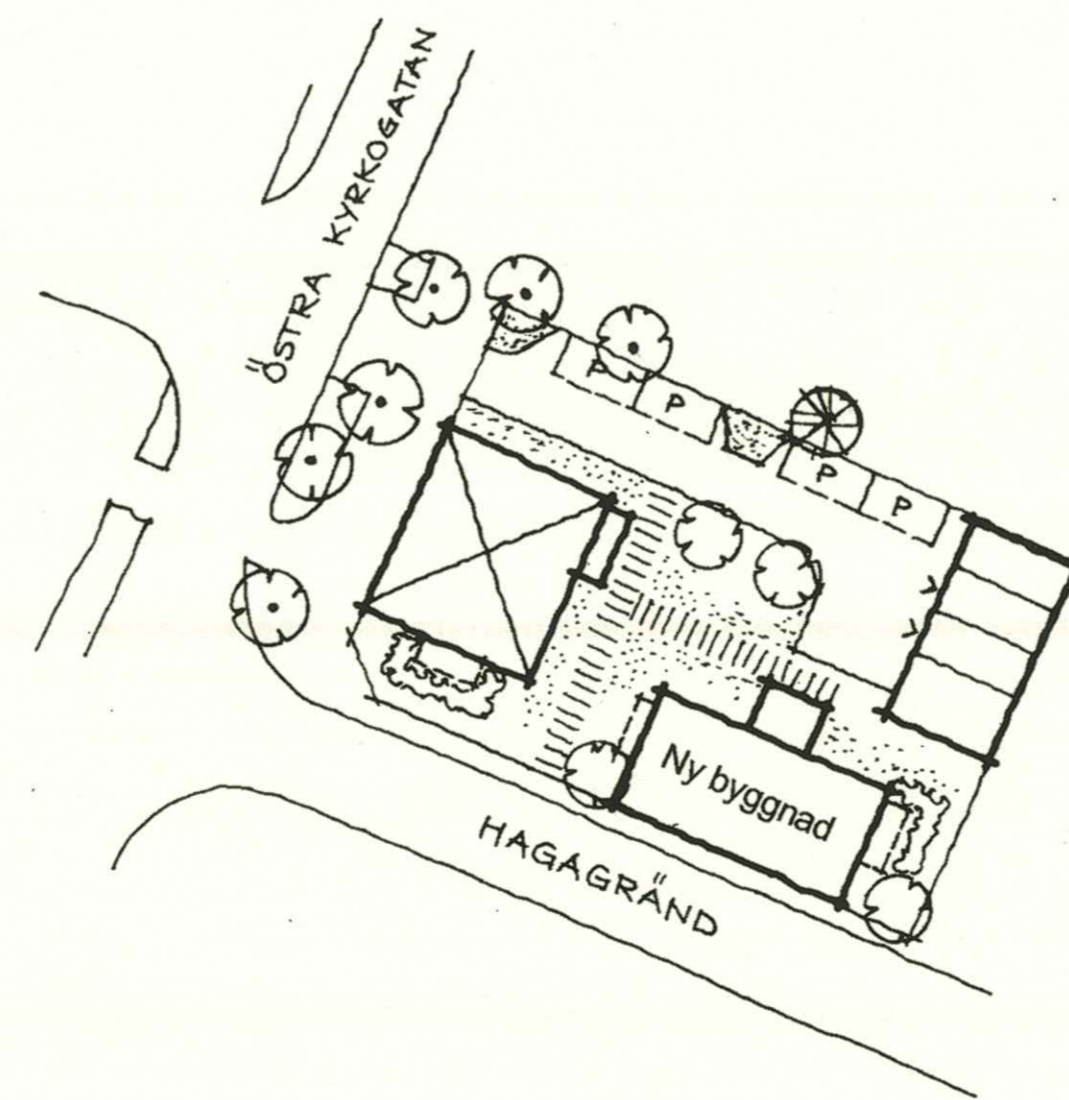
+ Y 198650

+ Y 198700

ILLUSTRATION Skala 1:500



3D MODELL



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-04-14  
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: AKR  
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: Höjddikurvor med en meters ekvidistans samt punkthöjder  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografiering år: 2000 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



*[Signature]*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*[Signature]*  
Stina Fahlgrän  
Arkitekt



## LAGAKRAFTBEVIS

2005-10-26

DNR PLA 05-14

Detaljplan för fastigheten Kryssaren 1 inom stadsdelen Haga, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-09-19, § 205

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-10-25**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindförss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

051026100704128

2480K-P05/273

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	

Plats och tid Brandförsvaret, Signalvägen, kl 13.15-17.20

Beslutande  
Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Patrick Nygren (s)  
Karin Svedlert (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Hans Lindberg (s)  
Farrokh Farrokhi (fp)  
Cecilia Bergström (c), ej närvarande vid § 211  
Ingemar Dalgård (m)  
Per Olov Ljung (v)  
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare  
Kurt Bergström (s)  
Ann-Marie Andersson (s)  
Maria Vängbo (s)  
Caroline Nilsson (kd)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Elisabet Marklund (mp)

Övriga deltagande  
Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Börje Nordström, lantmäterichef  
Maria Blomqvist, bygglovhandläggare  
Jonas Andersson, bygginspektör  
Patrik Forsberg, arkitekt  
Håkan Sjögren, ekonomichef

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2005-10-03

Underskrifter Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 199-223

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

*Åsa Ögren*

Åsa Ögren

Justerare

*Anders Sellström*

Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2005-09-19

Datum för anslags uppsättande 2005-10-04

Datum för anslags nedtagande 2005-10-25

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift

Ann-Kristin Lundström



7  
BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2005-09-19 § 205

Dnr PLA 2005-14

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Kryssaren 1  
Fastighetens adress: Östra Kyrkogatan 30  
Sökande: Per-Olof Johansson  
Östra Kyrkogatan 30 903 36 Umeå  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

**Syfte**

Syfte är att möjliggöra ett bostadshus i två plan inom fastigheten Kryssaren 1.

**Samråd**

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2005 och handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har skett med berörda sakägare, Länsstyrelsen samt berörda statliga och kommunala förvaltningar och bolag. Planen har varit ute på samråd under tiden 25 augusti till den 8 september 2005.

**Länsstyrelsen** anser att detaljplanen borde ha föregåtts av en kvartersstudie enl. "Byggnadsordning för Haga-Sandbacka". Man anser därför att det finns anledning att använda normalt planförfarande. Se bilaga.

**Kommentar:** På grund av att stadsarkitekten bedömt att förslaget är förenligt med byggnadsordningens intentioner har en kvartersstudie inte ansetts nödvändig i detta fall. Den nya byggnaden kan inte heller sägas menligt påverka den övriga bebyggelsen i kvarteret. Yttrandet lämnas därför utan åtgärd.

**Fastighetsägaren till Kryssaren 2** påpekar att garagelängorna i tomtgräns är sammanbyggda med en bärande vägg. Man vill att rivningen ska ske på ett bra sätt och vill att detta utreds.

**Kommentar:** Byggande och rivning kontrolleras i bygganmälskedet och planbeskrivningen kompletteras med ett tydliggörande angående detta.

**Umeå Energi** påpekar att det nya huset ska anslutas till Umeå Energis distributionsnät.

**Kommentar:** Plan beskrivningen kompletteras.

**UMEVA** påpekar att uppställningsplats för sopor ska ordnas nära någon av gatorna.

**Kommentar:** Illustrationen på plankartan revideras.



9  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2005-09-19 § 205

Dnr PLA 2005-14

Justerarnas sign:

---

**Sammanfattning**

Miljökontorets synpunkter på bullerkrav på bebyggelsen har införts i detaljplanen. I övrigt har planbeskrivningen kompletterats redaktionellt samt med kommentarer enl. ovan.

**Kvarstående synpunkter** som inte har tillgodosetts har framförts av Länsstyrelsen.

**BESLUT:**

-----  
**Byggnadsnämnden beslutar**

**att** revidera detaljplanen och  
**att** anta den reviderade detaljplanen.

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **KRYSSAREN 1** inom stadsdelen Haga, Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och illustration samt genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett bostadshus i två plan inom fastigheten Kryssaren 1.

### PLANDATA

Planområdet är 936 m<sup>2</sup> och ligger på Haga vid Hagaplan öster om Östra Kyrkogatan i korsningen med Hagagränd.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Umeå kommun 1998 (ÖPL 98) gäller för planområdet liksom "Byggnadsordning för Haga-Sandbacka" SHBK nov 2004. Det blå huset mot Östra Kyrkogatan ingår i byggnadsordningens bebyggelsemiljö 3. Bedömningarna i byggnadsordningen ligger till grund för detaljplaneförslaget. För planområdet gäller stadsplan (181C) laga kraft 1964. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på hälsa, säkerhet eller hus hållning med mark och vatten. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.



*Kryssaren 1 från Östra Kyrkogatan.*

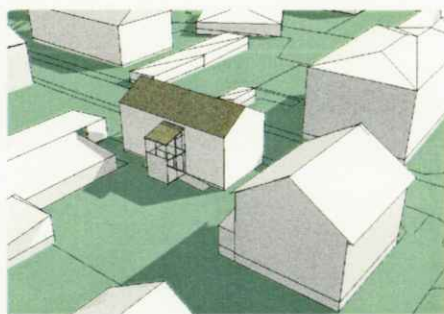
### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Trähusen i två våningar vid Östra Kyrkogatan och Hagaplan uppfördes under perioden 1935–40 i enlighet med Hallmans stadsplan. Tvåvåningshusen med träpanel och skyltfönster respektive två-trelufts-fönster bidrar till den trivsamma atmosfären vid platsen. Huset på Kryssaren 1 har en karaktäristisk gavel, ett tak med ett litet taksprång, omvikt takfot och en takvinkel på 35 grader. Vid den inre tomtgränsen ligger en garagebyggnad med putsad fasad. Gården är asfalterad och i tomtgräns mot Hagagränd finns bilar uppställda.

Detaljplanen innebär att en byggnad för bostadsändamål placeras i gatuliv mot Hagagränd. Bostadshuset föreslås bli smäckert med förhöjd sockel och byggnadshöjden föreslås maximalt få vara 6,5 meter. Byggnaden planeras att innehålla omkring tre bostadslägenheter och bruttoarean beräknas bli drygt 200 m<sup>2</sup>. Karaktäristiskt för huvudbyggnaderna inom kvarteret är även de volymmässigt nätta utanpåliggande trapphusen och entréerna. Den föreslagna byggnadens entréparti utformas därför så att den inte dominerar bostadshuset eller upptar för stor del av den trånga gården. Uteplatser för lägenheterna i den nya byggnaden ordnas vid gavlarna.

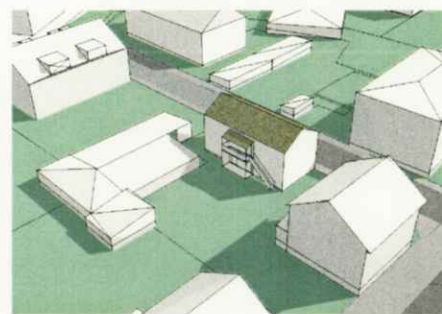
Den befintliga byggnaden längs Östra Kyrkogatan kan både innehålla handel och bostäder. Det är önskvärt att handelverksamhet kan förekomma vid Hagaplan så att detta stadsdelscentrum kan fortsätta att existera.

För att den nya bostadsbyggnaden ska kunna inrymmas på Kryssaren 1, måste en del av det befintliga garaget rivas. Rivningsmetod redovisas i byggnamålanskedet.



Alternativ utformning av trapphus.

Alt 1.



Alt 2.

### Parkering och friytor

Planområdet nås från Östra Kyrkogatan. Den karga befintliga gården omvandlas så att de tillskapade små friytorna får en materialmässigt hög kvalitet. Eftersom friytorna är knappt 100 m<sup>2</sup> mindre än gällande riktlinjer (0,5 x BTA bostadsyta) för Haga är det av stor vikt att friytan iordningställ enligt plankartans illustration. Staket med grindar vid gångytorna får uppföras i tomträs mot gatan.

Inom tomten iordningställs 6 bilplatser för boende. Parkering för eventuell handel får ske på gatumark t ex vid Hagaplan. I stadsplanen är Hagaplan avsatt för parkering, dessutom tillåts kantstensparkerings i området. På så sätt blir antalet bilplatser tillräckligt även om handelsändamålet utnyttjas i gatuplan mot Östra Kyrkogatan.

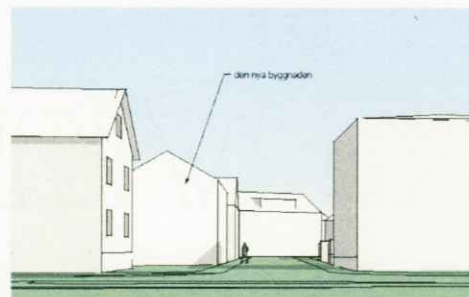
### Trafikbuller

Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att trafikbullernivån inomhus inte överstiger rådande normer. Dimensionerande nivåer bör vara de tidigare beräknade bullervärdena för aktuell del av Östra Kyrkogatan, d v s 64 dBA ekv och 82 dBA max.

**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. Byggnadernas brandklass redovisas i byggnämningens.

Den tillkommande byggnaden ansluts till befintligt elnät.



*Den nya byggnaden vid Hagagränd.*

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

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. Avfallsutrymmen ordnas enligt UMEVA:s anvisningar NOA 03.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET** i Umeå augusti 2005  
Detaljplanering

Rev september 2005

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Stina Fahlgren*  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

17  
**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för fastigheten **KRYSSAREN 1** 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.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i två våningar utmed Hagagränd.

Planändringen föranleder ingen ändring av fastighetsindelningen.

**TEKNISKA FRÅGOR**

*Bebyggelse mm*

Behov av kompletterande grundunderökning får utredas i samråd med kommunens bygginspektion vid bygganmälan.

Ny bebyggelse skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd erhålls för att klara ett dygnsekvivalent buller på 30 dB(A) i bostäderna.

Friytan blir mindre än gällande norm. Friytan i sydost skall ges en omsorgsfull utformning med goda möjligheter till vistelse och god avskärmning från trafikbuller.

*Trafik och parkering*

Fastigheten angörs från Östra Kyrkogatan.

Den tillkommande bebyggelsen medför ett behov av totalt sex parkeringsplatser. Parkeringsplatser enligt gällande norm skall anordnas på fastigheten.

Parkeringsplatsbehovet för handelsändamålet måste tillgodoses med gatuparkering.

*VA och avfall mm*

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunal VA-anläggning.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 05-14

Avfallshantering och sophämtning skall ske enligt UMEVA:s anvisningar. Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägaren svarar för samtliga plan- och fullföljdskostnader.

Planavtal har tecknats med Per Olof Johansson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2005,  
Detaljplanering



Börje Nordström  
lantmätare

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-11-28

---

Registrering av åtgärder:  
KRYSSAREN 2

---

Information:  
Registerkarta: 466

Berörda fastigheter:  
KRYSSAREN 1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-09-19	BD	Beslutsdatum
2005-10-25	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-11-28	PB	Inlagd i ACM