

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
- BK Bostäder och kontor

UTNYTTJANDEGRAD

- e 0.0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
- e_B Om fastigheten bebyggs med endast bostäder får exploateringsstalet vara maximalt 0.6

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre förrädsbyggnad får dock uppföras efter särskild prövning
- Marken får endast bebyggas med uthus, skärmtak eller garage i enlighet med illustration

MARKENS ANORDNANDE

- uterum Inglasad uteplats
- uteplats Uteplats

Parkering och mark ordnas i huvudsak enligt illustration

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0.0 Högsta totalhöjd i meter
- II Högsta antal våningar
- v Byggnadens östra gavel utförs med valmat tak i enlighet med illustration

Gårdsbyggnad får utföras med högsta byggnadshöjd 3.5 meter mot gården. Garage eller uthus får utföras med högsta byggnadshöjd 2.5 meter mot gården. Byggnader i tomtgräns får utföras med pulpettak 8-15 grader.

Varsamhet

- k Fasadens ursprungliga karaktärsdrag återställs i enlighet med planbeskrivning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Tomtindelning för Spjutet 2 och 3 upphör att gälla. Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2005-01-17
 Laga kraft 2006-03-23
 Vidimeras S.O.
Konstyrelsens beslut 2005-05-12
Regeringsens beslut 2006-03-23

Detaljplan för fastigheterna SPJUTET 2, 3 och 7 inom HAGA i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2004
 Reviderad i januari 2005

Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Stina Fahlgrön
 Arkitekt

2480K-P06/119

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-03-09
 Reviderad

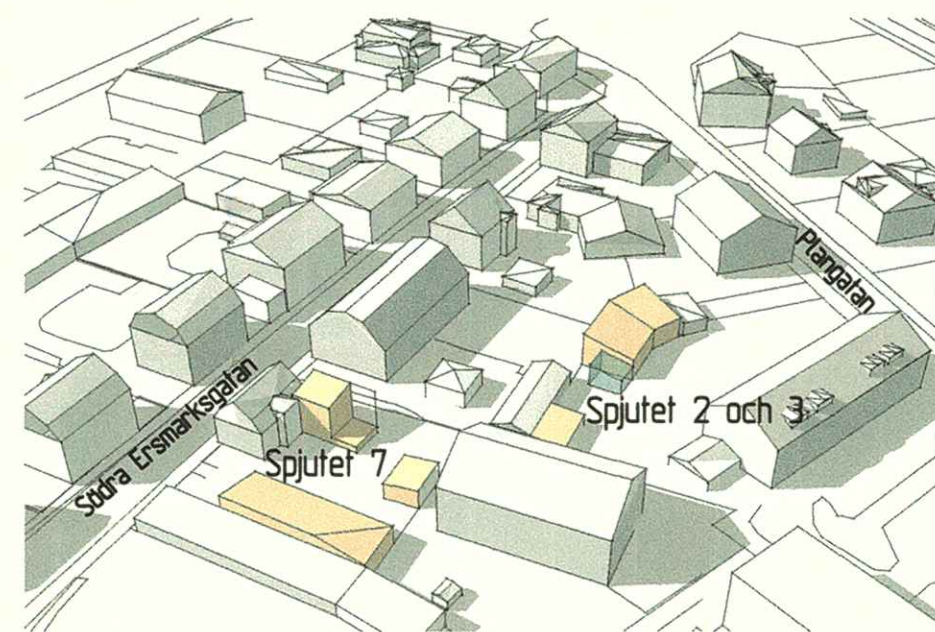
Ulf Sondell

Mätning: KH
 Kartkonstruktion: RA

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 466B
 Flygfotografering år: 1975 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 sekretesssynpunkt för spridning:
 Upphovsrätt: Umeå kommun



Kv. Spjutet 19 maj kl. 15.30 och 19 juli kl. 15.30

Skala 1:1000



Illustration skala 1:500



LAGAKRAFTBEVIS

2006-04-07

DNR PLA 03-53

 Detaljplan för fastigheterna **Spjutet 2, 3 och 7** inom Haga i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-01-17, § 12

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2005-05-12.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2006-03-23.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-03-23**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060407133557605

2480K - P06/119

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

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Dnr:	Dpl:
Aktbil:	Bil:

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheterna Spjutet 2, 3 och 7 inom Haga, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 17 januari 2005 att anta detaljplan för fastigheterna Spjutet 2, 3 och 7 inom Haga i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 12 maj 2005 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Svärtan AB har överklagat länsstyrelsens beslut. Bolaget vidhåller vad som tidigare framförts och anför bl.a. följande. Allmänintresset av att uppföra ett bostadshus för ägaren till Spjutet 2 och 3 måste vägas mot bolagets enskilda intresse att bibehålla befintliga bebyggelsekvaliteter i området. En förtätning kan innebära olägenheter för bolagets fastighet såsom insyn m.m. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens bedömningar.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att de olägenheter i form av bl.a. påverkad närmiljö som detaljplanen kan medföra för bolaget inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad bolaget anför om gjorda avvägningar eller om påverkan på områdets bebyggelsekvaliteter utgör inte skäl för att regeringen med anledning av överklagandet skall upphäva beslutet att anta planen. Regeringen finner inte heller att vad bolaget framfört om länsstyrelsens bedömningar eller dess invändningar i övrigt

2

utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Mona Sahlin



Ulla Jarnås

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Svärtan AB, c/o Gunnar Lundgren, Plangatan 4, 903 36 UMEÅ



HSB Brf Spjutet
Pedher Johansson
Södra Ersmarksgatan 14
903 36 UMEÅ

Gunnar Lundgren
Svärtan AB
Plangatan 4
903 36 UMEÅ

Överklaganden av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 17 januari 2005 § 12, att anta detaljplan för fastigheterna Spjutet 2,3 och 7 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i november 2004 och reviderad i januari 2005.

Överklagandena

Ni har som styrelse för bostadsrättsföreningen (nedan kallat Brf) Spjutet och fastighetsägare till fastigheten Spjutet 4 överklagat kommunens antagandebeslut och får anses mena att Länsstyrelsen skall upphäva detta.

Ni, medlemmar i Brf Spjutet, har starka invändningar mot detaljplanen där ni framför bland annat att genomsikten i kvarteret begränsas samt att helhetsverkan i kvarteret går förlorat med de föreslagna ny- och tillbyggnaderna, framför allt på fastigheten Spjutet 7. Förändringen på nämnda fastighet medför att genomsikten från bostaden på Spjutet 1 fråntas i princip all sikt genom kvarteret. Den varsamhet gentemot befintlig bebyggelse som beskrivs i byggnadsordningen för Haga- Sandbacka och i plan- och bygglagen (PBL) har inte beaktats vid föreslagna tillbyggnad på den befintliga 1920-tals byggnad på fastigheten Spjutet 7.

Vidare saknar ni planbestämmelser vad gäller byggnadsstil och materialval på tillbyggnaden på fastigheten Spjutet 7 och varsamhetsbestämmelser vad gäller bevarande av områdets karaktär och befintlig bebyggelse.

Om fönster i väster tillåts på gårdshuset på fastigheterna Spjutet 2 och 3 anser ni att ert nyttjande av den intilliggande tomtytan i fråga om aktivitet, framtida bebyggelse och växlighet starkt förhindras.

Ni, Gunnar Lundgren, har som fastighetsägare för fastigheten Spjutet 4 överklagat detaljplanen avseende nyuppförande av bostadshus i anslutning till din tomtgräns samt att ni belastas med ett skötselservitut. Ni anser att bostadshuset om det uppförs skall flyttas längre från er tomtgräns samt att det befintliga garaget på fastigheten Spjutet 3 ej får ersättas med förråd som betraktas som en integrerad del av det nya bostadshuset. Slutligen vill Ni att förrådet inte får innehålla några fönster som vetter mot er fastighet.

Berörda lagrum och riktlinjer

I lämplighetsprövning av detaljplaner skall enligt 1 kap 5 § plan- och bygglagen, PBL, (1987:10) såväl enskilda som allmänna intressen beaktas. De allmänna intressena som skall beaktas anges i 2 kap PBL medan krav på byggnaders placering m.m. framgår av 3 kap PBL. En strävan enligt avvägningen av bland annat motstående intressen bör vara att uppfylla miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö där kvalitativa frågeställningar bland annat rörande skönhetsupplevelser och trevnad anges som väsentliga i strävandena att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

Länsstyrelsens bedömning

I expanderade tätorter sker av nödvändighet viss del av expansionen genom förtätning av befintliga miljöer. I Umeå kommuns översiktsplan ÖPL 98 anges målsättningen att hälften av bostadsproduktionen över tiden skall ske genom förtätning. Fastigheter inom tätorten får därmed räkna med förändrade förhållanden mot en mer koncentrerad bebyggelse. Förändringarna bör dock ske med hänsyn till platsens karaktär och bebyggelsevärden, vilket bl a framgår av arbetshandling för byggnadsordning för stadsdelen Haga - Sandbacka. Där nämns bland annat i de gemensamma utgångspunkterna om samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering och att karaktärsskapande bebyggelse bevaras och förnyas varsamt.

Kvarteret Spjutet karaktäriseras av fristående bostadshus längs gata med motbyggda uthus i viss omfattning längs fastighetsgräns på en tomt med karaktärskapande trädgårdsinslag. Tillkommande bostadsbebyggelse mot fastighetsgräns avviker i användningssätt men får anses överensstämma med den bebyggelsemässiga karaktären i området. För Spjutet 7 finns enligt den reglering som nu upphävs i plan fastställd 1964-01-13 byggrätt för en byggnad i två våningar med ett djup från gatan om 12 meter. Enligt den nu överklagade detaljplanen görs en påbyggnad i vinkel på det befintliga huset vilket medför att fasadlivet på fastigheten utmed Södra Ersmarksgatan bibehålls, vilket får anses vara viktigt för att upprätthålla karaktären i områdets gatumiljöer. Byggrätten för tillbyggnaden har efter samrådet minskats i beaktande av genomblickar inom kvarteret. Länsstyrelsen menar att den vinkelställda påbyggnadens negativa effekter inte väsentligt avviker från byggrätten enligt 1964 års plan och inte är större än att de får tålas.

Gällande plan anger mark där uthus (garage) undantagsvis får uppföras i det inre av kvarteret. Fastigheterna Spjutet 1, 4 och 6 har således en presumtiv byggrätt som undantagsvis kan få utnyttjas mot de fastigheter som berörs av den antagna planen.

För en god inomhusmiljö för gårdshuset på Spjutet 2 och 3 är fönster i västerläge av betydelse. Länsstyrelsen kan ha förståelse för synpunkterna om begränsningar i nyttjandet av Spjutet 1 som fönster i fasad i den tillkommande bostadsbebyggelsen ger. En översyn av planförhållandena för kvarteret som helhet hade tvivelsutan kunnat belysa problematiken på ett mer samlat sätt. Den översiktliga redovisningen av utbyggnadsmöjligheterna i kvarteret som anges i programmet ger dock vägledning för en möjlig framtida utveckling av kvarteret som i viss mån får anses ha beaktat övriga fastigheters förändringsbehov.

Länsstyrelsen bedömer att den antagna planen, trots att viss detaljreglering av byggrättsliga förhållanden saknas, får anses uppfylla tillräckliga riktlinjer för den aktuella bebyggelsens utformning. Vidare är Länsstyrelsen av den mening att de fastighetsrättsliga förutsättningarna skall beaktas i kommande bygglovprövning där lämplighetsbedömning skall ta hänsyn till byggrätter enligt gällande plan och intrångseffekter till följd av insyn m m.

Det är angeläget att byggnadsnämnden vid denna prövning så långt möjligt söker lösa dessa frågor i samförstånd mellan berörda fastighetsägare.

Det skötselservitut som föreslås bildas för åtkomst av gårdshuset hanteras i särskild ordning. Klagomålen i denna del utgör således inget skäl att häva kommunens antagandebeslut.

Länsstyrelsen ställningstagande

Länsstyrelsen har viss förståelse för framförda klagomål angående de planerade husens intrångseffekter i omgivande bebyggelse. Målsättningen i översiktsplanen angående kompletteringsbebyggelsen omfattning får dock anses vara ett allmänintresse som väger tungt mot det enskilda intresset att bibehålla befintliga bebyggelsekvaliteter i området. Den antagna planen ger uttryck för en sådan anpassning till platsens karaktär och stadsbildsmässiga värden att dess intrångseffekter inte bedöms bli av större omfattning än att de kan tålas. Kommunens antagandebeslut skall därför stå fast.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.



Håkan Törnström
chefsjurist



Bo Berge
länsarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun

Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun

Rättsavdelningen, HT

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)
 Ulrik Berg (m)
 Per Olov Ljung (v)
 Gunilla Jönsson (v)

Ersättare

Stig Lundström (s)
 Roger Behrendtz (s)
 Lennart Degerliden (fp)
 Ingemar Dalgård (m)
 Elisabet Marklund (mp)
 Örjan Mikaelsson (v)

Övriga deltagande

Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
 Börje Nordström, lantmätare
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Anders Berg, v stadsarkitekt
 Ulf Sondell, stadsingenjör
 Maria Edeholt, informatör
 Veronica Hultman, praktikant
 Carina Lidgren, kommunjurist, § 14

Utses att justera

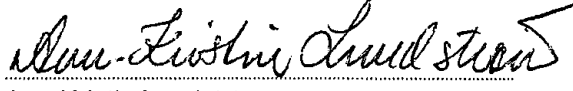
Anders Sellström

Justeringens plats
och tid

Samhällsbyggnadskontoret 2005-01-24

Underskrifter

Sekreterare


 Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 1-21

Ordförande


 Åsa Ögren

Justerare


 Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2005-01-17

Datum för anslags
uppsättande

2005-01-26

Datum för anslags
nedtagande

2005-02-16

Förvaringsplats för
protokollet

Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift


 Ann-Kristin Lundström

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-01-17 § 12

Dnr PLA 2003-53

Justerarnas sign:



Fastighetsbeteckning: **Spjutet 2, 3 och 7**
Fastighetens adress: **Kv Spjutet, Haga**

Sökande: **Tommy Sjövik** **Impello Säljstöd AB**
Gryningsvägen 14, 906 37 Umeå **Grubbevägen 33, 903 54 UMEÅ**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: **Stina Fahlgren**

Sign:



Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en anpassad förtätning med genomblick genom kvarteret Spjutet i enlighet med en programskiss som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Gårdshus och tillbyggnad får innehålla boende och gårdshuset på Spjutet 7 får innehålla boende eller kontor. Fasaden på bostadshuset vid Hagaplan, Spjutet 2 och 3, återställs med ursprungliga material och infarten till Spjutet 2 säkerställs.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i november 2004 och reviderad januari 2005. Den har varit utställd för granskning under tiden 2–23 december 2004.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 25 november 2004. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 1 december 2004. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Stadsledningskontoret och Umeå Energi har ingen erinran

Länsstyrelsen har inga synpunkter utöver de som lämnats under samrådet.
Kommentar: Se samrådsredogörelsen.

Boende i fastigheten Spjutet 2 och 3 bifogar två alternativa skisser till detaljplanen för att gårdens nyttjande ska bli så oförändrad som möjligt, för att träden ska kunna sparas, för att samtliga parkeringsplatser ska få skärmtak och till sist för att gårdshuset ska bli en integrerad del av gården.

Kommentar: Detaljplanen har utformats med flexibilitet beträffande gårdsmiljöer och parkeringsytor. Gårdarna ska utformas så att maximal rumslighet och genomsikt uppnås samtidigt som antalet bilplatser och friytebehovet uppfylls. De alternativa skisserna uppfyller inte i tillräckligt hög grad dessa kriterier. Skärmtakens läge i planförslaget har låsts bl.a. efter synpunkter från grannar. Beträffande skärmtaket på Spjutet 2 och 3 innebär placeringen att träd måste fällas men gården får tydligare rumsbildningar och nya träd får planteras. Att placera ett skärmtak för bilar i tomträs mot Spjutet 4 har prövats i samrådsskedet och avvisats. Staket, men inte plank, får uppföras på

prickmark för att avskilja parkeringsytor från grönyterna. Ett tillägg till bestämmelserna görs vilket innebär att mindre cykelförråd kan uppföras på "prickmark" efter särskild prövning.

Fastighetsägaren av Spjutet 4 har inget att erinra mot parkering i tomtgräns mot sin fastighet men återkommer till synpunkterna som framfördes i samråds-skedet. Man anser bl.a. förtätningen förstör boendemiljön i kvarteret Spjutet.
Kommentar: Se kommentar ovan. Den byggrätt som föreslås i tomtgräns be-fäster befintliga förhållanden och yttrandet lämnas utan ytterligare åtgärder.

Bostadsrättsföreningen Spjutet återkommer till sina synpunkter i samråds-skedet beträffande genomsikt i kvarteret och hänsyn till äldre bebyggelse och god helhetsverkan.

Kommentar: Förslaget revideras efter samråd med största möjliga hänsyn till dessa synpunkter. Yttrandet lämnas därför utan ytterligare åtgärd.

Ägaren av Banvakten 3 är orolig över trafiksituationen på Södra Ersmarks-gatan och föreslår att trafik hinder i form av blomlådor placeras på Södra Ers-marksgatan och på Riddargatan.

Kommentar: Trafikfrågorna är prövade i planen och tillstånd för blomlådor prövas av Samhällsbyggnadskontoret Gator /Trafik. Yttrandet lämnas utan åtgärd.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplanen för Spjutet 2, 3 och 7 är en sammanvägning av önskemål från sökande, riktlinjer i byggnadsordningen för Haga - Sandbacka och kulturhistorisk hänsyn till kvarterets bebyggelsemiljö. Ett tillägg till bestämmelsen "prickmark" innebär en än större flexibilitet av utformning av gårdsmiljöerna. Byggnadsnämnden föreslås att revidera detaljplanen och att anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter har Länsstyrelsen, HSB Bfr Spjutet, Svärtan AB och boende i fastigheterna Spjutet 2 och 3.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

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

PLANBESKRIVNING

1 (5)

DNR pla 03-53

Detaljplan för fastigheterna **SPJUTET 2, 3 och 7** inom Haga, Umeå kommun, Västerbottens län

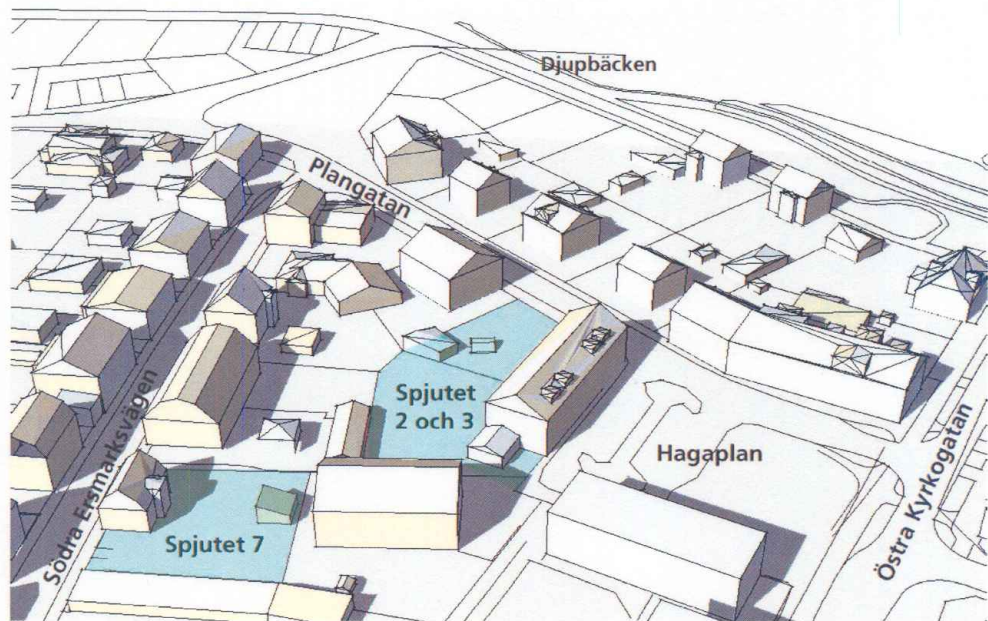
HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en anpassad förtätning med genomblick genom kvarteret Spjutet i enlighet med en programskiss som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Gårdshus och tillbyggnad får innehålla boende och gårdshuset på Spjutet 7 får innehålla boende eller kontor.

Fasaden på bostadshuset vid Hagaplan, Spjutet 2 och 3, återställs med ursprungliga material och infarten till Spjutet 2 säkerställs.



PLANDATA

Planområdet är beläget på Haga mellan Södra Ersmarksgatan, Plangatan och Hagaplan. Planområdet omfattar knappt 3 000 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller Översiktsplan Umeå kommun 1998 (ÖPL 98) och stadsplan fastställd 1964 (181C) samt stadsplan fastställd 1965 (191C).

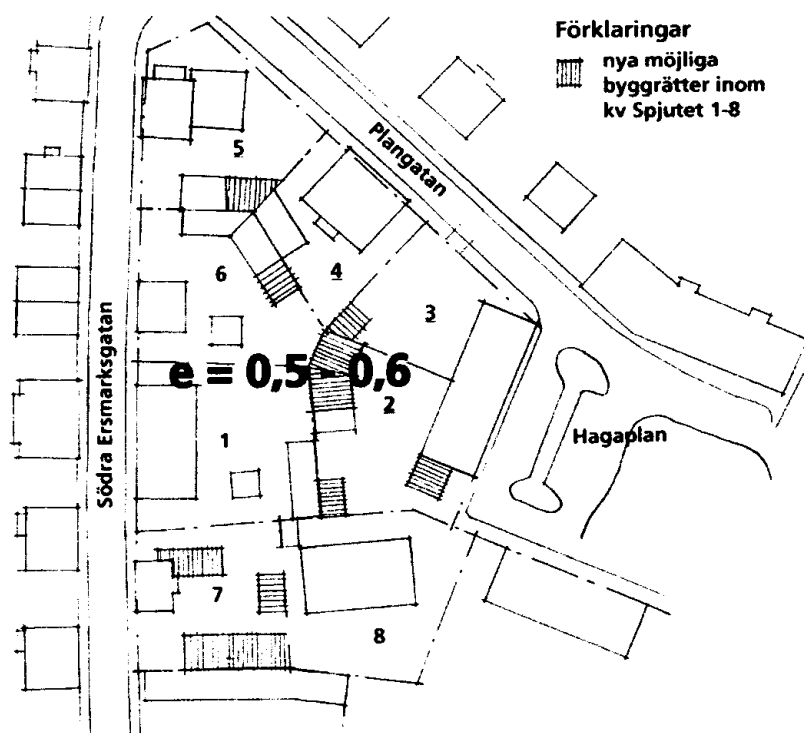
En ”Byggnadsordning för Haga-Sandbacka” arbetshandling 020308, omfattar planområdet. Bedömningarna i byggnadsordningen ligger till grund för detaljplaneförslaget. Där anges bl a att det är viktigt att bevaka det öppna byggnadssättet med ljus, luft och genomsikt i kvarteren.

I byggnadsordningen föreslås att Hagaplan utvecklas till en vacker offentlig plats med parkkaraktär som ger identitet åt Hagaområdet. Platsens vegetation och utformning föreslås ses över. Hus och trädgårdar inom kvarteret underhålls och ny bebyggelse formas i samspel med äldre bebyggelse och gestaltas så att en god helhetsverkan uppnås.

I stadsplan från 1965 ville man undvika genomfartstrafik efter den intima, svagt krökta Ersmarksgatan och Tvärgatan/Plangatan blev Hagabilisternas utfart mot Östra Kyrkogatan. I stadsplanen är Hagaplan avsatt för parkering. Dessutom tillåts kantstensparkerings i området.

PROGRAMSKISS

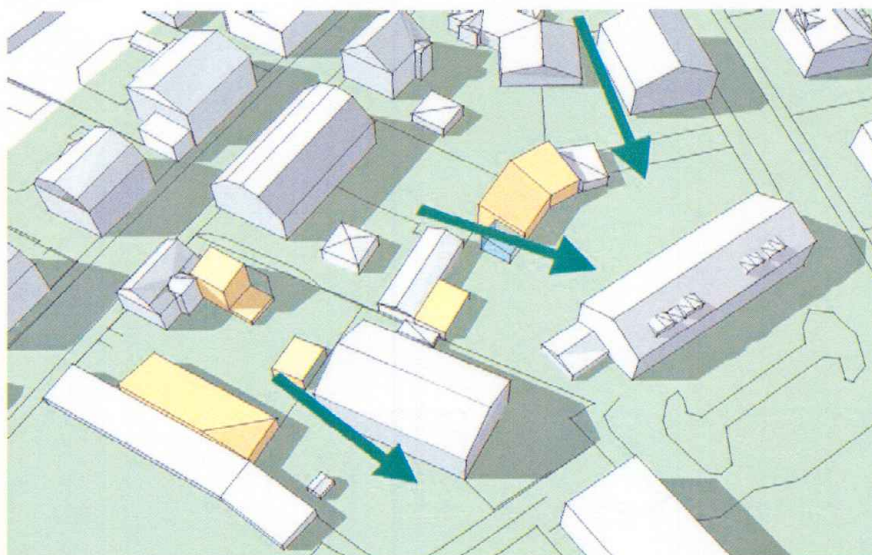
En möjlig förtätning av fastigheterna Spjutet 1 till 8 har studerats i en programskiss. Ett exploateringstal (bruttoarea bostäder-kontor m²/ fastighetsarean m²) mellan 0,5 till 0,6 är en lämplig avvägning mellan kvarterets karaktär och behovet av friytor och parkeringsplatser.



Programskiss för kvarteret Spjutet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Hagaplan är en platsbildning som ger förutsättningar för ett litet stadsdelscentrum. Platsen används framförallt till bilparkering och har inslag av park med stora uppvoxna träd.



Nya gårdshus med genomsikt genom kvarteret.

Flerbostadshusen vid Hagaplan är sammanbyggda och några har butiker i bottenvåningen. Tvåvåningshusen med träpanel och skyltfönster respektive två-trelufts-fönster bidrar till den trivsamma atmosfären vid platsen.

Södra Ersmarksgatan följer en av de äldsta vägsträckningarna på Haga. De korta friliggande trähusen från 1920-talet ligger i gatuliv. Mot gatan avgränsas tomterna av staket och gatan har även kompletterats av byggnader från senare år.

Inom planområdet finns alltså blandad bebyggelse med småhus och flerfamiljshus i två våningar. Små komplementbyggnader finns i kvarterets mitt.

Detaljplanen bygger vidare på intentionerna i "Haga-Sandbacka byggnadsordning" samt på stadsplanen från 1965. Den tillkommande bebyggelsen placeras i huvudsak i tomträs i kvarterets mitt. Grönskan på tomterna med träd i luckorna mellan husen vårdas och vidmakthålls.

I området finns verksamheter blandade med boende och i detaljplanen prövas kontorsändamålet på gårdsbyggnaden på Spjutet 7.

Bebyggelseområde

Trädgården till fastigheterna **Spjutet 2 och 3** är lummig och används flitigt under sommarhalvåret av de boende. Detaljplaneförslagets syfte är att bevara vegetationen och trevnaden på gården. Inne på gården, i tomträs mot väster, föreslås en byggrätt för ett bostadshus i en våning. Placeringen innebär att fasa-



Hagaplan.



Befintlig utfart mot Plangatan från Spjutet 3.

den mot väster måste ha en brandklass E 30 samt utökas med pulpettak. Ett skotser-servitut måste utläggas på fastigheterna i väster i anslutning till den nya byggnaden. Byggnaden får inte vara djupare än åtta meter för att överensstämma med karaktären inom kvarteret och byggnadshöjden får inte vara högre än 3,5 meter på den lägre fasaden.

Fasaden på det befintliga trevåningshuset mot Hagaplan återställs till ursprungligt utförande med träpanel och tidstypiska balkongfronter. Därför införs en varsamhetsbestämmelse på fasaden. Se vidare under rubriken "Varsamhet".

Parkeringsytor förläggs i huvudsak mot Plangatan.



Befintligt gårdshus på Spjutet 7.

På fastigheten **Spjutet 7** är den gula målade huvudbyggnaden i en våning med mansardtak och inredd vind placerad i gatuliv mot Södra Ersmarksgatan.

En tillbyggnad i två våningar föreslås i vinkel till det befintliga huset och en ny gårdsbyggnad i ett plan föreslås i tomtgränsen mot söder.

I gårdsbyggnaden kan antingen bostäder eller kontor förekomma. På så sätt kan både friyta och antal parkeringsplatser

rymmas inom fastigheten. Gårdsbyggnaden uppförs med pulpettak men med valmad gavel mot öster för att man ska kunna ta hand om avvattningen inom den egna tomten. Fasaden utförs i brandklass E 30 i tomtgräns mot söder.

Strävan att vidmakthålla genomblickar genom kvarteret innebär att gårdsbyggnaden i huvudsak endast får dagsljus från norr vilket är en nackdel för bostäder.

Ett förråd alternativt skärmtak för bilplatser får uppföras i tomtgräns mot öster. Bilplatserna behövs om gårdsbyggnader i söder blir kontor.

Staket men inte plank kan tillåtas i tomtgräns och bör uppföras mot Ersmarksgatan.

Lättare uthusbyggnader som t ex cykelbodrar får uppföras på prickmark efter särskild prövning och i enlighet med planens syfte.

Skärmtak för bil, carport, får inte exponeras mot gatan. I förslaget föreslås dock att lätta gavelställda skärmtak får uppföras i tomtgräns mot gatan.

Varsamhet

Ägaren till flerfamiljshuset på Spjutet 2 och 3 avser att återställa fasaden till ursprungligt utseende. Detta kan ske antingen genom att de ursprungliga materialen friläggs och re-



Fasaden mot Hagaplan.

noveras eller att ny träfasad uppförs i samma utförande som den ursprungliga och med lika material. Viktiga särdrag att beakta är fönstrens indelning i två- och tre-lufts-fönster samt omfattningar, profiler och färgsättning. Även balkongfronter med tidstypisk korrugering och färgsättning är detaljer som förstärker fasadens uttryck. Fasaden restaureras i samråd med Västerbottens museum.

Trafik, parkering och friytor

Planområdet nås från Södra Ersmarksgatan, Plangatan och Hagaplan.

Utfart från Spjutet 7 bör ske samlad men backningsrörelse ut på Ersmarksgatan från garage kan även accepteras. Friytekravet 0,5 x m² BTA bostadsyta ska lösas inom den egna fastigheten, liksom parkeringsbehovet 12 alternativt 24 platser/1 000 m² BTA bostad alternativt för kontor. Det innebär att vissa delar av fastigheten ges korsmarkerad mark och ska disponeras för bilplatser. Friytan ordnas sammanhängande i soligt och skyddat läge där stor hänsyn tas till befintlig vegetation.

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 byggnämnsredovisningen.

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.

De tillkommande byggnaderna ansluts till fastighetens befintliga tekniska system för vatten. Byggnaderna betecknade med B1 och BK1 ska anslutas till ett separat elnät med egna servicekablar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004
Detaljplanering

Rev januari 2005



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **Spjutet 2, 3 och 7** inom Haga, 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 anpassad förtätning med genomblick genom kvarteret Spjutet. Förtätningen innebär möjlighet att uppföra gårdshus för boende på Spjutet 2 och 3 och boende eller kontor på Spjutet 7. Genom planen kan även fasaden på bostadshuset vid Hagaplan på Spjutet 2 och 3 skyddas och så småningom återställas.

Spjutet 2, 3 och 7 är i privat ägo.

Spjutet 2 och 3 har samma ägare. Fastigheterna bör lämpligen föras samman till en fastighet genom fastighetsreglering eller sammanläggning. För kvarteret gäller en tomtindelning fastställd 1927-09-26 (akt 2480K-K/1318). Planförslaget strider mot gällande tomtindelning beträffande Spjutet 2 och 3 varför den måste upphävas för dessa två tomter.

Ett servitut bör bildas för den gemensamma utfarten för Spjutet 2 och 3 mot Hagaplan över det nordöstra hörnet av Spjutet 8.

De tillkommande gårdshusen inom Spjutet 2, 3 och 7 är i planen placerade direkt mot fastighetsgräns varför det är lämpligt att bilda servitut på angränsande fastigheter för åtkomst vid underhåll av byggnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Planerad bebyggelse kan anslutas till intilliggande fjärrvärmenät samt till respektive fastighets befintliga anslutning till kommunalt nät för vatten och avlopp.

Separata serviskablar till elnät skall med hänvisning till gällande nätkoncession anordnas för tillkommande bebyggelse betecknad med BI och BKI på plankartan.

Trafik och parkering

Parkeringsbehovet om 12 platser per 1 000 m² BTA för bostäder respektive 24 platser per 1 000 m² för kontor skall lösas inom varje fastighet.

Utfart från Spjutet 7 sker direkt till Södra Ersmarksvägen. Utfart från Spjutet 2 och 3 sker dels mot Hagaplan via en gemensam utfart från Spjutet 2 som delvis går över Spjutet 8 och dels mot Plangatan.

Vegetation

Den lummiga trädgården på Spjutet 2 och 3 bör bevaras för områdets trevnad och kvarterets karaktär.

Varsamhet

Fasaden på de två sammanbyggda flerfamiljshusen som sträcker sig längs den östra gränsen av Spjutet 2 och 3 mot Hagaplan betecknas i planen med varsamhetsbestämmelsen k. Byggnaderna bedöms av Västerbottens museum som kulturhistoriskt betydelsefulla och utgör ett viktigt inslag i miljön kring Hagaplan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med ägarna till Spjutet 2 och 3 samt ägarna till Spjutet 7.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004
Fastighetsbildning rev januari 2005


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna **SPJUTET 2, 3 samt 7** inom Haga, Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen för del av fastigheterna **SPJUTET 2, 3 samt 7** upprättad av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering september 2004, har varit ute på samråd under tiden 22 september 2004 till 15 oktober 2004.

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

Synpunkter utan erinran har inkommit från **Miljö och hälsoskydd**.

Länsstyrelsen bedömer att tillbyggnaden på fastigheten Spjutet 7 är olämplig eftersom den förändrar karaktären på tjugotalsbyggnaden. I övrigt har Länsstyrelsen inget att erinra.

***Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret anser att tillbyggnadens smala byggnadskropp är ett intressant tillskott till kvarteret och kan snarare lyfta fram 20-tals byggnaden än att konkurrera med densamma. Genom detta tillskott kan den ursprungliga byggnadens volym bevaras mot Södra Ersmarksgatan. Se vidare under Västerbottens museum. Yttrandet lämnas utan åtgärd.*

Umeå Energi påpekar att byggnaderna betecknade med BI och BKI i planförslaget inte får anslutas till befintliga byggnaders el-system. De nya byggnaderna ska anslutas till ett elnät som drivs med stöd av nätkoncession.

***Kommentar:** Planbeskrivningen ändras och genomförandebeskrivningen kompletteras med Umeå Energis skrivning.*

Brf Spjutet, fastigheten Spjutet 1 anser att genomsikten i kvarteret starkt begränsats och att tillägg inte tagit hänsyn till den äldre bebyggelsen i kvarteret så att en god helhetsverkan uppnås. Genomsikten påverkas framförallt av det föreslagna inglasade uterummet på Spjutet 2. Man vill också att den västra fasaden utformas i samråd med bostadsrättsföreningen.

Man anser att förslaget på Spjutet 7 starkt bryter i stil med övrig bebyggelse vilket man finner olyckligt. Angående utbyggnaden av huvudbyggnaden så har man starka invändningar emot placering och utformning. Här kommer också genomsynen och sikten från lägenheterna i söder att försvinna.

Man anser att den lummiga innergårdskänslan som finns i kvarteret idag kommer att försvinna med förslaget.

***Kommentar:** Det föreslagna uterummet Spjutet 2 på är förhållandevis lågt och glasat. Uterummet flyttas två meter från tomtgränsen för att genomsikten delvis ska kunna bibehållas till den lummiga trädgården på Spjutet 2 och 3. Tillbyggnaden på Spjutet 7 placeras fyra meter från tomtgräns i norr. Byggrätten för tillbyggnaden minskas tre meter för att medge genomblickar*

och bättre sikt mot söder för de boende på fastigheten Spjutet 1. Angående utformningen av tillbyggnaden på Spjutet 7, se kommentar under Länsstyrelsen.

Fastighetsägaren av Spjutet 8 vill att gårdsbyggnaden i tomtgräns mot söder flyttas 3–4 meter från deras tomtgräns i väster. Angående förrådsbyggnaden/skärmtak vill man att den flyttas till samma yta som befintligt förråd har i dag.

Kommentar: En bestämmelse införs på gårdsbyggnaden betecknad BK1 att taket ska valmas. Det innebär att taknocken hamnar längre ifrån fastigheten Spjutet 8 som därför skuggas mindre, se illustration. Förrådet/parkeringsytan förskjuts åt norr och byggrätten för bostad tas bort vilket innebär att byggnadens längd kan minska till sex meter.

Svärtan AB ägare till fastigheten Spjutet 4 anser att de ändringar som föreslås på Spjutet 2 och 3 motverkar det öppna byggnadssättet och man motsätter sig bebyggelse direkt i tomtgräns liksom servitut för åtkomst vid underhåll. Även hyresgästerna är motståndare till bebyggelse i tomtgräns. **Kommentar:** Skärmtaket för bilar mot Spjutet 4 tas bort och byggrätten för befintligt förråd/garage återinförs, vilket innebär att förhållandet vid tomtgräns mot Spjutet 4 blir oförändrad.

Västerbottens Museum har inkommit med yttrande efter samråd tidens slut. Museet skriver: Bebyggelsen i kvarteret Spjutet på Haga är uppförd efter stadsplan av P O Hallman fastställd 1922. Ur kulturhistorisk synpunkt betydelsefulla byggnader i kvarteret är de två sammanbyggda flerbostadshusen som ingår i miljön kring Hagaplan samt raden av äldre friliggande 1 1/2-planshus utmed Södra Ersmarksgatan. Särskilt betydelsefullt för miljön utmed Södra Ersmarksgatan är det lilla bostadshuset på fastigheten Spjutet 7. Museets synpunkter på detaljplanen är följande:

- En viss förtätning i kvarteret är möjlig.
- Planen möjliggör och stödjer ett bevarande av de två sammanbyggda husen mot Hagaplan vilket är positivt, liksom den uttalade ambitionen att fasaderna på dessa hus ska återställas till ursprunglig karaktär.
- Planen möjliggör och stödjer också ett bevarande det lilla bostadshuset på Spjutet 7. Om tillbyggnad av detta hus inte kan undvikas kan, i just detta fall, en till gatuhuset länkad flygel in mot gården vara den bästa lösningen.
- En förutsättning är dock att 20-talshuset mot gatan renoveras på ett pietetsfullt sätt vad gäller fönster, panel, takmaterial och färgsättning.
- Det nya tillägget bör ges en självständig men gentemot ursprungsbyggnaden hovsam utformning. Ursprungsbyggnaden mot gatan bör efter tillbyggnaden fortfarande vara helt avläsbar.
- Utmed Södra Ersmarksgatan är luckorna och grönskan mellan husen samt möjligheten till inblickar i kvarteret viktiga att bevara.
- Planen möjliggör att på Spjutet 7, utmed södra tomtgränsen och nära intill det äldre gatuhuset, uppföra ett fristående gårdshus i 1 1/2 våning med bostäder eller kontor. *Till detta ställer sig museet mycket tveksamt då det ursprungliga huset därigenom blir helt kringränt av nya byggnader, inblicken från gatan skymms och fastighetens luftiga trädgårdskaraktär går förlorad.*

Ett hus i detta läge kan möjligen accepteras om det görs mycket slankt, om höjden hålls nere och det genom att målas med röd slamfärg ges uthuskaraktär (jfr Uno Nygrens nyligen uppförda gårdshus i kvarteret Lien). *Om denna hantering av huset inte är möjlig bör placering längre in på tomten och kanske på annan ledd övervägas.*

- En nyckelfråga vid utformning av tillbyggnader och nybyggnader på fastigheten Spjutet 7 är hur det äldre husets karaktär av huvudbyggnad på tomten ska kunna bibehållas samt att undvika att det samlade resultatet av befintligt hus, tillbyggnad och nybyggnad blir plottrigt.

I Byggnadsordning för Haga Sandbacka (arbetshandling 2002) ingår de två husen vid Hagaplan i en utpekad miljö med sammanhållen tidsprägel och karaktär. Södra Ersmarskgatan upptas som särskilt värdefullt gatuparti och det lilla bostadshuset på Spjutet 7 som särskilt värdefullt enstaka hus.

Kommentar: Västerbottens Museum stödjer detaljplanen men har några synpunkter framförallt angående gårdsbyggnaden på Spjutet 7. Man anser att byggnaden måste utformas slankt om den ska kunna accepteras i detta läge och hänvisar till detaljplanen för Lien 21 och 22 m fl, Väst på Stan. Byggnaden betecknad BKI i den föreslagna detaljplanen för kvarteret Spjutet har lägre byggnadshöjd och mindre djup än den nämnda gårdsbebyggelsen på kvarteret Lien, vilket innebär att någon justering av detaljplanen i detta avseende inte görs.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Eftersom det inkommit flera synpunkter på detaljplanen under samrådet så övergår detaljplanen till normalt planförfarande. Detaljplanen ställs därför ut med ändringarna föranledda av synpunkterna under samrådet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-05-05

Registrering av åtgärder:
SPJUTET 2, 3 OCH 7, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 466
Tomtindelning fastställd 1927-09-26, akt 2480K-K/1318, tomt 2 och 3 i kv Spjutet
upphävs.

Berörda fastigheter:
SPJUTET 2-3
SPJUTET 7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-03-23	BD	Beslutsdatum
2006-03-23	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-04-28	PB	Inlagd i ACM