

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
- BH₁ Bostäder. Handel i huvudbyggnadens bottenvåning

UTNYTTJANDEGRAD

e 00.00 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 55 Högsta byggnadshöjd i meter
- 10 Maximal takvinkel i grader
- II Högsta antal våningar
- f₁ Fasadmaterial skall vara träpanel

Gårdsbyggnad placeras minst 1 m från tomtgräns och i huvudsak enl illustration
Plank får ej uppföras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-05-22
Laga kraft 2006-06-21
Vidimeras *SV*

ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

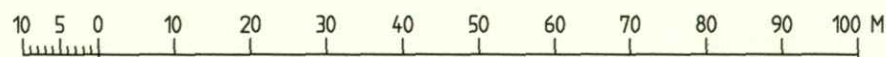
Upprättad 2006-02-22
Reviderad

Ann-Katrin Pettersson

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: RA

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktuellitetsstandard: 2 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 2000 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränsar, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten

SKÄPPAN 24 M FL inom Väst på stan
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2006
Reviderad i maj 2006

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Arkitekt

BH

2480K-P06/169



LAGAKRAFTBEVIS

2006-06-22

DNR PLA 05-71

Detaljplan för fastigheten Skäppan 24 m fl inom Väst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-05-22, § 128

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-06-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

060622144839395

2480K-P06/169

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

Beslutande

Åsa Ögren (s), ordförande, deltog ej i beslut § 145
 Anders Sellström (kd), vice ordförande
 Patrick Nygren (s)
 Karin Svedlert (s)
 Ingemar Jangvad (s)
 Ann-Marie Andersson (s)
 Lennart Degerliden (fp)
 Cecilia Bergström (c)
 Ulrik Berg (m)
 Per Olov Ljung (v)
 Gunilla Jönsson (v)

Ersättare

Ingemar Dalgård (m)
 Caroline Nilsson (kd)
 Örjan Mikaelsson (v)

Övriga deltagande

Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Börje Nordström, lantmätare
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
 Térèse Siksjö, informatör
 Patrik Forsberg, planarkitekt
 Håkan Sjögren, § 126
 Anders Berg, bitr stadsarkitekt, § 132
 Lena Tegnér, arkitekt, § 132

Utses att justera

Anders Sellström
 Ingemar Jangvad § 145

Justeringens plats
och tid

Samhällsbyggnadskontoret 2006-05-29

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
 Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 126-147

Ordförande

Åsa Ögren | *Anders Sellström*
 Åsa Ögren | Anders Sellström § 145

Justerare

Anders Sellström | *Ingemar Jangvad*
 Anders Sellström | Ingemar Jangvad § 145

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2006-05-22

Datum för anslags
uppsättande

2006-05-31

Datum för anslags
nedtagande 2006-06-21Förvaringsplats för
protokollet

Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
 Ann-Kristin Lundström



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2006-05-22 § 128

Dnr PLA 2005-71

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Skäppan 24 m fl**
Fastighetens adress: **Storgatan 10a m fl**

Sökande: **Åke Nilsson**
Römossevägen 20
903 60 Umeå

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg

Sign:

Samhällsbyggnadskontoret har under april upprättat ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i gårdshus samt att i övrigt bekräfta befintliga förhållanden. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har skett under tiden 7 april t.o.m. 2 maj 2006 då sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att yttra sig över planförslaget. Inkomna skriftliga synpunkter redovisas i utlåtandet.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar revidera planhandlingarna i enlighet med utlåtandet och anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har endast framförts av Länsstyrelsen.

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera förslaget till detaljplan,
att anta förslaget till detaljplan.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheterna **Skäppan 24 m fl** inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, under april 2006. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i gårdshus samt att i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 7 april t.o.m. 2 maj 2006. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Med hänvisning till att huvudbyggnaden på Skäppan 25 angivits som ointressant ur kulturmiljösynpunkt anser **Länsstyrelsen** det "angeläget att kommunen fortsättningsvis hävdar kulturhistoriska värden för att undvika ytterligare förvanskning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer."

Man ser också fördelar i att byggrätten för parkeringsdäcket på angränsande fastighet reduceras och önskar, för att säkra friyta och förhindra rundkörning, att utfartsförbud mot Storgatan införs.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att gällande stadsplan är fastställd 19 september 1969. Man anser också att det bör vara ett krav att de gamla gårdshusen rivs. Därutöver menar man att det är en förutsättning för planens genomförande, att de fastighetsrättsliga förhållandena för planområdet regleras.

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) tillstyrker förslaget med önskemålet att översiktsplanens ambitioner om friytor och grönska synliggörs.

Umeå Energi menar att de nya byggnaderna ska anslutas till Umeå Energis nät med egna serviskablar.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsens synpunkter gällande fastställsedatum, utfartsförbud, rivning av befintliga gårdsbyggnader och den fastighetsrättsliga situationen tillgodoses genom tillägg och ändringar på plankartan, i planbeskrivningen och i genomförandebeskrivningen. PLU:s och Umeå Energis synpunkter tillgodoses genom tydligare redovisning i planbeskrivningen.

Synpunkten om justering av byggrätten för ett p-däck på angränsande fastighet kan inte tillgodoses utan att detaljplanen utvidgas, vilket inte är aktuellt inom den pågående planprocessen.

Samtliga samrådssynpunkter utom ändring av nämnda byggrätt tillgodoses och Samhällsbyggnadskontoret bedömer därför att detaljplanen kan föras till Byggnadsnämnden för antagande.

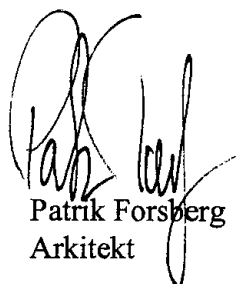
Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkt finns endast från Länsstyrelsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i maj 2006
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Skäppan 24 m fl** inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Till detaljplanens antagandehandling hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus samt att i övrigt bekräfta befintliga förhållanden. Gårdshusen ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön.

PLANPROCESS

Planen är förenlig med översiktsplanen, bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse och avses därför handläggas med enkelt planförfarande.

PLANDATA

Planområdet, 1915 m², omfattar fyra privatägda fastigheter, Skäppan 24, 25, 37 och 38, samtliga utom nr 37 ägs av sökanden. Området avgränsas av befintliga kringliggande fastigheter samt Storgatan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande stadsplan för fastigheterna benämnd "Stadsplan (...) för området kring Brinkvägen mm Umeå" (212C) fastställdes den 19 september 1969. Denna plan anger för gårdarna "mark där uthus o. dyl. undantagsvis får uppföras." På angränsande fastigheten Skäppan 28 medger stadsplanen ett parkeringsdäck med "högst ett däckspan ovan markplanet".

För området gäller också *Fördjupad Översiktsplan för Centrala Stan*, antagen av Kommunfullmäktige den 25 maj 1998. I denna anges att huvudbyggnaden på fastigheten Skäppan 25 tillhör gruppen "Övrig enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde". Vidare anges att bevarandeintresset ska prövas särskilt och vägas mot andra förekommande intressen.

Vid upprättandet av den aktuella detaljplanen har kvartersutredningen och detaljplanen för fastigheterna Lien 21 och 22 (2480K-P03/182), laga kraftvunnen 2003-06-24, använts som utgångspunkt.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser och någon MKB har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARBefintliga förhållanden

Fastigheterna 24 och 25 är idag bebyggda med höga tvåvåningshus med inredd vind och förhöjd källare. Det faluröda bostadshuset på Skäppan 24 är uppfört på 1920-talet och har i bottenvåningen också lokaler för handel, f n ett kropps-vårdsföretag. Den ljusgrå huvudbyggnaden på Skäppan 25 är byggd på 1930-talet som ett renodlat bostadshus.

I det inre av fastigheterna finns äldre förråd och garage och längs vissa av fastigheternas gränser staket. Växtligheten är sparsam med enstaka träd i det inre av gårdarna.

Fordonsangöring sker från Storgatan över trottoarens gång- och cykelväg. Längs fastigheternas södra gränser, inom Skäppan 28, finns också en anlagd, men icke planlagd, gc-väg på kvartersmark.

Skäppan 37 utgörs av en obebyggd markremsa.

Närliggande fastigheten Skäppan 16 är likartat bebyggd medan Skäppan 23 innehåller ett större flerbostadshus från 1950-talet. Inom brf Älvbrinken söder om planområdet finns sedan sent 1960-tal tidstypiska trevånings lamellhus.

Förändringar*Placering, utformning, utförande*

Detaljplanens beteckning för bostadsändamål, **B**, bekräftar de befintliga bostäderna i husen mot Storgatan, men innebär också att bostäder medges i nya gårdshus. Beteckningen **H₁** inom Skäppan 24 bekräftar dagens situation med handel i huvudbyggnadens bottenvåning. I detta sammanhang innefattar begreppet handel alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten.

Genom att med beteckningen **II** ange våningsantalet för de befintliga bostadshusen bekräftas de befintliga förhållandena. För att medge två bostadsvåningars bygg rätt, men i volym begränsa de nya gårdsbyggnadernas höjd, finns planbestämmelsen om maximalt 5,5 meters byggnadshöjd. Med begreppet byggnadshöjd avses husfasadens höjd till brytningen med takets ovansida.

Placeringen av de nya byggnaderna regleras av planens egenskapsgränser och begränsas till de inre delarna av fastigheterna.

Befintligt lamellhus på Skäppan 28 saknar fönster i gaveln och direkt insyn i aktuell gårdsbyggnad kan alltså undvikas.

Uppförandet av det planlagda parkeringshuset inom Skäppan 28 skulle försämra boendemiljön avsevärt för boende i det västra gårdshuset. Denna situation kan dock bedömas som osannolik.

För att inom den egna fastigheten medge tillträde till gårdshusens fasader, skall avståndet mellan fasader och fastighetsgränser vara minst en meter.

För att i största möjliga mån reducera skuggeffekter på gårdarna skall taken utföras flacka. En planbestämmelse begränsar därför takvinkeln till 10 grader.

Med hänvisning till syftet att anpassa tillkommande byggnader till den befintliga miljön begränsar en planbestämmelse fasadmaterialet till träpanel. För att i samma anda bibehålla kvaliteten med sikt genom kvarteret, reglerar en annan bestämmelse att plank inte får uppföras.

Exploatering

Omfattningen av fastigheternas totala exploatering regleras under rubriken *Utnyttjandegrad*. På plankartan markeras detta genom ett exploateringstal, betecknat med *e* ($e = \text{byggd bruttoarea} / \text{fastighetsarea}$). I likhet med detaljplanen för kv Lien medges på den rena bostadsfastigheten ett exploateringstal om 0,65 medan exploateringstalet 0,73 medges inom fastigheten som inkluderar handel.

Bruttoytor för nya byggnader beräknas kunna uppgå till cirka 200 m² på Skäppan 24 och cirka 330 m² på Skäppan 25, 37 och 38. Med nedan angivna krav på friytor och p-platser kommer genomförandet av maximal exploatering att innebära rivning av de befintliga gårdshusen.

Kulturmiljö

Bostadshuset på fastigheten Skäppan 25 anses i *Centrala stan* vara av kulturhistoriskt intresse. Under senare år har byggnaden fasadrenoverats med konsekvensen att den inte längre bedöms intressant.

Parkeringar

Med nya byggnader på fastigheterna beräknas parkeringsbehovet bli cirka 8 (Skäppan 24) respektive 6 platser (Skäppan 25, 37 och 38). Platserna ska inrymmas inom respektive fastighet. Beräkningarna bygger på den norm som anges i översiktsplanefördjupningen *Centrala Stan*, dvs 9 platser / 1000 m² BTA för bostäder och 25 platser / 1000 m² BTA för handel.

Friytor

Friytor om 1/3 av de befintliga och tillkommande bostädernas sammanlagda bruttoarea (BTA) skall anordnas på gårdarna. För att tillräckliga stora och godtagbart utformade friytor skall kunna åstadkommas, måste gårdarna i huvudsak gestaltas enligt illustrationen, dvs med infarter och parkeringsytor samlade till mittpartierna av fastigheterna. Friytorerna ska ha övervägande delar med skyddat läge för buller och avgaser samt innehålla buskar och träd.

För att säkra mark för friytor och motverka rundkörning på gårdarna införs utfartsförbud längs delar av fastigheterna mot Storgatan.

Brand och geoteknik

Risken för brandspridning mellan nya och befintliga fastigheter skall beaktas vid upprättande av lovhandlingar.

Brandskyddsåtgärder och typ av grundläggning skall redovisas i byggnämlanskedet.

Teknisk försörjning

Tillkommande byggnader bör anslutas till befintliga va-stammar och fjärrvärmekulvert samt med egna serviskablar till distributionsnätet för el.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

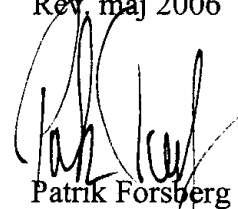
Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, april 2006
Detaljplanering

Rev. maj 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt



Detaljplan för fastigheten **SKÄPPAN 24 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 skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i gårdshus samt att i övrigt bekräfta befintliga förhållanden. Gårdshusen ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Skäppan 24, 25, 37 och 38 vilka samtliga är i privat ägo. Skäppan 24, 25 och 38 har samma ägare. Skäppan 37 ägs av flera delägare varav två dödsbon.

För kvarteret Skäppan gäller tomtindelning, akt 2480K-4/1972. Skäppan 24 stämmer överens med tomtindelningen, men för Skäppan 25 har fastighetsbildning inte fullföljts i enlighet med tomtindelningen. Skäppan 37 och 38 skall enligt tomtindelningen överföras till Skäppan 25. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Skäppan 37 och 38 regleras till Skäppan 25.

TEKNISKA FRÅGOR

Uppvärmning m m

Tillkommande gårdshus kan anslutas till befintliga VA- och fjärrvärmeledningar. Anslutning till elnät skall ske genom separat servisledning.

Tillkommande byggnaders närhet till befintlig bebyggelse kan föranleda särskilda krav på brandskyddsåtgärder.

ANTAGANDEHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2 (2)
Dnr PLA 05-71

Trafik och parkering

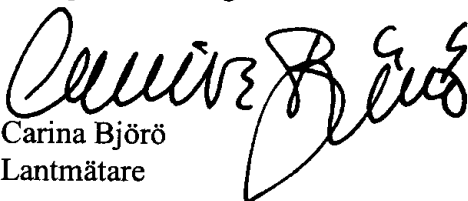
Skäppan 24 och 25 angörs från Storgatan. För att undvika rundkörning skall utfartsförbud gälla inom på plankartan redovisade områden på Skäppan 24 respektive 25.

Parkeringsbehovet skall tillgodoses inom respektive fastighet med 8 platser inom Skäppan 24 respektive 6 platser inom Skäppan 25 och 38.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2006
Fastighetsbildning rev maj 2006


Carina Björö
Lantmätare

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-08-23

Registrering av åtgärder:
SKÄPPAN 24 M FL, Detaljplan

Information:
Registerkarta: -486

Berörda fastigheter:
SKÄPPAN 24
SKÄPPAN 25
SKÄPPAN 37
SKÄPPAN 38

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-05-22	BD	Beslutsdatum
2006-06-21	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-08-23	PB	Inlagd i ACM