

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
- E1 Nätstation

UTNYTTJANDEGRAD

e 1365 Största bruttoarea (BTA) i m² över mark för ny byggnad

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + + + Marken får endast bebyggas med uthus, skärmtak för bilar etc.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Största taklutning i grader för ny byggnad
- I - IV Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning fastställd 1970-02-24 (akt 2480K-26/1970), upphör att gälla.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-08-21
Laga kraft 2006-09-20
Vidimeras

Detaljplan för fastigheten
TURMALINEN 1 och del av UMEÅ 5:21
inom Väst på stan i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2006
Reviderad i augusti 2006

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt

2480K-P06/227

PLANKARTA

ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

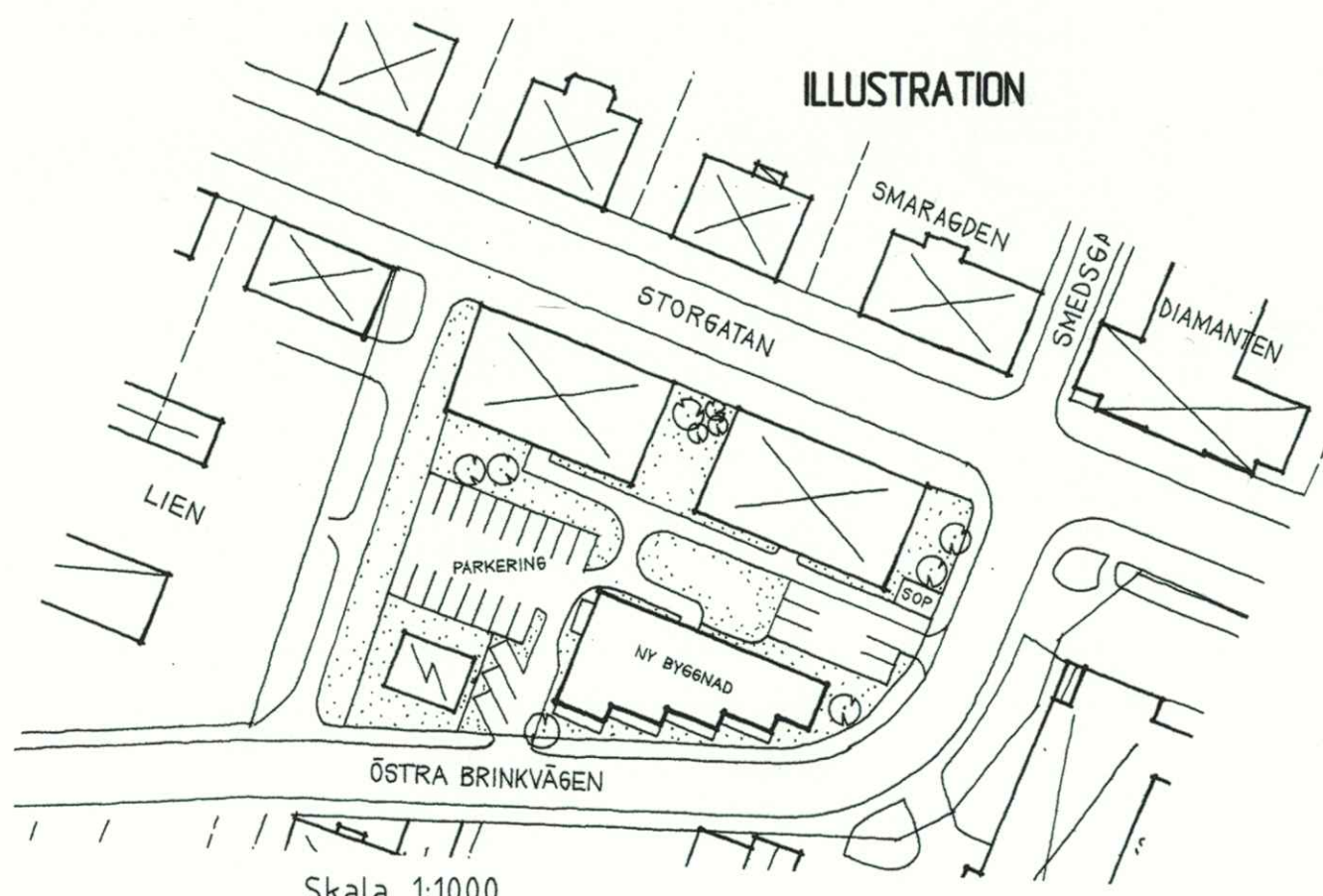
Upprättad 2006-03-23
Reviderad

Samhällsbyggnadskontoret

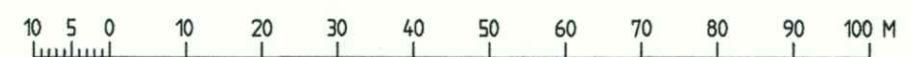
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: SÅ

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: Nivåkurvor och gathöjder
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografier 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



Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2006-09-21

DNR PLA 04-50

Detaljplan för del av fastigheten **Turmalinen 1** och del av **Umeå 5:21** inom Väst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-08-21, § 178

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-09-20**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060921134542126

2480K - P06/227

2006-09-21 2:14

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	



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2006-08-21 § 178

Dnr PLA 04-50

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Turmalinen 1 och del av Umeå 5:21**
Fastighetens adress: **Östra Brinkvägen**

Sökande: **RR Finans i Umeå AB**
Kvarnvägen 13
903 20 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan efter samråd, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg

Sign:

Förslaget till detaljplan har handlagts med *enkelt planförfarande* och med syftet att åstadkomma planmässiga förutsättningar för uppförande av ett 3½-vånings bostadshus.

Planen har varit föremål för samråd under tiden 26 juni t.o.m. 24 juli 2006. De inkomna synpunkterna har inte föranlett andra ändringar än vissa tillägg till planbeskrivningen samt tydligare plankarta och planillustration (se utlåtandet!). Länsstyrelsen och Västerbottens museum har kvarstående synpunkter.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att besluta att revidera förslaget till detaljplan samt att anta det reviderade förslaget.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

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

Per Olov Ljung (v) och Gunilla Jönsson (v) yrkar på återremiss för omarbetning av detaljplanen när det gäller våningshöjden.

Ordföranden yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på om ärendet ska avgöras i dag eller återremiss och finner att byggnadsnämnden beslutat avgöra ärendet idag.

Byggnadsnämnden beslutar därmed enligt tjänsteskrivelsen.

**BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera förslaget till detaljplan,
- att anta det reviderade förslaget till detaljplan.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



Detaljplan för fastigheten Turmalinen 1 och del av Umeå 5:21 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, i juni 2006. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett 3½-vånings bostadshus.

Planen har handlagts med *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd under tiden 26 juni t.o.m. 24 juli 2006. Länsstyrelsen och museet har medgivits förlängd remisstid.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen delar Samhällsbyggnadskontorets åsikt att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Man är däremot tveksam till bedömningen att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen, vilket är en av premisserna för att ett *enkelt planförfarande* skall nyttjas. Tveksamheten uppkommer av översiktsplanens skrivning om att "utgångspunkten vid nybebyggelse/förnyelse ska vara att nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivningen". Därutöver föreslås också avvikelser för parkeringar och friytor.

Med hänvisning till detta och till att kv Lien och Smaragden innehåller kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vore det värdefullt om föreslagen bebyggelse begränsades till tre våningar och, med tanke på skuggeffekter, med den översta våningen indragen.

Slutligen påpekar Länsstyrelsen att beteckningar för utnyttjandegrad och största taklutning saknas i kartbilden.

Kommentar:

Tveksamheten över det tillkommande husets höjd - och därmed valet av planförfarande - delas inte av Samhällsbyggnadskontoret. Kontoret har i detaljplaneförslaget utgått ifrån höjden på de närliggande trevåningsbyggnaderna, med och utan s.k. vindsinredning, och genom planbestämmelser om våningsantal och största takvinkel begränsat den nya byggnadsvolymen till vad som i princip är ett 3½-våningshus. Denna övervägning redovisas i planbeskrivningen.

Vad gäller anpassning till befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader: se kommentaren under *Västerbottens museum!*

Länsstyrelsen skriver i ett inledande stycke att syftet med planen är att skapa "planmässiga förutsättningar för ett 4-våningshus". Detta är felaktigt då det i planbeskrivningen uttryckligen står 3½-våningshus.

Beteckningar för utnyttjandegrad och taklutning införs på plankartan.

Umeva menar att det saknas förslag till placering av soputrymmen, som bör placeras så nära Östra Brinkvägen som möjligt.

Kommentar:

Placeringen av soputrymmen har efter samrådet muntligen godtagits av Umeva, men bör förtydligas på illustrationen.

Västerbottens museum pekar på att sex av de omgivande fastigheterna är försedda med blå prickar i fördjupningen *Centrala Stan* och att denna kulturhistoriskt värdefulla miljö lätt kan förvanskas av tillkommande byggnader. Fastigheterna längs Storgatan har haft en förnäm prägel och stadsdelen i sig har en jämn höjdskala och museet menar att det finns unika kulturhistoriska och miljömässiga värden att ta till vara.

Vidare menar man att avvikelser inte bör göras från den gällande stadsplanen, som för gården anger bebyggelse i form av *uthus eller dylikt*. En byggrätt i tre, plus en indragen fjärde, våning är inte acceptabel, då denna skulle dominera stadsbilden i alltför hög grad och vara synlig även från Storgatan.

Museet anser att en tillkommande byggnad bör ges karaktären av en gårdsbyggnad. Byggnadens utformning bör också i höjd, längd och bredd samt vad gäller material regleras i detaljplanen med syftet att den ska underordna sig befintlig bebyggelse.

Kommentar:

Museet gör bedömningen, att förekomsten av befintliga blåprickade fastigheter och bestämmelserna i den gällande stadsplanen bör innebära en betydligt mindre byggnad på Turmalinen 1 än vad planförslaget medger. Dess utformning bör också regleras striktare.

De fastigheter som är blåprickade finns samtliga längs Storgatan: fyra på norra sidan och två direkt väster om Turmalinen 1. Brinkvägen, och fastigheterna längs denna, omfattas inte av riksintresset *Delar av Umeå centrum (AC10)* och saknar också såväl blåprickning som annan markering av kulturhistoriskt värdefull miljö. Längs Brinkvägens norra sida består bebyggelsen av trevånings flerbostadshus och i öster Hemgårdens lika höga byggnader. Brinkvägens södra sida uppvisar en annan typ av bebyggelse: äldre trähus som byggts om och till och även något nybygge i samma skala.

Samhällsbyggnadskontoret delar museets uppfattning om värdet av Storgatan som en viktig kulturhistorisk miljö. I planen har därför också gjorts en avvägning av den nya byggnadens volym och höjd mot nyare och äldre byggnader längs Storgatan. Men ett nytt hus på föreslagen plats längs Brinkvägen bör främst bedömas utifrån just Brinkvägens miljö, vilket har gjorts och redovisats i planbeskrivningen.

Vissa uppgifter om kulturmiljön, t ex närliggande blåprickade byggnader och det till Turmalinen 1 gränsande riksintresset, saknas dock i planhandlingarna och ska redovisas i större omfattning i planbeskrivningen.

Sammanfattning

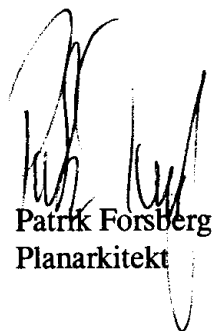
Förutom bättre redovisning av den befintliga kulturmiljön och förtydliganden av plankartan och planillustrationen, föranleder yttrandena inte några förändringar i sak av planhandlingarna. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att revidera och anta förslaget till detaljplan.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från Länsstyrelsen och Västerbottens museum.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i augusti 2006
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten Turmalinen 1 och del av Umeå 5:21 inom Väst på stan i Umeå, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande delar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att åstadkomma planmässiga förutsättningar för uppförande av ett 3½-vånings bostadshus.

PLANPROCESS

Då planen inte strider mot översiktsplanen och inte heller kan betraktas vara av allmänt intresse, avses den hanteras med så kallat *enkelt planförfarande*. Detta innebär att förslaget till detaljplan distribueras för samråd innan antagandet, men ej utställs.

PLANDATA

Fastigheterna är belägna mellan Storgatan och Östra Brinkvägen, Väst på stan. Fastigheten Turmalinen 1 är privatägd och omfattar 2 859 m², fastigheten Umeå 5:21 ägs av Umeå kommun och omfattar 756 m². Planens genomförande förutsätter att en mindre del av Umeå 5:21 överförs till Turmalinen 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För fastigheterna gäller den fördjupade översiktsplanen *Centrala stan* samt stadsplanen för *Brinkvägen m m*, antagen i september 1968 (212C). Stadsplanen anger gårdsområdet inom fastigheten Turmalinen 1 som "mark där uthus o dyl undantagsvis får uppföras".

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten Turmalinen 1 är idag bebyggd med två tvåvåningars flerbostadshus. Husen har förhöjd källare, inredd vind och fasader i mörkbrunt tegel. Den

sammanlagda befintliga bruttoarean uppgår exklusive källarlokalerna till cirka 2 050 m².

Gården utgörs av parkeringsplatser, skärmtak för bilar, ett mindre sopförråd samt gångvägar och gräsytor. Vegetationen är sparsam, men ett antal större träd omger en äldre nätstation i tegel på fastigheten Umeå 5:21.

Fastigheterna omges av gator och en allmän gång- och cykelväg. Närmsta delen av kvarteret Lien utgörs av en större parkeringsplats.

Omgivande byggnader är till största delen traditionella tvåvånings bostadshus i trä med inredd vind. Trevåningshus finns inom kvarteret Sandåkern (Hemgården), inom kvarteret Lien samt inom kvarteret Diamanten. Det närliggande bostadshuset inom kvarteret Diamanten har, utöver förhöjd källare och tre bostads våningar, även en så kallad inredd vind under ett brutet tak. Söder om Brinkvägen finns friliggande äldre enbostadshus med älvstomter.

De högsta husen *Väst på stan* finns idag i stadsdelens utkant, de till nio våningar påbyggda punkthusen i kvarteret Plogen vid Tvärån. I övrigt har stadsdelen en relativt jämn höjdskala med traditionella 2½-våningshus och sentida trevånings lamellhus. Det sena 1900-talet har bidragit med ett bostadshus i fyra våningar vid Hedlundakyrkan.

Kulturmiljö

Sex fastigheter längs Storgatan har i *Centrala stan* markerats blåprickade: två inom kvarteret Lien, tre i kvarteret Smaragden samt en i kvarteret Diamanten. Den blå prickningen innebär att fastigheten bedömts tillhöra gruppen "Övriga enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde".

Gränsen för riksintresset *Delar av Umeå centrum* (AC 10) går i Storgatan och omfattar således inte fastigheten Turmalinen 1.

Förändringar

Exploatering

Planen medger en ny byggrätt inom Turmalinen 1 om 1 365 m² BTA bostäder (e 1365) i tre våningar med en indragen fjärde våning. Den fjärde våningen motsvarar en "inredd vind" inom takvinklarna 60+15 grader, d v s volymen överensstämmer med vindsvåningen i bostadshuset på Diamanten 5. Planen medger inte en större taklutning än 15 grader.

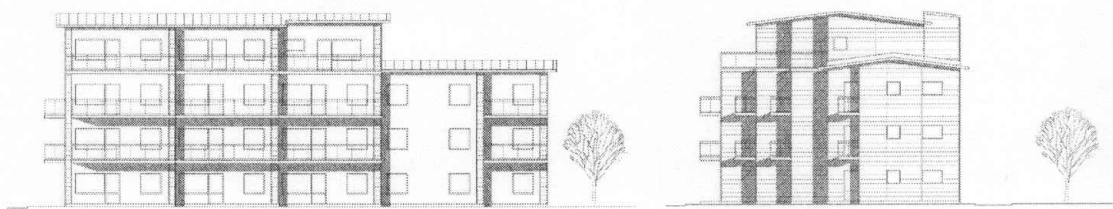
Egenskapsgränser begränsar byggrättens placering och utbredning.

Gestaltning

Den nya byggnaden bör av stadsbildsskäl inte i alltför hög grad dominera över de befintliga husen. Ett alltför högt hus skulle också ge väl omfattande skuggning av såväl befintliga balkonger som vistelseytor på gården. Detaljplanen medger därför bara ett trevåningshus utan förhöjd källare och med en indragen fjärde våning.

Planen reglerar inte byggnadens detaljutformning, t ex fasad- eller takmaterial, men illustrationen nedan visar den byggnad med trä- och putsfasader som fastighetsägaren i dagsläget avser uppföra.

Planillustrationen visar den nya byggnadens uppbrutna söderfasad där det successivt avtagande husdjupet är en anpassning till den kilformade fastigheten.



Fasadskisser ny byggnad, mot söder och mot öster.

Illustration: White Arkitekter AB.

Friyta

Väl utformade friytor omfattande minst 1/3 av fastighetens totala bruttoarea bostäder skall enligt översiktsplanen *Centrala stan* anordnas inom fastigheten. Vid fullt utnyttjande av byggrätten innebär detta att minst 1 140 m² friyta skall anordnas. Planillustrationen visar cirka 1 000 m² friyta och innebär således att ett visst avsteg görs.

Parkering

För boende och besökande skall enligt *Centrala stan* 9 parkeringsplatser/ 1 000 m² BTA (brutto bostadsyta) anläggas inom fastigheten. Vid fullt utnyttjande av byggrätten innebär detta att totalt 31 parkeringsplatser skall anläggas. Planillustrationen visar 26 parkeringsplatser vilket motsvarar 8 platser/1 000 m² BTA och innebär således ett visst avsteg.

Planen medger att en viss del av parkeringarna överbyggs med skärmtak eller garage. Detta markeras på plankartan med +++.

Sopor

Genom att markera en mindre markyta vid korsningen Brinkvägen/Storgatan med bestämmelsen *Får endast bebyggas med uthus...* (++) möjliggörs en flyttning av befintligt sopförråd.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsstammar samt fjärrvärme finns i anslutande gator.

Geoteknik


Geoteknisk undersökning skall redovisas i samband med lovprövning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ natur behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, juni 2006
Detaljplanering

Rev augusti 2006


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Patrik Forsberg
Arkitekt



Detaljplan för fastigheten **Turmalinen 1** och **del av Umeå 5:21** 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 åstadkomma planmässiga förutsättningar för uppförande av ett 3½-vånings bostadshus inom fastigheten.

Turmalinen 1 är i privat ägo.
Umeå 5:21 ägs av Umeå kommun.

Den del av Umeå 5:21 som omfattas av planen är bebyggd med en nätstation. Genom fastighetsreglering skall ett mindre område öster om nätstationen överföras till Turmalinen 1. Genom regleringen skapas utrymme för tillfart och parkering.

För kvarteret gäller tomtindelning fastställd 1970-02-24 (akt 2480K-26/1970). Planförslaget strider mot gällande tomtindelning varför den måste upphävas för Turmalinen 1.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden

En geoteknisk undersökning skall redovisas i samband med lovprövning.

Uppvärmning m m

Planerad bebyggelse kan anslutas till intilliggande ledningsnät för vatten, avlopp och fjärrvärme. Separata serviskablar till elnät skall med hänvisning till gällande nätkoncession anordnas för tillkommande bebyggelse.

ANTAGANDEHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2 (2)
Dnr PLA 04-50

Utrymme för sopförråd reserveras vid korsningen Storgatan/Östra Brinkvägen i planens nordöstra hörn.

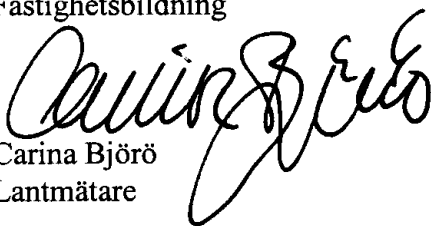
Trafik och parkering

Planområdet angörs från Östra Brinkvägen. Parkeringsyta anordnas dels vid planområdets västra gräns och dels med ett mindre antal platser mot öster. Totalt anordnas 26 p-platser vilket motsvarar 8 platser/1000 m² BTA. Enligt gällande norm skall parkeringsutrymmet motsvara 9 platser /1000 m² BTA.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med ägaren till Turmalinen 1.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006
Fastighetsbildning rev augusti 2006


Carina Björö
Lantmätare

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2006-11-14

Registrering av åtgärder:
TURMALINEN 1 och del av UMEÅ 5:21, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 486

Berörda fastigheter:
TURMALINEN 1
UMEÅ 5:21

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-08-21	BD	Beslutsdatum
2006-09-20	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-11-14	PB	Inlagd i ACM