

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

UTNYTTJANDEGRAD

- e Största bruttoarea (BTA) i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage etc.

MARKENS ANORDNANDE

- ⊕⊖⊕⊖⊕⊖⊕ Utfart får inte anordnas
- Plank får ej uppföras mot gata eller annan fastighet inom planområdet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 55 Högsta byggnadshöjd i meter
- II Högsta antal våningar
- v Pulttak med taktutning om maximalt 15 grader
- f Fasader skall utgöras av träpanel i ljus kulör eller kulör lika huvudbyggnad

Varsamhet

- k Vid ändring skall de karaktärsdrag och värden som anges i planhandlingarna särskilt beaktas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-09-20
Laga kraft 2006-10-18
Vidimeras *PL*

PLANKARTA

ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-07-05
Reviderad

Mätning: SA
Kartkonstruktion: SA
Kartstandard enligt HKK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktuallägesstandard: 2 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Höjdförändring: Höjdhöjningar med 1m ekvidatans
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografier år: 2000 ft-ån 800 m 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



Detaljplan för fastigheten **SKÄRAN 4 M FL**
inom Väst på stan, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret augusti 2006
Reviderad i september 2006

Ulte Forsgren
Ulte Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Planarkitekt

BH



LAGAKRAFTBEVIS

2006-10-21

DNR PLA 06-15

Detaljplan för fastigheterna **Skäran 4 m fl** inom Väst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-09-20, § 207

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-10-18**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

061021113013532

2480K - P06/284
2006-10-21 11:53

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	Rådhuset, REX festsalar, kl 10.00-14.30, lunch 12.00-13.00
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Kurt Bergström (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Lennart Degerliden (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Elisabet Marklund (mp) Gunilla Jönsson (v)
Ersättare	Maria Vängbo (s), från kl 13.00 Caroline Nilsson (kd)
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Margareta Freij, assistent Håkan Sjögren, ekonomichef, § 200 Christophe Poncin, chef för geografisk information, § 201 Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 202-204 Carl-Olov Lindgren, bostadsanpassnings handläggare, §§ 202-204 Peder Seidegård, planarkitekt Patrik Forsberg, planarkitekt Elin Lundmark, trafikplanerarare, § 199
Utses att justera	Anders Sellström
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-09-26
Underskrifter	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
Sekreterare	
Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
Justerare	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 199-235

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2006-09-20		
Datum för anslags uppsättande	2006-09-27	Datum för anslags nedtagande	2006-10-18
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2006-09-20 § 207

Dnr PLA 2006-15

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Skäran 4 m fl**
Fastighetens adress: **Ängesvägen**

Sökande: **Hans Melin**
Vinkelvägen 23
903 20 Umeå

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg Sign: /

Samhällsbyggnadskontoret har under augusti 2006 upprättat ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter. Syftet med planen är bl a att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden, bl a den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har skett under tiden 19 augusti t.o.m. 8 september 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 framförts av Länsstyrelsen.

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

- att** revidera detaljplanen
- att** anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



Antagandehandling

Dnr PLA 06-15

UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheterna **Skäran 4 m fl** inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, under augusti 2006. Syftet är bl a att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i ett tvåvånings gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden, bl a den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden den 19 augusti t.o.m. den 8 september 2006. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen delar bedömningen att någon MKB inte är nödvändig.

Vad gäller den kulturhistoriska miljön anser man att: "Planområdet rymmer bebyggelse från 1930-talet som är av visst kulturhistoriskt intresse och Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen i planbestämmelsen reglerar utformningen av den nya byggnaden så att den anpassas till den befintliga miljön. Planbeskrivningen är dock lite otydlig i fråga om vilka värden det är som skall behållas och beskrivningen gällande befintliga förhållanden blandar värdefulla karaktärsdrag med senare mindre lämpliga förändringar, exempelvis lockpanel och tegelimiterad plåt. Det är främst karaktärsdrag såsom husvolym, fönstersättning, ljus färgsättning, kraftigt markerade och vitmålade knutar med tillhörande ornament samt de stora luftiga trädgårdstomterna som representerar de kulturhistoriska värdena, och alltså inte så mycket bevarade originaldetaljer."

Slutligen menar man att "Ur kvalitativ synpunkt vore det därmed en fördel om byggrätterna för garage och uthus begränsades så att genomsiktligheten i kvarteret inte utradas. Länsstyrelsen ser, av praktiska skäl, även fördelar med att byggrätterna flyttas in något från fastighetsgräns."

Kommentar: Synpunkterna på beskrivningen av de kulturhistoriska värdena åtgärdas (se under Västerbottens museum!). Vad gäller flyttning av byggrätter delar kontoret inte Länsstyrelsens uppfattning. Uthus och gårdshus är av tradition placerade i tomtgräns och de aktuella byggrätterna gränsar till mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Skötsel av fasader etc kan därmed enkelt skötas förutsatt att överenskommelse finns.

Umeå kommun, Stadsledningskontoret, menar att åtgärden är förenlig med översiktsplanen och att man förutom några detaljsynpunkter som framförts under hand, inte har någon erinran.

Umeå Energi menar att de nya byggnaderna ska anslutas till Umeå Energis Elnät AB:s elnät.

Västerbottens museum kompletterar beskrivningen av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och menar att man "ser det som mycket positivt att byggnaderna får en särskild beteckning som innebär att de kan skyddas från förvanskning". Man menar också att det är viktigt att de karaktärsdrag som skall beaktas är riktigt beskrivna och att det bör "uppmuntras att man vid ombyggnad av husen försöker återställa husens ursprungliga karaktärsdrag där dessa har förändrats".

Vad gäller planbestämmelserna om gårdshusets utformning anser museet, att "kommunen med (de) regleringarna har styrt utformningen av gårdshuset så långt som möjligt".

Kommentar: Under rubrikerna Befintliga förhållanden och Kulturmiljö i planbeskrivningen förtydligas och kompletteras texterna om de värdefulla byggnadernas karaktärsdrag. Likaså görs ett tillägg om att ursprungligt utseende skall eftersträvas.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsens synpunkter tillgodoses till största delen genom tillägg och ändringar i planbeskrivningen, dock inte de önskade begränsningarna och flyttningarna av byggrätterna.

Museets synpunkter tillgodoses genom att tillägg och ändringar görs i planbeskrivningen.

Utöver detta görs endast redaktionella ändringar.

Samtliga samrådssynpunkter tillgodoses och Samhällsbyggnadskontoret bedömer därför att detaljplanen kan föras till Byggnadsnämnden för antagande.

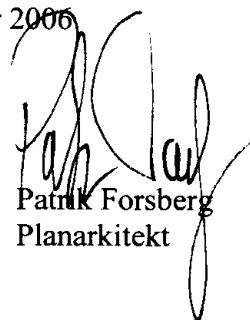
Kvarstående synpunkter

Vissa kvarstående synpunkter finns från Länsstyrelsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i september 2006
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Antagandehandling

Dnr PLA 06-15

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Skäran 4 m fl** inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Till detaljplanens antagandehandlingar 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 ett tvåvånings gårdshus. Gårdshuset ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön. Syftet är också att bekräfta befintliga förhållanden, bl a den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

PLANPROCESS

Planen är förenlig med översiktsplanen, ÖPL98, den bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse och har därför handlagts med enkelt planförfarande.

PLANDATA

Planområdet, 2885 m², omfattar tre privatägda fastigheter, Skäran 4, 11 och 12, varav nr 4 ägs av sökanden. Området avgränsas av angränsande fastigheter och gator.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande stadsplan för fastigheterna benämnd "Förslag till stadsplan för Västerslätt och området vid Ångesvägen..." (144C) fastställdes den 8 november 1957. Denna plan anger för gårdarna "Mark för uthus o. dyl." eller "Mark som inte får bebyggas".

För området gäller också *Fördjupad Översiktsplan för Centrala Stan*, antagen av kommunfullmäktige den 25 maj 1998. I denna anges att fastigheterna Skäran 4 och 11 tillhör gruppen "Övriga enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde". Vidare anges att bevarandeintresset ska prövas särskilt och vägas mot andra förekommande intressen.

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 FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

De tre fastigheterna är bebyggda på 1930-talet med traditionella, relativt höga bostadshus i två våningar. Husen har förhöjd källare, sadeltak och tidstypisk nyklassicistisk arkitektur.

På Skäran 11 har bostadshuset fasader i gul lockpanel. Knutarna är kraftigt markerade, vitmålade och försedda med ornament i takfotshöjd. De ospröjsade tvåluftsfönstren med tidstypiska omfattningar, smal horisontell inramning och breda sidofoder, är också vita liksom gesimslister, vindskivor och entrénickerier. Sadeltaket är täckt av pannplåt som, liksom den plåtinklädda skorstenen, är rödmålad. Takfoten är omvikt.

Bostadshuset på Skäran 4 har fasader av locklistpanel i mättad grå kulör, svart sentida "tegelimiterande" plåttak och vita fönsterkarmar med tidstypiska omfattningar. Knutbrädorna är kraftigt markerade och, liksom vindskivor, gesimslister och övriga snickerier, vitmålade.

Bostadshuset på Skäran 12 är inklätt med rött tegel.

Den typ av enkla, men omsorgsfullt utformade byggnader, som Skärans tre bostadshus representerar, är inte ovanlig i Umeå, men är ofta förvanskad genom fasad- och takmaterialbyten. Byggnaderna på Skäran 4 och 11 är intressanta då de ännu kan uppvisa stora delar av den ursprungliga arkitekturen.

I det inre av fastigheterna finns mindre förråd och garage. Fastigheterna avgränsas av låga staket eller "gärdesgård".

Fastigheten Skäran 11 har en lummig gård med ett flertal större träd medan övriga fastigheter har ytterst sparsam vegetation. På Skäran 4 har markarbeten för gårdshuset inletts.

De till planområdet angränsande fastigheterna, Skäran 9 och 10, är bebyggda med två större putsade flerbostadshus från 1950-talet. Mellan dessa och de aktuella fastigheterna finns en kvartersbred parkering med garagelängor.

Förändringar

Genom att markanvändningen betecknas med **B** för bostadsändamål, bekräftas de befintliga bostadshusen längs Ängesvägen, men också att bostäder medges i ett nytt gårdshus på Skäran 4.

Beteckningen **II** anger våningsantalet till två för såväl de befintliga bostadshusen som för det nya gårdshuset.

För att begränsa den nya gårdsbyggnadens höjd, finns en planbestämmelse om maximalt 5,5 meters byggnadshöjd. Med begreppet byggnadshöjd avses här gårdshusfasadens höjd till brytningen med takets ovansida. I samma syfte skall



Vy från söder.

Foto: SHBK.

också taken utföras med flack lutning och en planbestämmelse begränsar därför takvinkeln till högst 15 grader. I likhet med ett traditionellt gårdshus ska byggnaden ha pulpettak, vilket också regleras av en planbestämmelse.

Placeringen av den nya byggnaden regleras av planens egenskapsgränser och begränsas till den inre sydvästra delen av Skäran 4. Möjligheten att bygga i fastighetsgräns innebär att avtal om t ex skötsel kan bli aktuellt.

Med hänvisning till syftet att nya byggnader skall anpassas till den befintliga miljön, begränsar en planbestämmelse fasadmaterialet till träpanel som skall ges ljus kulör eller kulör lika huvudbyggnaden. För att i samma anda bibehålla kvaliteten med sikt genom kvarteret, reglerar en annan bestämmelse att plank inte får uppföras mellan fastigheterna inom planområdet eller mot omgivande gator.

På fastigheterna 11 och 12 tillskapas inga nya byggrätter för bostäder, men möjligheten att uppföra förråd etc utökas något.

Kulturmiljö, befintliga byggnader

Bostadshusen på fastigheten Skäran 4 och 11 betecknas i *Centrala stan* som vara av kulturhistoriskt intresse. Dessa byggnader ska följaktligen behandlas med varsamhet, dvs karaktärsdrag och värden som kan anses vara ursprungliga ska bibehållas och återställande av ursprungligt utseende ska eftersträvas. Vissa viktiga karaktärsdrag och värden beskrivs ovan under rubriken *Befintliga förhållanden*.

I planbestämmelserna regleras ovanstående under rubriken *Varsamhet* och på plankartan med beteckningen **k**.

Exploatering

Omfattningen av den nya exploateringen på fastigheten nr 4 regleras under rubriken *Utnyttjandegrad*. På plankartan markeras den möjliga byggrätten genom beteckningen **e 200**, vilket anger att 200 m² BTA (bruttoarea ovan mark) får byggas. Med nedan angivna krav på friytor och p-platser kommer genomförandet av maximal exploatering troligtvis att innebära rivning av det befintliga förrådet.

Parkeringar

Med en ny byggnad på fastigheten Skäran 4 beräknas fastighetens totala parkeringsbehov bli fyra platser. Platserna ska inrymmas inom fastigheten. Beräkningarna bygger på den norm som anges i översiktsplanefördjupningen *Centrala Stan*, dvs 9 platser / 1000 m² BTA för bostäder.

Friytor

Friytor om 1/3 av de befintliga och tillkommande bostädernas sammanlagda bruttoarea (BTA), 160 m², skall anordnas på gården Skäran 4. För att tillräckligt stor och godtagbart utformad friyta skall kunna åstadkommas, måste gården i huvudsak gestaltas enligt illustrationen, dvs med endast en infart och parkeringsytor samlade till en sida av fastigheten. Friytans övervägande delar ska ha skyddat läge för buller och avgaser samt innehålla buskar och träd.

För att säkra mark för friyta, motverka rundkörning på gården samt minimera antalet utfarter mot Ängesvägen, medger planen inte mer än en utfart från varje fastighet.

Brand och geoteknik

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

Brandskyddsåtgärder och typ av grundläggning skall redovisas i byggnänskedet.

Teknisk försörjning

Ny byggnad skall anslutas till befintligt va-nät. Kommunalt vatten och spillvatten finns i anslutande gator. Fjärrvärmekulvert finns i Ängesvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

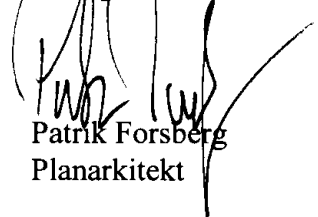
Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, augusti 2006
Detaljplanering

Reviderad september 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-15

Detaljplan för kvarteret **SKÄRAN 4 m fl fastigheter**, 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

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är dels att möjliggöra komplettering med ett gårdshus i två våningar på Skäran 4, dels att bekräfta rådande förhållanden vilket bl a innebär varsamhetsbestämmelser för den ur kulturhistorisk synvinkel värdefulla bebyggelsen.

Planändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Dock bör rätt till byggnadsunderhåll säkerställas på angränsande fastighet i väster.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheterna angörs från Ängesvägen. P-platser i enlighet med gällande norm skall finnas på Skäran 4.

Ny bebyggelse och gårdar som förändras skall utformas med stor hänsyn till omgivande äldre bebyggelse och befintliga gårdsmiljöer.

Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samband med bygganmälan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare svarar för alla genomförandekostnader.

Planavtal har tecknats med ägaren till Skäran 4, Hans Melin.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2006

Detaljplanering

rev september 2006

Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2006-12-05

Registrering av åtgärder:
Skäran 4 m fl, Detaljplan

Information: Registerkarta -486

Berörda fastigheter:
SKÄRAN 4
SKÄRAN 11
SKÄRAN 12

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-09-20	BD	Beslutsdatum
2006-10-18	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-12-05	PB	Inlagd i ACM