

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre förrådsbyggnader får placeras där så prövas lämpligt dock minst 1 m från tomtgräns
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus och garage

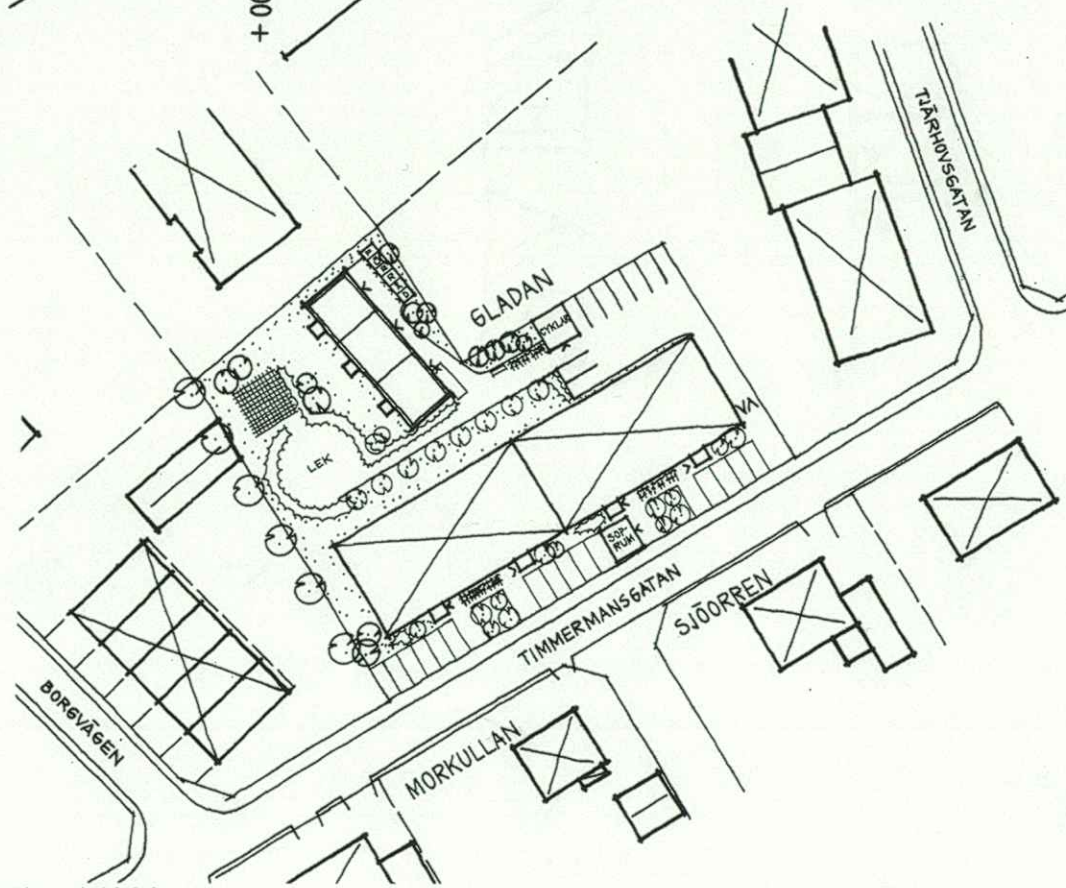
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar
- v** Vind får inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ILLUSTRATION



Skala 1:1000

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

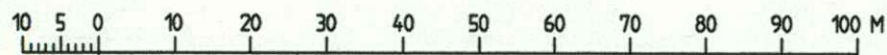
Upprättad 2006-02-13
Reviderad

Kerstin Hegner
Kerstin Hegner

Mätning: KH
Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 1 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 2 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Höjdinformation: Ingen
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1986 på 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

05-83



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2005-05-22
Laga kraft 2006-09-15
Vidimeras *F.L.*

Känslyckeus beslut 2006-08-23

Detaljplan för fastigheterna
GLADAN 6 och 9 inom Teg
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2006
Reviderad i maj 2006

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Arkitekt

BH

2480K-P06/285



LAGAKRAFTBEVIS

2006-10-23

DNR PLA 05-83

Detaljplan för fastigheterna **Gladan 6 och 9** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-05-22, § 129

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2006-08-23.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-09-15**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

061020161806708

2480K - P06 / 285

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	

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Gladan 6 och 9 inom Teg, Umeå kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut 2005-05-22, § 129, att anta detaljplan för fastigheterna Gladan 6 och 9 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad mars 2006 och reviderad maj 2006.

Överklagandet

Bo Sandgren, ägare till Gladan 3, anser att avståndet till fastighetsgränsen bör vara detsamma som avståndet till byggnaden på Gladan 4.

Bo Sandgren får anses mena att Länsstyrelsen skall upphäva byggnadsnämndens antagandebeslut.

Berörda bestämmelser och riktlinjer

Enligt 3 kap 2 PBL anføres bl a att byggnader skall placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Utöver detta bör det enligt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö eftersträvas att uppnå en långsiktig hållbar utveckling.

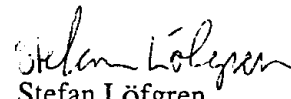
Länsstyrelsens bedömning

Det övergripande syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar. I en expanderande tätort som Umeå är det nödvändigt med en viss förtätning och komplettering av bebyggelsen. Detta är också fastlagt som en målsättning i den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, där hälften av bostadsproduktionen över tiden skall ske genom bl a förtätning. Därmed får fastigheter inom tätorten räkna med en mer koncentrerad bebyggelse, förbehållet att hänsyn tas till platsens karaktär och bebyggelsevärden.

Planen har efter samråd reviderats så att den norra gaveln på nya byggnaden inte får uppföras närmare än 2 meter från fastighetsgränsen mot Gladan 3, istället för tidigare förslaget avstånd på 1 meter. Länsstyrelsen bedömer att intrångseffekterna inte blir av så stor omfattning att de kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen. Byggnadsnämndens antagandebeslut står därför fast.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga


Håkan Törnström


Stefan Löfgren

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljö- och samhällsdepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering,
Peder Seidegård

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-14.00	
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
		Paragrafer 126-147
	Ordförande	Åsa Ögren Anders Sellström § 145
	Justerare	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 2006-06-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



//

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-05-22 § 129

Dnr PLA 2005-83

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **GLADAN 6 och 9**
Fastighetens adress: **Timmermansgatan**

Sökande: **Terina Fastighet AB**
Box 4054
904 03 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar med sex mindre lägenheter.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i mars 2006. Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 28 mars–13 april 2006.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår det bl a att gårdshusets placering har reviderats.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheterna **GLADAN 6 och 9** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar med sex mindre lägenheter.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)

Ingen erinran.

Länsstyrelsen

Den föreslagna bygganden kommer tätt intill befintlig bebyggelse vars utblickar begränsas i berörd del.

Planbeskrivningen redovisar att mindre förrådsbyggnader får byggas där så prövas lämpligt inom mark som inte får bebyggas. Länsstyrelsen anser att markområdet för förrådsbyggnaderna ska prövas lämpligt redan i planskedet. I planbeskrivningen bör anges hur anslutning av vatten- och avlopp avses att genomföras.

Kommentar: För att mildra den befarade effekten av att utblickar begränsas och att möjliggöra ett mer rationellt underhåll av gårdshusets norra gavel förskjuts byggnaden en meter inåt fastigheten så att den norra gaveln hamnar två meter från fastighetsgränsen mot Gladan 3.

Samhällsbyggnadskontoret anser att det är näst intill omöjligt att på plankartan "peka ut" placeringen av små komplementbyggnader. Det är först vid kommande detaljprojektering som placeringen bestäms. För att emellertid säkerställa att de mindre förrådsbyggnaderna inte placeras i fastighetsgräns så kompletteras bestämmelsen med att förråden inte får placeras närmare än en meter från fastighetsgräns.

Planbeskrivningen kompletteras med att gårdsbyggnaden ansluts till befintligt va-system.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Föreningen framför synpunkter angående befarat byggbuller etc. Sökande har delgivits yttrandet i sin helhet.

Bo Sandgren, Gladan 3 (Domarevägen 4)

Som ägare till Gladan 3 godtar jag ej att den nya bygganden placeras 1 meter från min tomtgräns. Jag har den uppfattningen att samma avstånd till tomtgräns som för byggnaden på Gladan 4 skall gälla.

Varför kallas tomtgränsen för "egenskapsgräns"? Varför finns en linje ritad tre meter in på min fastighet? Är det för att åstadkomma den förutvarande fyrametersregeln?

Kommentar: I en detaljplan kan man reglera hur nära en byggnad får placeras mot fastighetsgräns. Medger planen en placering närmare än fyra meter mot fastighetsgränsen behöver byggnaden med stor sannolikhet uppföras med speciella brandkrav vilket i så fall ska omnämnas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen i detta planförslag innehåller en sådan skrivning. Egenskapsgränsen är en planteknisk gräns och har således inget samband med fastighetsgränsen.

"Linje ritad tre meter" anger planområdets gräns. Eftersom planområdets gräns sammanfaller med andra plantekniska gränser (ritade linjer), ritas linjen utanför planområdet för att kunna urskiljas.

För att möjliggöra ett mer rationellt underhåll av gårdshusets norra gavel förskjuts byggnaden en meter inåt fastigheten så att den norra gaveln hamnar två meter från fastighetsgränsen mot Gladan 3 istället för en meter.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planhandlingarna revideras så att avståndet mellan gårdshuset och fastighetsgränsen mot Gladan 3 blir två meter. Planbeskrivningen kompletteras med att gårdsbyggnaden ansluts till befintligt va-nät.

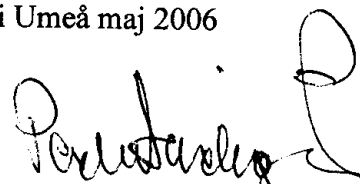
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare.

Gladan 3; Bo Sandgren, Domarevägen 4, 904 31 UMEÅ.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2006
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheterna **GLADAN 6 och 9** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar med sex mindre lägenheter.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Gladan 6 och 9 och är beläget nordväst om Timmermansgatan. Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (Teg A3/5) fastställd 1960-03-11. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsområdet.

Bebyggelse

Fastigheterna är idag bebyggda med ett äldre flerfamiljshus i två våningar med inredd vind och sammanbyggt över fastighetsgränserna. I samband med planens genomförande kommer befintliga parkerings- och körytor, entréer och friytor att uppodnas så att fastigheterna får en mer tilltalande och trafiksäker miljö.

I planområdet nordvästra del kommer ett "gårdshus" i två våningar att uppföras, innehållande sex mindre lägenheter. Lägenheterna i bottenplanet nås via s.k. "markentréer" medan de tre i det övre planet nås via en loftgång. Lägenheternas uteplatser och balkonger blir vända mot väster och de två fastigheternas gemensamma friyta.

Den tillkommande byggnadens nordvästra gavel avses att placeras två meter från fastighetsgränsen mot Gladan 3. Speciella brandkrav för gavelväggen får därför utredas i samband med bygglovet.

Parkering

Den tillkommande exploateringen och den befintliga (330 m² BTA + 1 650 m² BTA) alstrar 24 bilplatser enligt gällande norm (12 platser/1 000 m² BTA). Av dessa anordnas 15 platser mellan befintliga bostadshuset och Timmermansgatan och resterande 9 platser i områdets nordöstra del (varav sex platser avses att förses med skärmtak).

Tillgänglighet

Bostadsytorna ska utformas och göras tillgängliga så att dessa kan användas av personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet, som ska vara vattenburet, ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Byggnaden avses att anslutas till befintligt va-nät.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.


REVIDERING

Avståndet mellan gårdshuset och fastighetsgränsen mot Gladan 3 har utökats en meter. Avsnittet "Byggteknik..." har kompletterats med att bygganden ansluts till befintligt va-nät.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, mars 2006
Detaljplanering

rev maj 2006


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten **GLADAN 6 och 9** inom stadsdelen Teg, 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 ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar med sex mindre lägenheter.

Gladan 6 och 9 är i privat ägo.

Planen föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

För planområdet gäller två tomtindelningar, en för respektive fastighet. Både Gladan 6 och 9 överensstämmer med gällande tomtindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Särskilda krav på brandsäkerhet kan komma att ställas för det tillkommande gårdshusets nordvästra gavel med anledning av att det avses att placeras endast en meter från gränsen mot Gladan 3.

Uppvärmning

Tillkommande gårdshus skall utföras med vattenburet uppvärmningssystem.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Timmermansgatan. Femton befintliga parkeringsplatser längs planområdets sydöstra gräns mot Timmermansgatan bibehålls och

ANTAGANDEHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2 (2)
Dnr PLA 05-83

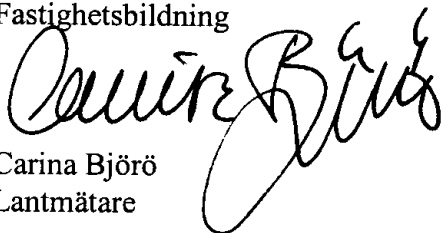
rustas upp. Ytterligare nio platser anordnas inom Gladan 9 längs planområdets nordöstra gräns.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Terina Fastighets AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2006
Fastighetsbildning rev maj 2006

Carina Björö
Lantmätare



Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum:2006-12-06

Registrering av åtgärder:
Gladan 6 och 9 , Detaljplan

Information: Registerkarta -467

Berörda fastigheter:
GLADAN 6
GLADAN 9

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-08-23	BD	Beslutsdatum
2006-09-15	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-12-05	PB	Inlagd i ACM