



LAGAKRAFTBEVIS

2007-06-11

DNR PLA 05-72

 Detaljplan för kvarteret **Kronan** inom Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-04-25, § 101

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-05-28**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K - P07/163

070611144840354

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 i5 090-16 10 00 (vx)	090-16 14 22 Postgiro 62000-5	759-8899 Org nummer 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för kvarteret Kronan inom Backen i Umeå kommun, upprättad i mars 2007 samt reviderad i april 2007.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 25 april 2007 § 101, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan


Kristina Buren


Stefan Löfgren

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-13.45, lunch 12.00-13.00

Bestående
 Åsa Ögren (s), ordförande
 Anders Sellström (kd)
 Ann-Marie Andersson (s)
 Karin Svedlert (s)
 Ingemar Jangvad (s)
 Maria Vängbo (s)
 Ulrik Berg (m)
 Cecilia Bergström (c)
 Peder Westerberg (fp)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare
 Kurt Bergström (s)
 Emma Nilsson (s)
 Andreas Sjögren (s)
 Rabih Ballout (kd)
 Lennart Persson (c)
 Lennart Sandström (fp)
 Mattias Sehistedt (v)

Övriga deltagande
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
 Börje Nordström lantmäterichef
 Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 97

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-05-04

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 96-124

Ordförande

Åsa Ögren
 Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-04-25

Datum för anslags uppsättande 2007-05-07

Datum för anslags nedtagande 2007-05-28

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström



PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-04-25 § 101

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Kv Kronan**

Sökande: Lars Gunnar Hampusson
Grubbevägen 92
903 61 Umeå

Detaljplan, antagande

Ärendet avser:

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: /

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna medge en försiktig komplettering av bebyggelsen inom kvarteret Kronan, anpassad till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön samt att införa skyddsbestämmelse för fastigheten Kronan 5. En justering av fastigheternas gränser mot Grubbevägen ingår också i detaljplanen. Förslaget avviker inte från översiktsplanen.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Den är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i mars 2007. Plan har varit utställd för granskning 14 mars – 4 april 2007.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 7 mars 2007. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 6 mars 2007. Utskick till berörda remissinstanser har skett samma dag.

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av Samhällsbyggnadskontoret i ett särskilt Utlåtande efter utställning daterat april 2007. Av utlåtandet framgår att ingen erinran finns mot planförslaget. Planbeskrivningen har förtydligats angående sophertering.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplan för kvarteret **Kronan** inom Backen i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna medge en försiktig komplettering av bebyggelsen inom kvarteret Kronan, anpassad till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön samt att införa skyddsbestämmelse för fastigheten Kronan 5. En justering av fastigheternas gränser mot Grubbevägen ingår också i detaljplanen. Förslaget avviker inte från översiktsplanen.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådsskedet 2006-12-18 och har inget att erinra mot planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) Hämtning av hushållsavfall förutsätts kunna utföras utan att sopbilen behöver lämna Grubbevägen. Anvisningar finns i NOA 03.

Umeå Energi har ingen erinran mot planförslaget.


Internt inom Samhällsbyggnadskontoret finns inga synpunkter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Ingen erinran finns mot planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med att sophämtning ska kunna ske vid Grubbevägen. En mindre ritteknisk justering har gjorts på plankartan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2007
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

Detaljplan för kvarteret **Kronan** inom Backen i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna medge en försiktig komplettering av bebyggelsen inom kvarteret Kronan, anpassad till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön samt att införa skyddsbestämmelse för fastigheten Kronan 5. En justering av fastigheternas gränser mot Grubbevägen ingår också i detaljplanen.

PLANDATA

Planområdet är beläget norr om Grubbevägen inom Västerhiske i stadsdelen Backen cirka 4 km väster Umeå centrum. Detaljplanen omfattar hela kvarteret Kronan. Samtliga fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen år 1998. Gällande stadsplan är fastställd 1970-01-29. Tanken i denna stadsplan var att befintlig och eventuell tillkommande bebyggelse skulle placeras längs Grubbevägen, medan den inre delen av kvarteret skulle vara obebyggd. Denna stadsplan saknar aktualitet.

Kvarteret Kronan utpekas i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 180, som en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gårdsmiljöer vid Grubbevägen

Mellan kvarteren Kronan och Bocken har Grubbevägen utformningen av en vacker björkallé mellan bevarade gårdar tillhöriga Västerhiske by. Bebyggelsen i kvarteret är uppförd under tiden 1850–1920.

Miljön kring detta avsnitt av Grubbevägen är unik och intressant ur stadsbildsynpunkt. Den har ett stort bevarandevärde. Viss förtätning kan vara möjlig, men måste ske med hänsyn till befintliga värden. En varsamhetsbestämmelse har införts. Detta innebär att byggnaders karaktärsdrag och deras byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden bibehålls (PBL 3 kap 10 §). Dessa värden tydliggörs i nedan angivna förhållningssätt där det framgår vad kommunen anser särskilt värdefullt att beakta.

Detaljplaneförslaget möjliggör på fastigheterna Kronan 2 och 4 gårdshus i två våningar med fyra bostadslägenheter med intilliggande förråd/skärmtak för bil. Förslaget omfattar även en ny garage/förrådsbyggnad på Kronan 4 i anslutning till befintligt bostadshus, och förutsätter rivning av befintlig ekonomibygnad.

Exteriört har gårdsmiljön på fastigheten Kronan 5 ett särskilt stort kulturhistoriskt värde. Byggnaderna och gårdsmiljön får inte förvanskas. En skyddsbestämmelse och rivningsförbud har införts för denna fastighet (PBL 3 kap 12 §). Förhöjd bygglovplikt har införts angående byte av fönster, fasad- och takmaterial samt ommålning. Något uttryckligt förbud att fälla och förnya träd eller dela fastigheten finns inte. Ett detaljplaneavtal har träffats med markägaren.

Följande förhållningssätt gäller för befintlig och tillkommande bebyggelse i kvarteret Kronan (inom både k- och q-områden):

- Befintliga äldre byggnader i kvarteret bevaras och vårdas pietetsfullt.
- Nyttillkommande byggnader placeras med hänsyn till befintlig bebyggelse struktur. Rymliga "gårdstun" eftersträvas.
- Nya byggnader ges proportioner och takvinklar som anknyter till den omgivande äldre bebyggelsen. Takvinkel 23–27 grader.
- Som takmaterial väljs i första hand lertegel, i andra hand pannplåt, obehandlad eller målad grafitgrå.
- Fasader på nya byggnader utformas lugna och sammanhållna och utförs i trä som målas i matt faluröd kulör. Knutar och eventuellt även vindskivor målas i samma färg som fasaden.
- S k midjeband saknas på den äldre bebyggelsen och bör därför undvikas.
- Balkonger och uteplatser ges diskret utformning och färgsättning och orienteras mot grönområdet i nordväst.
- Skärmtak för bil utförs med tak- och fasadmaterial enligt ovan och ges en från gatan tillbakadragen placering.
- Tomt avgränsas mot gata och granntomt med buskar, häck eller traditionellt spjälstaket.
- Grubbevägens karaktär med diken och alléträd i form av björkar på tomtmark bibehålls.

Grubbevägens vägområde har i tidigare detaljplan breddats mot kvarteret Kronan för att möjliggöra en tänkt gatubreddning. Denna är inte aktuell längre, varför fastighetsgränserna föreslås återfå sitt ursprungliga läge. Denna fastighetsreglering ska genomföras innan bygglov kan ges på berörda fastigheter.

Natur

Marken utgör iordningställd tomtmark. Undergrunden består huvudsakligen av sand. Kompletterande grundundersökning kan komma att krävas i samband med bygganmälan.

Friytor

Närlek kan ske i anslutning till respektive bostadshus. Större fritidsområden finns inte långt från planområdet.

Gator och trafik

Infart till fastigheterna sker från Grubbevägen. Norra delen av fastigheten Kronan 4, med föreslagen ny bebyggelse, och fastigheten nr 5, får tillfart via en befintlig, med grannfastigheten gemensam tillfartsväg, som inrättas som gemensamhetsanläggning. Erforderligt parkeringsbehov ska uppfyllas inom tomtmark. Busshållplats för stadsbuss finns inom 300 meter.

Inverkan på miljön

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Miljöbedömning är den process i vilken miljökonsekvensbeskrivning utarbetas.

En behovsbedömning ska leda fram till om en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Då planer enbart avser användning av små områden på lokal nivå ska denna behovsbedömning göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Denna detaljplan omfattar inte område med skyddad natur. Den medger en kompletterande bostadsexploatering i en redan utbyggd stadsdel. Planen kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön. Goda kollektiva resmöjligheter och utbyggd service på orten göra att planen inte bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids.

Enligt ovanstående bedömer kommunen att nämnda kriterier inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte görs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) och fjärrvärme till Umeå Energi. Ny servisledning för avlopp anläggs från Grubbevägen till ny bebyggelse i Kronan 4. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas. Sophämtning ska kunna ske vid Grubbevägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Efter utställning har planhandlingarna kompletterats angående sophämtning och en mindre ritteknisk justering har gjorts.

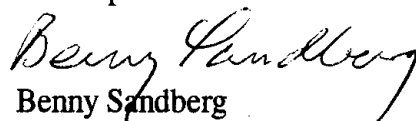
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2007

Detaljplanering

Rev april 2007



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-72

Detaljplan för kvarteret **KRONAN**, inom Backen 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra komplettering med gårdsbebyggelse i två våningar på fastigheterna Kronan 2 och 4 inom kvarteret Kronan på Backen. Ny bebyggelse skall vara anpassade till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området.

I nu gällande detaljplan har gatemarksområdet varit större för en tänkt breddning av Grubbevägen. Denna breddning är inte längre aktuell. För att anpassa fastigheterna till gatans verkliga sträckning – som nu blir fastlagd i plan – skall fastigheterna tillföras mark från gatemarksfastigheterna Backen 5:26 eller 5:32 samt i begränsad omfattning även från Backen S:8.

Ytterligare fastighetsbildning är inte nödvändig men en sammanläggning av Kronan 3 och 6 skulle vara önskvärd för bättre överensstämmelse med pågående markanvändning.

För att säkerställa in- och utfart till ny bebyggelse i bakre delen av Kronan 4 bör en gemensamhetsanläggning inrättas för utfartsvägen mellan denna och Kronan 5.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Undergrunden i området består huvudsakligen av sand. (Den ursprungliga vegetationstypen är sandhed). Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samband med bygganmälan.

Trafik, parkering mm

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm skall iordningställas på fastigheter med utökad byggrätt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-72

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till allmän VA-anläggning. Ny avloppsservis måste anläggas på Kronan 4. Lokalt omhändertagande av dagvatten – naturlig infiltration – bör vara möjlig och skall eftersträvas.

Bebyggelse

Gårdsmiljön på Kronan 5 har i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske bedömts vara av särskilt kulturhistoriskt värde varför skyddsbestämmelser och rivningsförbud har införts i planen för fastigheten.

Detaljplaneavtal skall tecknas med fastighetsägaren för planens genomförande och avstående av anspråk gentemot kommunen med anledning av detaljplanen.

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

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Umeå kommun svarar för planläggningskostnaderna. Berörda fastighetsägare svarar för alla genomförandekostnader.

Detaljplaneavtal skall vara tecknat med ägarna till Kronan 5 innan planen antas.

Detaljplanekostnaderna kommer att finansieras i efterhand genom uttag av sk planavgift i samband med bygglov.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2007

Detaljplanering

Rev april 2007



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för kvarteret Kronan inom Backen i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att skapa planmässig förutsättning för att kunna medge en försiktig komplettering av bebyggelsen inom kvarteret Kronan, anpassad till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön, samt att införa skyddsbestämmelse för fastigheten Kronan 5. En justering av fastigheternas gränser mot Grubbevägen ingår också i detaljplanen.

Samråd av planförslaget har skett med sakägare, Länsstyrelsen, Västerbottens museum, kommunala förvaltningar och bolag under tiden 1–20 december 2006. Sakägare har underrättats om planförslaget genom brev postade den 1 december 2006.

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för kompletteringsbebyggelse inom kvarteret Kronan, anpassad till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön samt införa skyddsbestämmelse för fastigheten Kronan 5. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Västerbottens museum anför att de under arbetet med detaljplanen haft återkommande samråd med kommunen och har inga invändningar mot planförslaget, som väl tillvaratar områdets kulturhistoriska värden och är helt i linje med intentionerna i den nya byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske. Västerbottens museum har därutöver vissa anmärkningar på redovisade beteckningar på plankartan.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott har 2006-12-12 beslutat att tillstyrka detaljplaneförslaget för kvarteret Kronan med synpunkter enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2006-12-05 att förslaget är förenligt med kommunens övergripande planering. Planbestämmelserna med bl a rivningsförbud bör formuleras tydligare. Skillnaden mellan varsamhetskrav med stöd av hänsynsreglerna i 3 kap 10 och 12 §§ PBL och ett införande av skyddsbestämmelser med rivningsförbud enligt 5 kap 7 § PBL behöver klargöras. Ett avtal som reglerar avstående av eventuella ersättningsanspråk mot kommunen bör träffas innan antagande.

Umeå Energi Tillkommande gårdshus avsedda för bostadsändamål ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnät AB:s distributionsnät.

Ägarna till fastigheten Kronan 5, Märta Kriström och Karl-Arne Andersson.

Angående förslaget att en gemensamhetsanläggning inrättas för in- och utfartsväg mellan Kronan 4 och Kronan 5. Vägen bildas förslagsvis med 2 delar från Kronan 4 och 1 del från Kronan 5. Vägen avslutas i nivå med garage Kronan 5.

Att avlopp från den planerade nybyggnationen Kronan 4 inte ansluts till befintlig avloppsledning i område märkt g på karta för detaljplanen. Befintlig avloppsledning redan ansträngd relaterat till inväxt av rötter i gammal ledning och belastning.

Att finns möjlighet till delning av Kronan 5. Att det även fortsättningsvis ges möjlighet för snön att fritt få rasa av från hustak som gränsar mot norr, då tomtgränsen ligger nära bebyggelsen. Att fastighetsägare fritt får fälla och förnya träd.

Internt inom Samhällsbyggnadskontoret har Brandförsvaret, Miljö- och Hälsoskydd, Gator och Trafik, Park och Natur och UKF Kollektivtrafik inte haft några synpunkter.

Övriga synpunkter

Under detaljplanarbetet har underhand uppmärksammats

Att i planbeskrivningen och på missivskrivelsen har i planens syfte felaktigt angetts att skyddsbestämmelsen skulle gälla fastigheten Kronan 4. Ska vara fastigheten Kronan 5.

Plankartans bestämmelsetext bör förtydligas med underrubrikerna Varsamhet och Skyddsbestämmelser, samt bör förtydligas att skyddsbestämmelsen avser befintlig exteriör gårds- och bebyggelsemiljö.

Plankartan ska kompletteras med u- område i g-området mellan fastigheterna Kronan 4 och 5. Befintliga fastighetsgränser mot Grubbevägen ska framgå av plankartan.

Byggrätt för tillkommande komplementbyggnad inom fastigheten nr 2 görs cirka tre meter längre och cirka en meter smalare än vad som visas på plankartan i samrådskedet. Byggrätten för den norra föreslagna komplementbyggnaden inom fastigheten nr 4 görs på samma sätt cirka en meter bredare.

Av planbestämmelserna ska framgå att berörda delar av det förhållningssätt för befintlig och tillkommande bebyggelse som angivits i planbeskrivningen gällande k-betecknad område också gäller q-betecknat område.

I genomförandebeskrivningen och under Administrativa bestämmelse på plankartan ska framgå att i planen avsedd fastighetsreglering mot Grubbevägen ska ske innan bygglov kan beviljas för respektive fastighet.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats angående varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ett särskilt genomförandeavtal ska träffas med ägaren till fastigheten Kronan 5 angående skyddsbestämmelse och förhöjd bygglovplikt. Föreslagen gemensamhetsanläggning för tillfartsväg har kortats av och u-område har införts mellan fastigheterna Kronan 4 och 5. Fastighetsreglering längs Grubbevägen är ett villkor innan bygglov kan beviljas på berörda fastigheter. Plankartan har justerats angående vissa planbeteckningar mm.

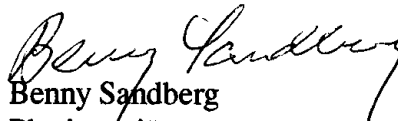
SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats angående varsamhets- och skyddsbestämmelser, samt angående vissa ändringar och tillägg om gemensamhetsanläggning, u-område och kartbeteckningar m m.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare: SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-08-14

Registrering av åtgärder:

KRONAN

Information:

Berörda fastigheter:

BACKEN 5:26

BACKEN 5:32

KRONAN 1-6

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-04-25	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-05-28	LK	Laga kraft
2007-08-13	PB	Inlagd i ACM