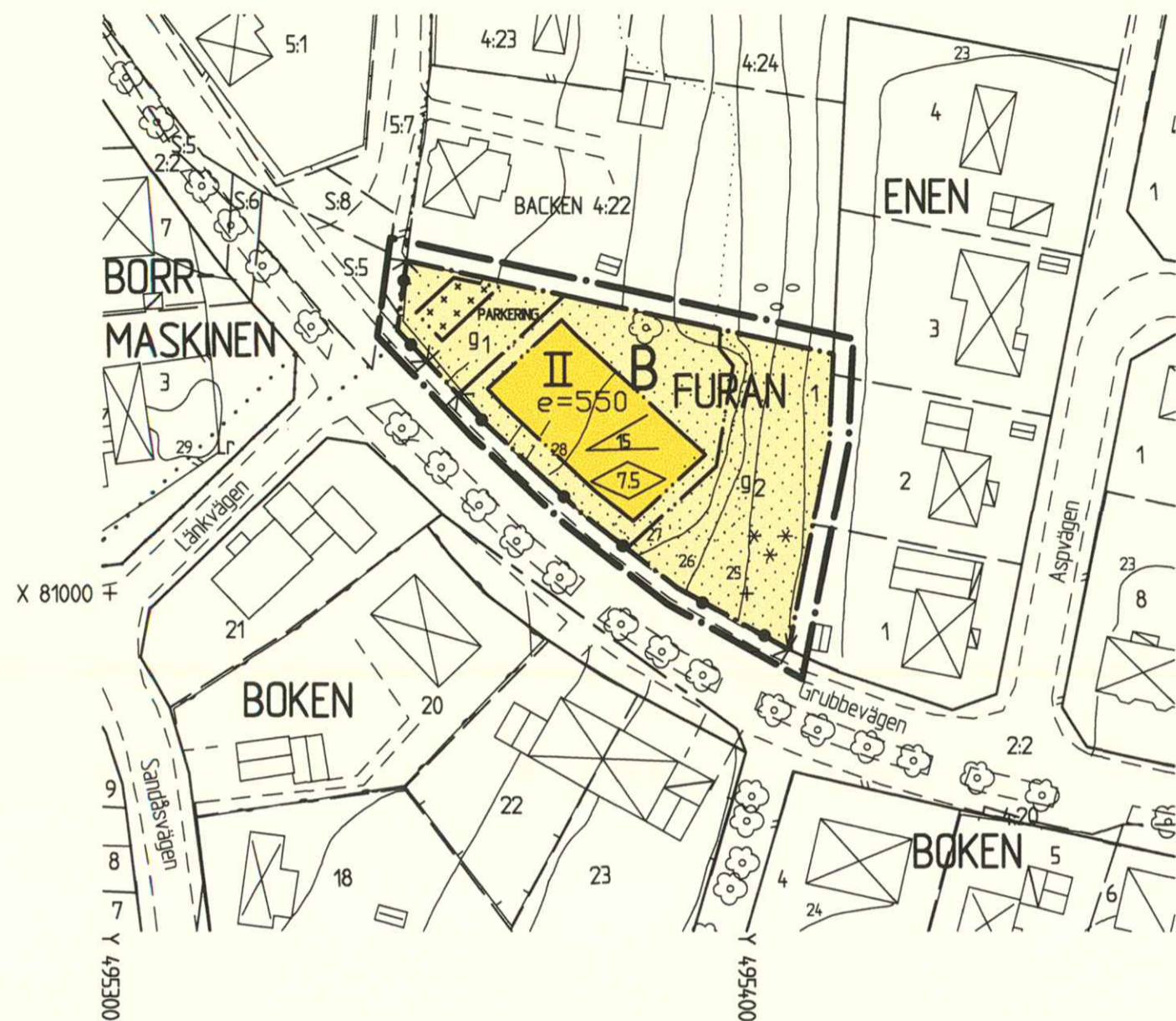


X 81100 +



PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

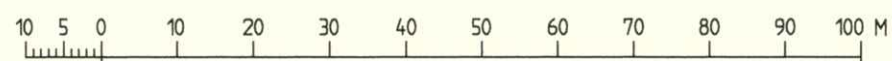
Upprättad 2007-02-13 MOK 07-33
 Reviderad
 Geografisk Information SHBK

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR

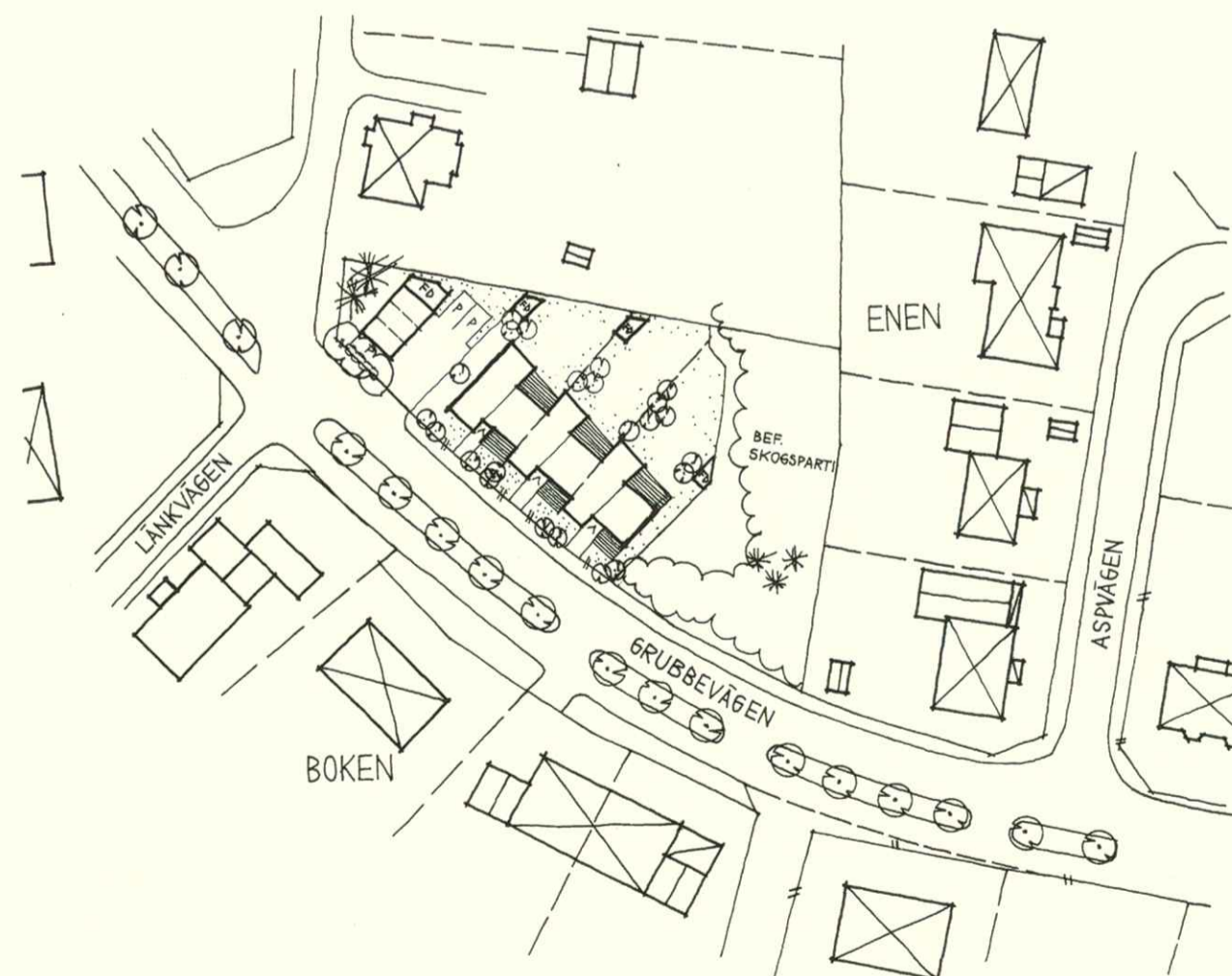
Kartsstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Höjdinformation: Höjddiagram med en meters ekvidistans
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkart
 Flygfotografering år: 1975 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 sekretesspunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ILLUSTRATION



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, radhus

UTNYTTJANDEGRAD

e=550 Största bruttoarea (BTA) i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Inom radhusfastighet får förråd om max 6 m² uppföras där så prövas lämpligt.
- Marken får endast bebyggas med förråd, garage etc.
- g₁ Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/parkering, garage etc.
- g₂ Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/skogsparti

MARKENS ANORDNANDE

- PARKERING Parkering
- Ulfart får inte anordnas. Staket skall finnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta nockhöjd i meter
- ∠ Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar

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 2007-04-25
 Laga kraft 2007-07-20
 Vidimeras F. L.

Plankartebeslut 2007-06-27/11

Detaljplan för fastigheten **FURAN 1** inom Grisbacka i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2007
 Reviderad i april 2007

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
 Patrik Forsberg
 Planarkitekt

BH

2480K-P07/200



LAGAKRAFTBEVIS

2007-08-15

DNR PLA 06-60

 Detaljplan för fastigheten **Furan 1** inom Grisbacka i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-04-25, § 100

Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2007-06-27.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt
från och med **2007-07-20**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2007-04-25 § 100

Dnr PLA 06-60

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Furan 1**
 Fastighetens adress: Grubbevägen

Sökande: Villa Center i Umeå AB

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Patrik Forsberg

Sign: /

Med syftet att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av tre radhus har Samhällsbyggnadskontoret under mars-april 2007 upprättat ett förslag till detaljplan. Planen har handlagts med enkelt planförfarande och samråd har hållits mellan den 12 mars och den 5 april 2007.

Inkomna synpunkter, som redovisas i separat utlåtande, har bara föranlett smärre ändringar av planen. Samhällsbyggnadskontoret föreslår således byggnadsnämnden att besluta revidera planen samt anta den reviderade planen.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av sakägarna Olle Rudolphi (Backen 4:22) samt Ingrid och Ulf Söderlund (Enen 2).

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

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

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-13.45, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	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 Sehlstedt (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
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 96-124

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	



Länsstyrelsen
Västerbotten

Underrättelse

Datum
2007-07-26

Ärendebeteckning
403-8445-2007

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

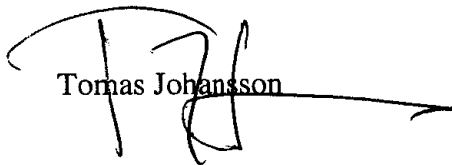
2007 -07- 31

Dnr

Detaljplan för fastigheten Furan 1 inom Grisbacka, Umeå kommun, antagen den 25 april 2007, § 100

Den ovan nämnda planen har inte överklagats vidare till regeringen, miljödepartementet inom tre veckor efter delgivning (2007-06-29) av Länsstyrelsens beslut.

Planen vann laga kraft den 20 juli 2007.


Tomas Johansson

Kopia till

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering
Samhällsplanering
Anna S



Länsstyrelsen
Västerbotten

Byggnadsnämnden
2007-05-13
Dnr 06.60

//

Datum
2007-05-10

Arkivbeteckning
402-7062-2007
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
Ingrid Lindforss
901 84 UMEÅ

**Detaljplan för fastigheten Furan 1 inom Grisbacka i Umeå kommun,
Västerbottens län. Upprättad i mars 2007, 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, §100, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

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

dag som ovan

Christine Forsberg

Christine Forsberg



Dnr PLA 06-60

UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten **Furan 1** inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslaget till detaljplan, som handlägges med *enkelt planförfarande*, har varit föremål för samråd under tiden 12 mars t.o.m. 5 april 2007. Sakägare, statliga och kommunala myndigheter m fl har givits möjlighet att yttra sig. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott tillstyrker detaljplanen.

Länsstyrelsen menar att planen inte föranleder någon erinran. "Önskvärt är emellertid att de planerade radhusen med tillhörande garage uppförs i enlighet med det förhållningssätt för gårdsmiljöer efter Grubbevägen som redovisas i *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*."

TeliaSonera AB och **Umeå Energi** har inga erinringar.

UMEVA anser att soprum bör placeras nära Grubbevägen för att tömning ska kunna ske utan inbackning. Man accepterar också behållare utomhus i anslutning till parkeringen.

Ägaren till fastigheten Backen 4:22, **Olle Rudolphi**, godkänner inte garage och soprum eller förråd direkt på tomtgränsen. Han anser att två tallar kan tas bort och huslängan och garagen flyttas fem meter i sydostlig riktning. Han önskar också att soprummet flyttas närmare gatan.

Ägaren till fastigheten Borrmaskinen 7, **Anders Edholm**, tycker att planen verkar väl genomtänkt men anser att pulpettaken är ruggigt fula och inte passar in i miljön.

Ägarna till fastigheten Enen 2, **Ingrid och Ulf Söderlund**, anser att två friliggande villor bättre skulle smälta in i miljön och inte försämra villkoren för de som redan bor där. Radhusen kommer att bilda en 12,5 meters barriär i väster och skymma den eftermiddagssol som idag når Enen 2.

Man anser att det hela handlar om ett spekulationsbygge och är därför inte så angelägna om att exploatören ska tjäna pengar på bekostnad av kraftigt försämrade förhållanden för de som bott där i 20 år.

Om det trots allt ska byggas radhus, tycker man att de ska placeras där Ordenshuset tidigare stod, dvs i tomtgräns mot Backen 4:22. Då skulle inte heller radhusägarna få sina egna tomter skuggade.

Om kommunen vidhåller sitt förslag anser Söderlunds att det skall skrivas in i planbestämmelserna att de stora björkarna och minst tio av de stora tallarna ska tas bort.

Ägarna till fastigheten Enen 3, **Britt-Inger och Mats Norberg**, önskar att vissa tallar och ris tas bort innan byggnation sker. Anledningen är att träden skuggar tomten, det tar lång tid för upptorkning på våren och skörden från trädgårdslandet minskar.

Den byggnadsordning som *Länsstyrelsen* syftar på behandlar framför allt vissa känsliga äldre avsnitt av den förhållandevis långa Grubbevägen. Det nu aktuella avsnittet består huvudsakligen av blandad bebyggelse från 1900-talet och Samhällsbyggnadskontorets bedömning, som också museet meddelat att man delar, är att planen är godtagbar. Byggnadsordningens tips om förhållningssätt vad gäller avgränsning av fastigheter mot gatan kommer genom planens krav på staket också att infrias.

Önskemålen från *Olle Rudolphi* att förråd etc i fastighetsgräns mot Backen 4:22 borttas, uppfylles genom att plankartans egenskapsgränser för garage/förråd ändras. På illustrationen ändras också lägena för radhusfastigheternas förråd, vars placering prövas i bygglovskedet.

Rudolphis önskemål om flyttning av radhusen är på grund av befintliga marknivåer och bevarandevärd skog dock inte möjlig att tillgodose.

De önskemål om gallring mm av skogspartiet, som *Norbergs och Söderlunds* ger uttryck för, bedöms inte vara en detaljplanefråga. Samhällsbyggnadskontoret förhåller sig också något tveksamt till påståendet om "kraftigt försämrade förhållanden" som framförs och menar att det sedan några år rivna Ordenshuset nog bör ha haft en väl så skuggande effekt som de tänkta tre radhusen.

En placering av radhusen i samma läge som det tidigare Ordenshuset, dvs i fastighetsgräns mot Backen 4:22, är av flera uppenbara skäl helt utesluten.

Kontoret ser i motsats till *Anders Edholm* positivt på de tänkta radhusens modernistiska formspråk: uppbrutna husvolymmer, djärva fönstertyper och matchande pulpettak bildar en intresseväckande och attraktiv husgrupp. Komplettering i äldre bebyggelsemiljöer med god samtida arkitektur kan enligt Samhällsbyggnadskontorets mening ge ett gott resultat.

Sophantering kan, som *Umeva* också tycks mena, lösas genom fristående sopkärl. Planen ger dock möjlighet att nyttja ett förråd, som dessvärre inte kan flyttas närmare Grubbevägen.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter föranleder ändring av garagens/förrådets läge på plankartan. Utöver detta justeras byggrättens bestämmelsegränser något.

Motsvarande ändringar görs på illustrationen där också de mindre förråden flyttas ifrån fastighetsgränsen. Skogspartiets och övriga trädslagen förtydligas liksom behovet av staket mot Grubbevägen.

Vissa förtydliganden görs även i planbeskrivningen.

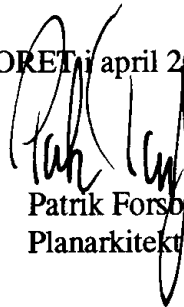
Kvarvarande synpunkter

Sakägarna *Olle Rudolphi* samt *Inger* och *Ulf Söderlund* har synpunkter som inte helt kunnat beaktas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i april 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Furan 1** inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av tre radhus.

PLANDATA

Planen som endast omfattar fastigheten Furan 1, en areal om 2232 m², är privatägd.

Planen och fastigheten avgränsas av Grubbevägen, av en enskild gata samt av övriga fastigheter inom kvarteret, bl a Enen 1-4 och några äldre fastigheter. Fastigheten är idag obebyggd.

PLANPROCESS

Detaljplanen omfattar byggrätter för tre bostadsradhus i två plan. Därutöver ges möjlighet att uppföra en garagebyggnad med ett förråd samt ett mindre förråd per radhusfastighet.

Med dessa ändringar av kvarterets befintliga yttre miljö bedöms detaljplanen vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den handläggas med s k enkelt planförfarande. Detta innebär en något kortare planprocess och en möjlighet för byggnadsnämnden att anta planen direkt efter samrådet.

BEHOVSBEDÖMNING

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs det finns inte behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har således inte heller upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande stadsplan för *Grubbe – Grisbackaområdet...* (A1/108, fastställd 1974-09-27) reglerar markanvändningen till fristående hus i två våningar.

För den östra delen av fastigheten gäller detaljplanen *Del av fastigheten Backen 4:24 m fl* (2480K-P95/22, laga kraft 1995-03-01), som anger att marken inte får bebyggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kvarteret är huvudsakligen bebyggt med enbostadshus, de flesta i trä i en eller två våningar. Fastighetsgränserna inom kvarteret är markerade med staket, låga

stängsel eller häckar. Mot Grubbevägen finns en kort äldre naturstensmur.

Furan 1 har tidigare varit bebyggd med ett sk ordenshus men är nu avriven. Ett högt barrskogsparti upptar den östra, något lågt belägna, delen av tomten.

Trafik och parkering

Grubbevägen är på det aktuella avsnittet svängd och sluttande. De dåliga sikt-förhållandena gör att flera separata utfarter från Furan 1, särskilt med backande fordon, är olämpligt. Fastigheten förses därför med gemensam parkerings- och garageplats (3 +3 platser) och i övrigt med utfartsförbud mot Grubbevägen. Som markering för detta skall staket uppföras.

Ändamål

Som detaljplanens huvudändamål bibehålls *bostäder* vilket markeras med **B** på plankartan.

Exploatering

De tre radhusen avses bli cirka 183 m² BTA vardera och planen medger således en total exploatering om 550 m² BTA bostäder. Utöver detta kan garage etc. tillkomma på mark betecknad med + + +, samt ett mindre förråd per radhusfastighet.

Placering, utformning

Radhusen och garagen placeras inom den avrivna och högre delen av fastigheten. Inom den lägre belägna delen, tydligt markerad av en slänt, bör skogspartiet bibehållas.

Placeringen av nya byggnader regleras av bestämmelsegränser. Våningsantalet maximeras till två. För tillkommande garage, förråd etc medges endast en våning.

Husen avses uppföras med fasader i träpanel och med flacka pulpettak. Nockhöjd om max 7,5 meter och takvinkeln om max 15 grader regleras i bestämmelserna.

Friytor

Varje radhus får en mindre tomt men ges också tillgång till skogspartiet om cirka 700 m² som gemensamhetsanläggning. Skogspartiet bör, liksom träden inom den västra delen av fastigheten, sparas.

Teknik

VA-stammar finns i anslutande gator, fjärrvärme i Grubbevägen.

Sopor


Sopor kan inrymmas i förråd i anslutning till garage.

Administrativa föreskrifter

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2007
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Rev april 2007

Patrik Forsberg
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-60

Detaljplan för fastigheten **Furan 1** inom Grisbacka 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 tre radhus.

Furan 1 är i privat ägo.

Planen skapar förutsättningar för avstyckning av tre radhusfastigheter.

Gemensamhetsanläggning skall bildas för gemensam köryta, garage och gästparkering i den västra delen av planen samt för gemensam grönyta, skogsdungen i den östra delen av planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Uppvärmning m m

Planområdet kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp samt till angränsande fjärrvärmenät i Grubbevägen.

Trafik och parkering

Området angörs via gemensam infart från Grubbevägen i planområdets västra del där parkering anordnas genom gemensamt garage och gästparkeringar.

Vegetation

Skogsdungen i planens östra del bibehålls som gemensam grönyta för planområdet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2007
Fastighetsbildning rev april 2007



Carina Björö
Lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 07/200
Dnr: 07/331

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-08-24

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för FURAN 1

Information:

Berörda fastigheter:
FURAN 1

HÄNDELSE I ÄRENDET

2007-06-07	BD	Beslutsdatum
2007-07-20	LK	Laga kraft
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-08-23	PB	Inlagd i ACM