



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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◇ 6.0 Högsta byggnadshöjd i meter vid entrésida
- △ 5 Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar
- v Vind får inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för

SAMRÅDSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-11-20
Laga kraft 2006-12-19
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheterna **GRIPEN 23 OCH 24**
inom TEG i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

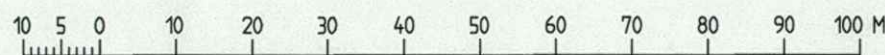
Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2006
Reviderad i november 2006

Otte Forsgren
Otte Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

BH

Skala 1:1000



2480K-P07127



LAGAKRAFTBEVIS

2006-12-27

DNR PLA 06-22

Detaljplan för fastigheterna **Gripen 23** och **24** inom stadsdelen Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 276

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-12-19**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

061227104656397

2480K - P07127 2006-12-27 10:51

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	

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Gripen 23 och 24 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 20 november 2006, § 276, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

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

dag som ovan


Kristina Burén

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, lunch 11.45-12.45

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
 Anders Sellström (kd), vice ordförande
 Patrick Nygren (s)
 Karin Svedlert (s)
 Ingemar Jangvad (s)
 Hans Lindberg (s) (ej närvid § 275)
 Farrokh Farrokhi (fp)
 Cecilia Bergström (c) (ej närvid § 288)
 Ulrik Berg (m)
 Per Olov Ljung (v)
 Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Maria Vängbo (s)
 Kurt Bergström (s), tjänstgör § 275
 Ann-Marie Andersson (s)
 Lennart Degerliden (fp)
 Caroline Nilsson (kd)
 Ingemar Dalgård (m), tjänstgör § 288
 Örjan Mikaelsson (v)
 Elisabet Marklund (mp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Börje Nordström, lantmätare
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
 Anders Lidman, §§ 271-272

Utöses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2006-11-27

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 270-301

Ordförande

Åsa Ögren

Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2006-11-20

Datum för anslags uppsättande 2006-11-28

Datum för anslags nedtagande 2006-12-19

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

*Publiserad
06-11-28
S.L.*



Fastighetsbeteckning: **Gripen 23 och 24**
Fastighetens adress: Fiskegränd (Teg)

Sökande: Håkan och Marjatta Karlsson
Frejs väg 20
910 20 HÖRNEFORS

Inge Stokka
Fiskegränd 8
904 21 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar på vardera fastigheten. För att begränsa gårdshusens volym regleras takvinkel och hushöjd genom planbestämmelser.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i oktober 2006.

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 6–27 oktober 2006.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

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**



Dnr PLA 06-22

UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheterna **GRIPEN 23 och 24** inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar på vardera fastigheten. För att begränsa gårdshusens volym regleras takvinkel och hushöjd genom planbestämmelser.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

De föreslagna nya byggnaderna kommer med långsidorna placeras mycket nära angränsande fastigheter. Det vore en fördel om byggnadernas långsidor placerades längre från angränsande fastigheter.

Kommentar: Den traditionella placeringen av gårdshus i staden har varit utmed den bakre fastighetsgränsen, oftast så att gårdshus har kunnat sammanbyggas över fastighetsgränserna. Detta förfarande, med sammanbyggda gårdshus, låter sig inte göras idag av olika skäl. Däremot gör Samhällsbyggnadskontoret den bedömningen att gårdshus ska placeras i eller i omedelbar närhet av fastighetsgränsen för att bibehålla ett traditionellt bebyggelsemönster. Att placera ett gårdshus flertalet meter in på fastigheten bryter detta traditionella stadsbildsmönster på ett påtagligt sätt.

UMEVA

Fler hushåll på mindre tomtyta kräver god planering för lagring och hämtning av hushållsavfallet.


Under samrådstiden har det kommit synpunkt från sökande att det föreslagna gårdshuset på Gripen 24 måste placeras 2 meter från gränsen mot Gripen 23 på grund av geotekniska orsaker.

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen revideras.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2006
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheterna **GRIPEN 23 och 24** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar på vardera fastigheten.

För att begränsa gårdshusens volym regleras takvinkel och hushöjd genom planbestämmelser.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Gripen 23 och 24 som är belägna på norra sidan av Fiskegränd. Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (Teg A2/7) fastställd 1962-02-01.

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 byggsamrådet.

Bebyggelse

Fastigheterna är idag bebyggda med äldre flerfamiljshus i två våningar med inredda vindar. Ägaren till flerfamiljshuset på fastigheten 23 har på senare tid även inrett en del av källaren till s.k. "källarlägenheter".

Fastigheterna är djupa, ca 55 meter, vilket medger en inre förtätning med s.k. gårdshus. Gårdshusen i två våningar har sina entréer vända inåt fastigheterna och lägenheterna nås via ett gemensamt trapphus i vardera huset.

Husens måste placeras minst en meter från fastighetsgräns för att undvika eventuella problem som en placering i fastighetsgränsen kan medföra. På grund av geotekniska skäl måste gårdshuset på Gripen 24 placeras minst två meter från fastighetsgräns. Speciella brandkrav för denna sida av husen får utredas i

samband med bygglovet. De norra gavlarna avses placeras fyra meter från närliggande fastighetsgräns för att bl.a. fönster utan speciella brandkrav kan tillåtas.

För att undvika alltför stora husvolymmer innehåller planbestämmelserna reglering av takvinkel och hushöjd. Hushöjden gäller vid entréfasaderna eftersom fastigheterna sluttar svagt åt öster.

Parkering

Enligt gällande norm (12 platser/ 1000 kvm BTA) alstrar den tillkommande exploateringen och den befintliga:

för Gripen 23: 13 bilplatser (770 kvm +350 kvm),

för Gripen 24: 11 bilplatser (580 kvm +350 kvm).

Tillgänglighet

De tillkommande bostadsytorna ska utformas och göras tillgängliga så att de 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.

De tillkommande byggnaderna avses att anslutas till befintligt va-nät.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Avsnittet *Bebyggelse* har reviderats angående husplacering mot tomtgräns.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2006

Detaljplanering

rev november 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheterna **GRIPEN 23** och **24** inom Teg 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 ge planmässiga förutsättningar för ett gårdshus i två våningar på vardera fastigheten. För att begränsa gårdshusens volym regleras takvinkel och hushöjd genom planbestämmelser.

Gripen 23 och 24 är i privat ägo.

Detaljplanen föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

För planområdet gäller tomtindelning, 2480K-158/1944. Båda fastigheterna 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 de tillkommande gårdshusens respektive nordvästra gavel med anledning av att de avses att placeras nära fastighetsgräns.

Teknisk försörjning

Tillkommande gårdshus kan anslutas till befintliga VA- och fjärrvärmeledningar. Anslutning till elnät skall ske genom separat servisledning.

Trafik och parkering

Tillkommande parkeringsbehov tillgodoses genom komplettering av befintlig parkering inom respektive fastighet

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med fastighetsägarna.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2006
Fastighetsbildning rev november 2006



Carina Björö
Lantmätare

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2007-02-08

Registrering av åtgärder:
Gripen 23-24, detaljplan

Information:
Registerkarta 467

Berörda fastigheter:
GRIPEN 23
GRIPEN 24

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-02-09	BD	2006-11-20
2007-02-09	LK	2006-12-19
2007-02-09	GT	2011-12-31
2007-02-09	PB	2007-02-08