

ORIENTERINGSKARTA

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

Största byggnadsarea per tomt är 250 m²
På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Förbudet gäller även för carport mot gata.
- + + + + + Marken får endast bebyggas med garage.
- + + + + + Marken får, där så provas lämpligt, bebyggas med mindre byggnad, t.ex. uterum, cykelförråd, soprum etc.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- P₁ Byggnader ska placeras med långsidan utefter förgårdsmarken.
- P₂ Byggnader ska placeras med gaveln utefter förgårdsmarken.
- ∞ Högsta byggnadshöjd i meter
- ∞ Största taklutning i grader
- 10,0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad
- I Högsta antal våningar
- fril. Endast friliggande hus
- v₁ Vind får inte inredas
- v₂ Inredd vind får ej utföras med takkupor

UTSEENDE (ny bebyggelse, om- och tillbyggnad)

- f₁ Vid ny bebyggelse mot Granvägen ska fasaderna utformas med stående panel och smal ribb samt tak av rött lertegel eller röda betongpannor.
- f₂ Fönster väljs med samma material, storlek, indelning och öppnings-sätt som befintliga.

VARSAMHET (befintlig bebyggelse)

- k₁ Taktäckning för husen mot Granvägen ska vara av rött lertegel eller röda betongpannor
- k₂ De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen och under förhållningssätt för kv. GranskoGen i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem ska särskilt beaktas vid ändring av byggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2009-09-24
Laga kraft 2009-10-21
Vidimeras J.L.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-08-12
Reviderad
Annika Kallio-Petta
Geografisk Information SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1968 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Piangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

N 7078400
E 152600



Detaljplan för kvarteret **GRANSKOGEN** inom **SOFIEHEM** i **UMEÅ KOMMUN**, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i februari 2009
Reviderad i september 2009

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Staffan Holmgren
Staffan Holmgren
Planingenjör



LAGAKRAFTBEVIS

2009-10-23

Vårt diarienummer
PLA 08-17

 Detaljplan för kvarteret **Granskogen** inom Sofiehem i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-09-24, § 169

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2009-10-21**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

091023100725130

2480K-P09/46

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länstyrelsen
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2009-10-13
Dnr 08.17

Beslut

Datum
2009-10-08

Ärendebeteckning
402-11520-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för kvarteret
Granskogen inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län**


Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 24 september 2009, § 169, antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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


Eila Eriksson
Enhetschef


Maria Hessel
Planarkitekt

Plats och tid UMEVA:s lokaler, Övägen 37, kl 10.00-12.45

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Rabih Ballout, kd
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Patrick Nygren (s)
Sandra Mattsson (s)
Mikael Löfstrand (m)
Lennaqrt Persson (c)
Lennart Sandström (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Ersättare

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef, §§ 166-168
Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 166-168
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Maria Wetterlöv, informatör
Tomas Strömberg, planarkitekt
Börje Nordström, lantmäterichef
Torbjörn Forsgren, kompetensledare, §§ 166-168
Lars-Göran Sandström, planarkitekt

Utses att justera Rabih Ballout

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-09-29

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 165-187

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Åsa Ögren

Åsa Ögren

Justerare

Rabih Ballout

Rabih Ballout

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-09-24

Datum för anslags uppsättande 2009-09-30

Datum för anslags nedtagande 2009-10-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Postat 09-10-01
[Signature]

BN § 169

Vårt diarienummer
PLA 08-17

Detaljplan för kvarteret GRANSKOGEN inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat september 2009, bilaga.
Handläggare är Staffan Holmgren.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen,
att anta den reviderade detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att med utgångspunkt från "förhållningssätt för kv. Granskogen" i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem, göra en översyn av gällande plan, avseende tillåtet våningsantal, takvinkel, byggnadshöjd och byggnadernas placering mm.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i februari 2009 och reviderats i september 2009.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-02-06 – 2009-02-27.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a att planbestämmelserna ändras och revideras avseende UTSEENDE, VARSAMHET och för fastigheterna mot Gimonäsvägen även avseende byggnadshöjd, takvinkel, tillåten vindsinredning men ej takkupor och beskrivningen kompletteras under "Förhållningssätt".

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

~~Inga kvarstående synpunkter~~

Kvarstående synpunkter

Sakägare: Maria och Lars Olof Svedjegård

Justerare:



BN § 169 Granskogen

Sid 1(2)

*Utfatt av
BN-sekr/lakl*

BN § 169 forts.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat september 2009

Plankarta med bestämmelser daterad februari 2009, reviderad i september 2009.

Planbeskrivning daterad februari 2009, reviderad i september 2009.

Genomförandebeskrivning daterad februari 2009, reviderad i september 2009.

Protokoll med handlingar sânt till

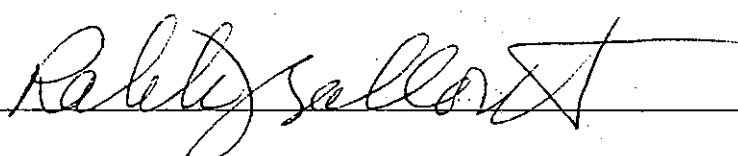
Byggnadsnämnden

Länsstyrelsen

Maria och Lars Olof Svedjegård, Norra Gimonäsvägen 23, 907 38 Umeå

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning





UTLÅTANDE

Dnr PLA 08-17

Detaljplan för kvarteret **GRANSKOGEN** inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering har upprättat ett förslag till detaljplan för kvarteret **GRANSKOGEN**. Ärendet handläggs med enkelt planförfarande, d.v.s. endast med samrådsskedet.

Syftet med planen är att med utgångspunkt från "förhållningssätt för kvarteret Granskogen" i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem, göra en översyn av gällande plan, avseende tillåtet våningsantal, takvinkel, byggnadshöjd och byggnadernas placering mm.

Under samrådstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen:"Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerat detaljplaneförslag vars syfte är att med utgångspunkt från "förhållningssätt för kv. Granskogen" i Byggnadsordningarna för Sofiehem och Ålidhem, göra en översyn av gällande plan, avseende tillåtet våningsantal, takvinkel, byggnadshöjd och byggnadernas placering mm.

Planen upprättas med enkelt planförfarande. Genomförandet med enkelt planförfarande bör motiveras i planbeskrivningen.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att Umeå kommuns ambitiösa byggnadsordningar får en större tyngd i beslutsfattandet genom att som här omsättas till bestämmelser i form av en detaljplan. Vi ställer oss dock något frågande till att planbeskrivningen endast lyfter fram tre av sex beskrivna förhållningssätt ur byggnadsordningen, samtidigt som planbestämmelserna hänvisar både till planbeskrivningen och till byggnadsordningen. Större tydlighet skulle uppnås om samtliga förhållningssätt från byggnadsordningen lyfts in i planbestämmelserna och planbeskrivningen, alternativt att planbestämmelserna (f, k) bara hänvisar till byggnadsordningen istället för till den ofullständiga planbeskrivningen.

Att ett hus vid Norra Gimonäsvägen har fått ändrad taklutning 2003, dvs. innan byggnadsordningen upprättades, torde inte vara tillräckliga skäl att släppa taklutningen fri och medge variationer längs hela gatan. I första hand bör den ursprungliga – och fortfarande dominerande – takvinkeln på huvudbyggnaderna väljas. I andra hand, om kommunen vill öppna för ändrade taklutningar, bör först en volymstudie göras för att finna det estetiskt bästa förhållandet mellan huskropparnas taklutning. I vilket fall som helst bör taklutningen låsas till ett bestämt gradantal, och inte som nu medge ett fritt val upp till största taklutning. Det är också viktigt att eventuella tillkommande takkupor får en nätt utform-

ning. Det hus som förändrats 2003 utgör inget gott exempel vare sig på taklutning eller på takkupa.”

Kommentar:

Samtliga sex förhållningssätt från byggnadsordningen har införts i beskrivningen. Planbestämmelserna under ”UTSEENDE” kompletterats med byggnadsordningens förhållningssätt gällande fönster.

För kvarteret Granskogen gäller i stadsplanen 2480K-P112/1956 (stpl 318) följande bestämmelser för fastigheterna mot Norra Gimonäsvägen: *en våning med inredd vind, byggnadshöjd 4,8 meter och takvinkeln 45 grader.*

Samhällsbyggnadskontoret anser att inredd vind och högst 45 graders takvinkel ska tillåtas och ska gälla i denna plan. Inredd vind får dock inte utföras med takkupor.

Planbestämmelserna ändras och revideras enligt ovan.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott
beslutar att inte ha någon erinran mot planförslaget

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

Brandförsvaret & Säkerhet

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Granskogen 9, Sonia Larsson gm sonen Staffan Larsson:

”Synpunkterna gäller i första hand Granskogen 9 och fastigheter i dess närhet i alla väderstreck. Om- och tillbyggnation inom kvarteret Granskogen skall inte vara tillåten närmare än 1 meter från tomtgräns och alla som på senare år gjort sådana inom detta kvarter och även på östra sidan av Granvägen har respekterat detta. Dessa byggnationer leder till begränsning av sikt för grannen och desto närmare man gör en sådan förändring, desto sämre sikt. Samma sak gäller takhöjd på fastigheter i närhet till granne. Tillåtna takhöjd skall vara den samma som år 1957 inom kvarteret Granskogen, Norra Gimonäsvägen och Granvägen.

När det gäller ytterfasad finns olika typer av ytterväggar, ursprungligen med putsad fasad, träpanel samt olika typer av tegel inom kvarteret Granskogen och på östra sidan av Granvägen med ungefärligen lika stor omfattning.

När det gäller takmaterial skall det vara möjligt att välja tegel- eller plåttak i och med att man redan i dagsläget på flera håll valt att använda det ena eller andra materialet inom kvarteret Granskogen och på östra sidan av Granvägen. Skillnaden är ej så stor i utformning med mera mellan dessa material och när det gäller detta med plåttak håller detta bättre än taktegel och dessutom ligger snö kvar ej i samma omfattning under våren på ett plåttak i förhållande till ett tegeltak.

När det gäller specifikt fastigheten Granskogen 9 skall vid eventuell om- och tillbyggnation samma material som finns i dagsläget, tegelväggar respektive plåttak, tillåtas i och med att detta redan finns och grannar har tillåtit/tillåts ha variation här vid sina om- och tillbyggnationer inom ovan nämnda områden.”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret anser att materialval och utförande av fasader och tak ska följa bestämmelserna under UTSEENDE och VARSAMHET. Se även "Syftet med planen...." och kommentaren till Länsstyrelsen angående inredd vind mm.

Granskogen 20, Maria och Lars Olof Svedjehed:

"Vi skulle önska att ni tittade närmare på vårt bygglov (se bifogade ritningar) för Granskogen 20 innan ni fattar ert beslut angående detaljplanen. Vi tycker att denna variant av utbyggnad bibehåller husets ursprungliga utseende mer än de redan höjda husen eftersom vi bevarar takens nuvarande vinklar. Vår variant ger dessutom en lägre nockhöjd än föreslagen.

Vi anser också att vår utbyggnad är mer estetisk tilltalande än de redan utbyggda då vi får mindre takyta. Då husen är rätt små från början kan stora tak göra att det ser ut som det fått för stor "mössa" på sig. Vi hoppas att även vår variant av utbyggnad ska bli godkänd inom den nya detaljplanen."

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret tycker att ett utförande av byggnaden enligt era ritningar inte är i linje med detaljplanens syfte.

ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR**Planbestämmelser**

revideras och kompletteras under rubrikerna: UTSEENDE o VARSAMHET (fönster mm) samt ändras och revideras för fastigheterna mot Gimonäsvägen avseende byggnadshöjd, takvinkel och vindsinredning utan takkupor.

Planbeskrivning

revideras och kompletteras under rubriken: Förhållningssätt (Staket).


Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har inget att erinra.

Kvarstående synpunkter framförda av:

Maria och Lars Olof Svedjehed, Granskogen 20,
Norra Gimonäsvägen 23, 907 38 Umeå

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-17

Detaljplan för kvarteret **GRANSKOGEN** inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att med utgångspunkt från ”förhållningssätt för kv. Granskogen” i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem, göra en översyn av gällande plan, avseende tillåtet våningsantal, takvinkel, byggnadshöjd och byggnadernas placering mm.

PLANDATA

Planområdet omfattar kvarteret Granskogen i sin helhet. Kvarteret är beläget ca tre kilometer sydost om Umeå centrum och kringgärdas av: i norr Östra Hyvlargränd, i öster Granvägen, i söder Skolmästargränd och i väster Norra Gimonäsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För detaljplaneområdet gäller stadsplan för Ålidhem, Sofiehem och Gimonäs inom Umeå stad, 2480K-P 112/1956 (stpl 318), fastställd 1956-08-20.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem står följande:

”Kvarteret Granskogen utbyggdes 1956-57, i ett samlat grepp, med två olika typer av enplanshus utan källare, alla uppdelade i två sidoförskjutna byggnadsvolymmer.

Utmed **Granvägen**, i kvarterets östra del är husen små, placerade med långsidan mot gatan och lätt indragna på tomten. I den mindre volymen, framskjuten mot gatan ligger biutrymmen med separat ingång. Föga anar man idag att dessa hus är uppförda med ytterväggar av lättbetongplank och ursprungligen hade putsade fasader. Flertalet har idag stående träpanel som fasadmateriel och varierande brokvistar och fönsteromfattningar.



Granvägen.

Vid **Norra Gimonäsvägen**, i kvarterets västra del, är husen något större och gavelställda mot gatan. I den framskjutna volymen mot gatan låg ursprungligen vardagsrum och garage. Många husägare har här inrett rum i garagets läge och byggt nytt garage eller skärmtak för bilen vid sidan om. Ett av husen har i sen tid fått en förhöjd vindsvåning och förändrad takvinkel. Husen som levererats av en lokal firma i Stöcksjö var ursprungligen tekniskt intressanta med fasad- och takmaterial av målad aluminiumbeklädd träpanel. Idag har samtliga hus fått nya tak- och fasadmaterial: svart plåt i olika former dominerar på taken och stående träpanel i olika utförande på fasaderna.



Norra Gimonäsvägen.

Förhållningssätt

- Bebyggelsens planmönster och nätta skala bevaras, liksom de karaktäristiska volymförskjutningarna.
- Som takmaterial väljs på husen vid Granvägen tvåkupigt lertegel eller betongpannor i tegelröd kulör. Tegelimiterande plåt är olämplig på dessa nätta hus med mot gatan exponerade tak.
- Som fasadbeklädnad väljs stående panel med smal ribb.
- Fönster väljs med samma material, storlek, indelning och öppningssätt som befintliga.
- Skärmtak för bil utformas nätta och bör, med tanke på helhetsmiljön, inte exponeras mot gatan.
- Smidesstaket utmed Granvägen bevaras och underhålls. I övrigt avgränsas tomt mot gata med trästaket av måttlig höjd, alternativt häck.”

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2009
Detaljplanering

Reviderad i september 2009


Stadsarkitekt
Olle Forsgren


Planingenjör
Staffan Holmgren



ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA 08-17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteret **GRANSKOGEN** inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den ursprungliga stadsplanen är från 1956. Kvarteret bebyggdes då med i huvudsak två typer av enplanshus utan källare. Sedan dess har husen byggts om och flera olika typer av tillbyggnader och taklutningar har tillåtits genom åren.

Syftet med planen är att bringa ordning i bestämmelserna för att ge möjlighet att bevilja bygglov på ett enhetligt sätt, godtagbart anpassade till de kulturhistoriska värdena och de faktiska förhållandena.

Planändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Planförslaget innebär att hela planområdet även fortsättningsvis är avsett för bostadsändamål. Varje tomt får bebyggas med maximalt 250 m². Östra och västra kvartershalvan har något olika karaktär vilket fastslås i de nya planbestämmelserna. Vid lovgivning skall särskilt beaktas bebyggelsens planmönster och nätta skala.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planändringen berör kvarteret Granskogen i sin helhet. Plankostnaderna skall täckas genom att särskild planavgift uttas i samband med att bygglov beviljas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2009

Detaljplanering

rev september 2009

Börje Nordström

lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 09/46

Dnr: 09/344

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-12-04

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för GRANSKOGEN

Information:

Berörda fastigheter:
GRANSKOGEN 1 - 24

HÄNDELSE I ÄRENDET

2009-11-06	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-09-24	BD	Beslutsdatum
2009-10-21	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-12-04	PB	Inlagd i ACM