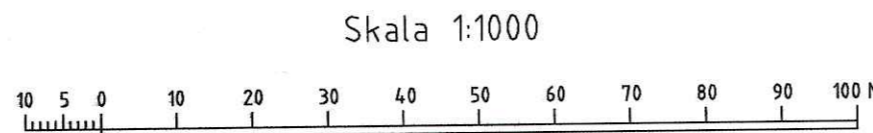


ILLUSTRATION Skala 1:500



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2009-09-25 MOK 09-146
Reviderad

Ann-Katrin Pettersson
Lantmätare SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade 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: 2000 på 800 meters höjd

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

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
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i ett plan

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- Plank får byggas till en höjd av 2 meter
- infart Infart

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- V₁ Vind får inredas
- V₂ Vind får inte inredas
- 4.7 Högsta totalhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-03-24
Laga kraft 2010-04-28
Vidimeras *Uger Södermark*

Detaljplan för fastigheten
LOKFÖRAREN 2 inom Haga
i Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i februari 2010
Reviderad i mars 2010

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planarkitekt



3
LAGAKRAFTBEVIS

2010-04-30

Vårt diarienummer
PLA 09-29

**Detaljplan för del av fastigheten Lokföraren 2 inom Haga i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-03-24, BN § 45.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

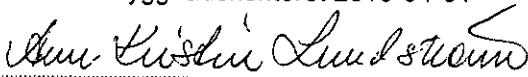

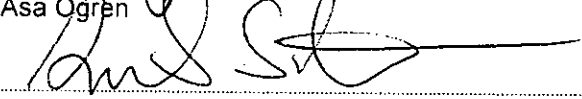
Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2010-04-28**.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark
Inger Södermark

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

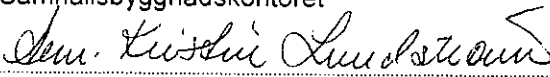
Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Anders Sellström (KD), v ordförande Ingemar Jangvad (S) Kurt Bergström (S) Karin Svedlert (S) Patrick Nygren (S) Igor Jonsson (M) Cecilia Bergström (C), till kl 12.00 Peder Westerberg (FP) Mattias Sehstedt (V) Peter Eriksson (MP), till kl 12.00	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S) Sandra Mattsson (S) Lennart Persson (C), tjänstgör från kl 13.00, § 50 Lennart Sandström (FP) Rabih Ballout (KD) Jonna Toftemyr Pedersen (MP), tjänstgör från kl 13.00 § 50	
Övriga deltagande	Håkan Sjögren, ekonomichef, § 41 Olle Forsgren, stadsarkitekt Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering Börje Nordström, lantmäterichef Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Praktikant Annika Burlin	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2010-04-01	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 40-56

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2010-03-24		
Datum för anslags uppsättande	2010-04-06	Datum för anslags nedtagande	2010-04-27
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström		postat 2010-03-31 till Lst o Sökand. /150

BN § 45**Detaljplan för del av fastigheten LOKFÖRAREN 2 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat mars 2010, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av envånings gårdshus på fastigheten.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i februari 2010, reviderad mars 2010 och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 16 februari t.o.m. den 5 mars 2010. 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 planhandlingarna föreslås reviderade med beskrivning av bullersituationen, att utformning av gårdshuset ska ske utan att olägenheter uppstår samt om friskluftsintagets placering. I samråd med berörda fastighetsägare revideras även egenskapsgränsen för förrådet till att ligga i tomtgräns.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat mars 2010

Plankarta med bestämmelser och illustration, daterad januari 2010, reviderad mars 2010.

Planbeskrivning daterad januari 2010, reviderad mars 2010.

Genomförandebeskrivning daterad januari 2010, reviderad mars 2010.

BN § 45

Protokoll med handlingar sända till

Sökanden

Länstyrelsen

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri

Beslutet kan överklagasHur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



Länstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -04- 08
Dnr 09-29

///

Beslut

Datum
2010-04-07

Ärendebeteckning
402-2430-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
LOKFÖRAREN 2 inom Haga i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2010-03-24 §45 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

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt



Detaljplan för fastigheten **LOKFÖRAREN 2** inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten **Lokföraren 2** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under februari 2010 och reviderats mars 2010.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 16 februari t.o.m. den 5 mars 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan. (hela yttrandet)

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av envåningsgårdshus på fastigheten.

Detaljplanen avses handläggas med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Banverket

Banverket har inkommit med ett yttrande där de påpekar att inget nämns om buller och vibrationer i detaljplan trots närheten till Botniabanan och Stambanan genom Övre Norrland. Banverket anser att de av riksdagen beslutade riktvärdena för trafikbuller ska följas vid nybyggnation. Eftersom buller inte nämnts förutsätter Banverket att kommunen gjort bedömningen att inom- och utomhusbullernivåerna enligt prop 1996/97:53 inte riskerar att överskridas.

Kommentar

Kommunen har gjort bedömningen att såväl inom- som utomhusbullernivåerna inte kommer att överskridas. Gårdshuset ligger inne på gården skyddat av huvudbyggnaden. Förrådsbyggnadens placering bidrar till att skydda gårdsmiljön. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av bullersituationen.

Umeå Energi

Umeå Energi skriver i sitt yttrande att tillkommande byggnader ska anslutas med egen serviskabel till Umeå Energis distributionsnät. I övrigt har Umeå Energi inget att invända.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

UMEVA

UMEVA skriver i sitt yttrande att det förutsätts att byggnader ansluts till interna va-ledningar inom fastigheten. För avfall och återvinning finns anvisningar för hämtning i NOA 07.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd skriver att gårdshuset bör utformas så att olägenheter från parkeringen undviks, t.ex. bilavgaser, ljusstörningar, buller mm. Intaget av friskluft bör inte ske mot parkeringen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med rekommendation om friskluftsintagets placering samt att utformningen av gårdshuset ska ske så att olägenheter inte uppstår.

Fastighetsägarna till Lokföraren 10

Fastighetsägarna till Lokföraren 20 skriver att de inte har några direkta invändningar mot förslaget till ny detaljplan för fastigheten Lokföraren 2. Med rätt utformning på byggnaden, plank mot Lokföraren 10 borde det kunna bli en bra lösning för fastigheterna.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade med beskrivning av bullersituationen, att utformning av gårdshuset ska ske utan att olägenheter uppstår samt om friskluftsintagets placering. I samråd med berörda fastighetsägare revideras även egenskapsgränsen för förrådet till att ligga i tomtgräns.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten Lokföraren 2 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

Planens syfte

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av envånings gårdshus på fastigheten.

Plandata

Planområdet är beläget inom Haga efter Bangatan norr om Umeå C. Fastigheten omfattar cirka 1880 m² och är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

För Haga gäller ÖPL 98. I denna beskrivs att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan bl. a. Haga, kompletteras varsamt med nybyggda bostäder.

För kvarteret gäller detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för området Gamla Haga i Umeå stad Västerbottens län", fastställd 22 februari 1965.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den handläggas med s.k. enkelt planförförande. Planens allmänna intresse och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms därför inte föreligga.

Förutsättningar och förändringar

Befintliga förhållanden

Kvarteret är bebyggt med olika bostadstyper. På fastigheten står i dag ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind samt carport på gården. I söder gränsar fastigheten till Bangatan medan i öst, norr och väst gränsar fastigheten till mindre flerbostadshus, villabebyggelse och radhus. Fastigheten har in- och utfart till Bangatan och parkering på gården. Parkeringen innehåller 16 bilplatser varav 7 i carport. Fastighetens nuvarande bruttoarea är 730 m² exkl lägenheter i källare och på vind. Med lägenheter i källare och vind uppgår ytan till ca 1050 m².

Förändringar

Förslaget till detaljplan ger möjlighet att uppföra ett gårdshus på fastigheten. Byggnaden får uppföras i en våning (**BI**) och får inte inredas med vind (**v₂**). Placeringen sker med gaveln mot fastigheten till Lokföraren 10 och gårdshuset utgör gräns mellan parkeringsplats och gård/friyta. Byggnadens bruttorarea får vara maximalt 155 m². Gårdshuset ska utformas så att olägenheter från parkeringen undviks t. ex. från buller, ljusstörningar och bilavgaser. Intaget av luft bör inte ske mot parkeringen.

Genomförandet förutsätter att nuvarande bod med lägenhetsförråd rivs. Lägenhetsförråden måste ersättas och nya förråd för lägenheterna i gårdshuset behöver tillskapas.

Utöver byggrätten medger planen därför uppförande av ny förrådsbyggnad i utrymmet mellan fastighetsgränsen Lokföraren 13 och huvudbyggnadens gavel. Förrådsbyggnaden får inte utföras så att tak sticker ut utanför huvudbyggnadens vägglinj mot Bangatan eller sträcka sig över fastighetsgräns.

Plank får uppföras mellan fastigheten Lokföraren 2 och Lokföraren 10.

I övrigt bekräftar detaljplanen befintliga förhållanden.

Friyta

Friytan beräknas till ca 350 m². Med tillkommande bebyggelse blir den totala bruttoytan ca 1200 m². Då både källare och vind redan är exploaterade för bostäder behöver friytan utformas med sådan kvalitet att alla hyresgäster kan ta del av denna. Som exempel får gårdsbyggnadens uteplatser inte utformas så att andra hyresgäster inte får ta del av vistelseytan.

Parkeringsbehov

Parkeringsbehovet är 9 platser per 1000 m², vilket nuvarande parkeringsanläggning klarar.

Buller

Fastigheten ligger i angränsning till Botniabanan och resecentrum vilket medför risk för buller. Gårdshuset kommer dock i skydd från huvudbyggnaden och genom att förlägga förrådet/komplementbyggnaden i öppningen mellan huvudbyggnadens gavel och fastigheten Lokföraren 13 avskärmas också gården och friytan från buller. Kontoret har därför gjort bedömningen att inom och utomhusbullernivåerna inte riskeras att överskridas.

Teknisk försörjning


Fjärrvärme finns efter Bangatan.

Administrativa bestämmelser

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering
Umeå februari 2010, reviderad mars 2010


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Tomas Strömberg
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (1)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-29

Detaljplan för fastigheten **LOKFÖRAREN 2** inom Haga 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 nybyggnad av envånings gårdshus på fastigheten.

Detaljplanen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme samt det allmänna va-nätet i Bangatan.

Trafik och parkering

Fastigheten angörs från Bangatan. Parkering har ordnats på gården, med 16 bilplatser varav sju i carport.

Planen medger att plank får uppföras i gräns mot Lokföraren 10.


PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med NSN Fastigheter AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2010

Detaljplanering

reviderad mars 2010


Sarah Lundgren
Lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-05-31

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Lokföraren 2

Information:

Berörda fastigheter:
LOKFÖRAREN 2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-05-03	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-03-24	BD	Beslutsdatum
2010-04-28	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-05-31	PB	Inlagd i ACM