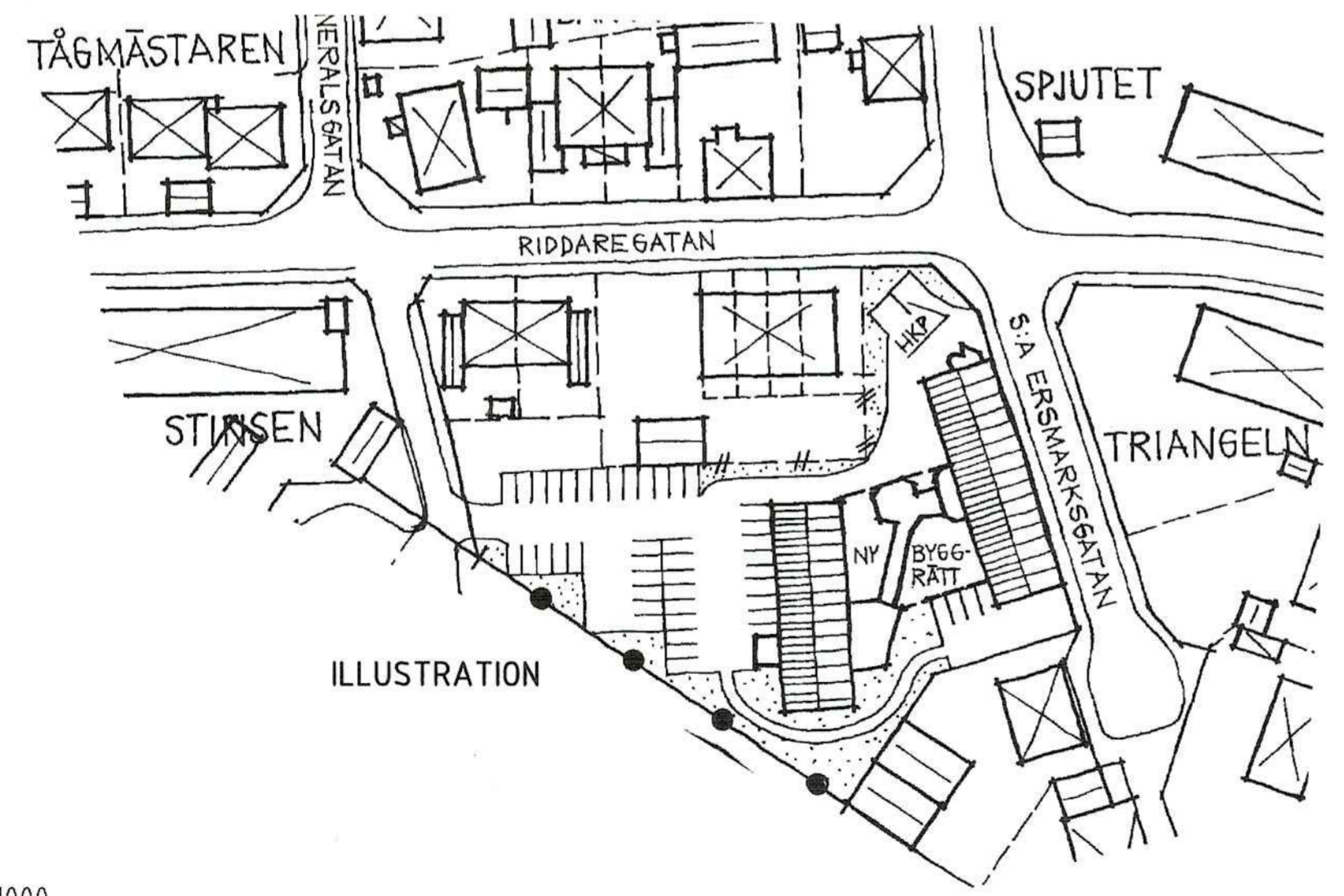


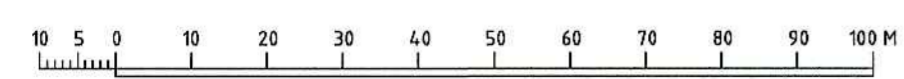
PLANKARTA



ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2008-11-27 MOK 08-213
 Reviderad
 Ann-Katrin Pettersson
 Målning: MU
 Kartkonstruktion: AH
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Läge noggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terraster kartläggning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat karänehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförskottning: Punkthöjder
 Ursprung: Digital primärkart
 Flygfotografiering år: 2000 på 800 m höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur spårtekniska synpunkter för spårledning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



FÖRESLAGEN PÅBYGGNAD

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 ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

K Kontor

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 0,0 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- parkering** Parkeringsplats skall finnas
- Stängsel** Stängsel skall finnas
- Plank** Plank, 1,75 meter högt, skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,0** Högsta byggnadshöjd i meter
- 0,0** Största taklutning i grader
- I** Högsta antal våningar

Byggnadsteknik

- Med hänsyn till buller från Stambanan och förväntat buller från Botniabanan ska byggnader utföras enligt Boverkets byggregler (BBR) för kontor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-04-19
 Laga kraft 2010-05-20
 Vidimeras Inger Södermark

Detaljplan för fastigheten
TRIANGELN 25 m fl inom stadsdelen HAGA
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2010
 Reviderad i april 2010

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Staffan Holmgren
 Staffan Holmgren
 Planingenjör



LAGAKRAFTBEVIS

2010-05-25

Vårt diarienummer
PLA 09-32

Detaljplan för fastigheten **Triangeln 25** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun,
Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-04-19, § 65.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2010-05-20.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

Kopia till:

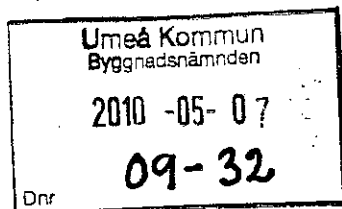
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Bygglov
Lantmäteri



Länsstyrelsen
Västerbotten



5

Beslut

Datum
2010-05-04

Ärendebeteckning
402-3135-2010
Arkivbeteckning

I(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
Triangeln 25 inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 19 april 2010, § 65, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen 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

BN § 65

Detaljplan för fastigheten TRIANGELN 25 inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterad april 2010, bilaga.
Handläggare är Staffan Holmgren.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med förslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad och en påbyggnad med två våningar på det befintliga kontorshuset mot Ersmarksgatan. I samband härmed ändras byggrätternas omfattning och beteckningar i överensstämmelse med de verkliga förhållandena.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering under mars månad 2010.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-11-09 – 2009-11-30 samt utställning under tiden 2010-03-08 – 2010-03-29.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningsstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl.a.

1. att planbeskrivningen revideras med:
 - "I tomtgräns mot Umeå 7:4 (järnvägsområdet) ska stängsel uppföras för att förhindra spårspring. Stängslet ska bekostas av fastighetsägarna till Umeå 7:4."*
 - "I tomtgränserna mot delar av fastigheterna Triangeln 26 och 30 ska plank, 1,75 meter högt, uppföras i enlighet med markering på plankartan. Plank skall bekostas av tomträttsinnehavarna till Triangeln 25."*
2. att planbestämmelserna och plankartan revideras med:
 - att byggnadshöjden ändras till 13,9*
 - "Plank, 1,75 meter högt, skall finnas"*

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

BN § 65

Kvarstående synpunkter från sakägare:

Kvarstående synpunkter finns från

Riksbyggens BRF UMEHUS nr 14, Triangeln 16, Box 3013 903 02 Umeå

postat 28/4/10

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad april 2010-04-09

Plankarta med bestämmelser daterad mars 2010, reviderad i april 2010.

Planbeskrivning med bilaga 1 daterad mars 2010, reviderad i april 2010.

Genomförandebeskrivning daterad mars 2010, reviderad i april 2010.

Samrådsredogörelse daterad mars 2010.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Länsstyrelsen

Sökanden: Umehem Fastigheter AB, Nygatan 13, 903 27 Umeå

Sakägare enligt Utlåtande

✓ SHBK Bygglov

✓ SHBK Lantmäteri

postat 28/4/10
- 10 -
- 11 -



UNDERRÄTTELSE

2010-04-12

Vårt diarienummer
PLA 09-32

Detaljplan för fastigheten **Triangeln 25** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är upprättad med normalt planförfarande d v s ett samråds- och ett utställningsskede.

Samrådstitid: **2009-11-09 - 2009-11-30**

Utställningstid: **2010-03-08 - 2010-03-29**

Som framgår av vårt utlåtande har vi inte kunnat ta hänsyn till alla synpunkter. Utlåtandet finns hos Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst Plan och bygg, på Skolgatan 31 A, 2 tr.

Byggnadsnämnden beräknas anta förslaget **2010-04-19**.

Frågor besvaras av: Inger Södermark, tel 090-16 14 15.



Detaljplan för fastigheten **TRIANGELN 25** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Triangeln 25 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under mars månad 2010. Syftet med förslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad och en påbyggnad med två våningar på det befintliga kontorshuset mot Ersmarksgatan. I samband härmed ändras byggrätternas omfattning och beteckningar i överensstämmelse med de verkliga förhållandena.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 9 november t.o.m. den 30 november 2009 samt utställning under tiden 8 mars t.o.m. 29 mars 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN:

"Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för en till- och påbyggnad av kontorshuset mot Ersmarksgatan.

Planen upprättas med normalt förfarande. Länsstyrelsen har i tidigare samråd yttrat sig och har inget ytterligare att erinra.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran."

BANVERKET

"Detaljplanen har justerats utifrån Banverkets tidigare synpunkter i samråds-skedet. Banverket har inget att erinra mot detaljplanen."

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

gm Annika Söderlund, miljöinspektör:

"Planförslaget med syfte att skapa förutsättningar för en tillbyggnad och en påbyggnad på det befintliga kontorshuset, för kontorsändamål bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Planbestämmelserna har kompletterats med bestämmelser om buller, stängsel och plank."

UMEÅ ENERGI:

"Inget att erinra mot planförslaget."

TRAFIK

"Avsnittet "Trafik och parkering" saknar fortfarande beskrivning av cykelangöring och parkering.

Infarten från Riddargatan ska ej benämnas LOKALGATA.”

Kommentar:

Fastigheten Triangeln 25 har tre angöringspunkter (se illustrationen).

Kontoret anser fortfarande att cykelangöring respektive cykelparkering inte berör planförslaget utan härrör sig till genomförandeskedet.

Umeå kommun äger marken för infarten från Riddargatan. Den ingår i fastigheten Stadsliden 2:1, samma fastighetsbeteckning som Riddargatan och omgivande gator har. Tillfartsvägen har i gällande plan, 2480K-P49/1953 (118A) beteckningen Tj (järnvägsområde). Vid en fastighetsreglering 1976 tillfördes området till Stadsliden 2:1. Kontoret anser därför att området ska säkerställas som gata genom att den inarbetas i planen som Lokalgata, detta för att långsiktigt säkerställa nuvarande järnvägsområde som är en del av Centrums framtida utvecklingsområde.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UMEHUS 14,
e. u. styrelseledamot Roland Lundberg:**

”Förslaget visar på en påbyggnad vilket medför att kontorsbyggnaden närmast Södra Ersmarksgatan byggs på med två våningar. Detta medför att vår gård skuggas på vackra sommarkvällar, när vi nyttjar den gemensamma uteplatsen på gården. Likaså blir det skugga tidigare för dom som vill sitta på balkongen. En ökad exploatering med kontor kommer dessutom att generera mera trafik och framför allt behovet av parkering. Vi har redan idag problem med ”tjuvparkering” dagtid när dagpendlare står på vår gård och arbetar i närområdet.

Vi motsätter oss därför en påbyggnad av huset närmast gatan även om vi gärna hade sett en omfärgning av den 80-talsfasad i ljusblått tegel och illrött burspråk som redan finns där. Byggs fastigheten på uppstår ju problemet med att komplettera med samma tegel, som knappast finns idag. Alternativet kan bara bli än värre- lätt skivmaterial i ytterligare en kulör som förfular en för Haga harmonisk, väl sammanhållen skala och färgsättning från den tid när Haga området byggdes. Problemet med skugga ser vi dock som det största problemet. En redovisning av när vår fastighet skuggas förutsätter vi att exploatören har gjort och innan beslut fattas, delges de boende och styrelsen i vår förening.”

Kommentar:

En skuggstudie redovisande hur fastigheten skuggas 20/3, 15/5 och 21/6 kl.12.00, 15.00 respektive 18.00 har framtagits och bifogas handlingarna som Bilaga 1.

Framtagna skuggstudier visar att dagtid är uteplatsen i huvudsak helt solbelyst. Maj månad är uteplatsen i huvudsak solbelyst fram till ~ 16.00 därefter skuggad till ~19.30.

Juni månad är uteplatsen i huvudsak solbelyst fram till ~18.30 därefter skuggad till ~20.30.

Balkonger skuggas sen eftermiddag endast under mars och september månad.

UMEHEM FASTIGHETER AB, Hans Westin

Det står felaktigt i genomförandebeskrivningen att planavtal har tecknats med Grundborgen DCAWSX AB. Det bör ändras till ”har tecknats med Umehem Sex AB.”

I planbeskrivningen, under rubriken **Parkering**, står det att dagens P-norm för centrum är 12 bilplatser / 1000 m². Det ska vara 7 platser / 1000 m².

I bestämmelserna sägs att stängsel ska finnas i tomtgränsen mot fastigheten Umeå 7:4 (järnvägsområdet) och att ett plank, 1,75 meter högt, ska uppföras mot Triangeln 26. Det bör anges att stängsel mot Järnvägsområdet ska bekostas av fastighetsägaren för Umeå 7:4.

Bestämmelsen för högsta byggnadshöjd anges till 12,5 meter. Enligt bifogad sektion blir höjden 1,4 meter högre.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen justeras och revideras till "har tecknats med Umehem Sex AB."

Parkeringsnormen för kontor inom Centrumdelen är mycket riktigt 7 bilplatser / 1000 m², men den omfattar endast kund- och besöksparkering, inte anställda. Den parkeringsnorm kontoret avser är den för öst/väst Centrala stan (12 bilplatser / 1000 m²).

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras och revideras med: "I tomtgräns mot Umeå 7:4 (järnvägsområdet) ska stängsel uppföras för att förhindra spårsprung. Stängslet ska bekostas av fastighetsägarna till Umeå 7:4."

Planbestämmelsen för byggnadshöjd ändras och revideras till 13,9 meter.

KRISTINA och Johan Stiernspetz, Triangeln 30

"För att markering på Plankarta (som är korrekt) och text i Planbeskrivning samt Genomförandehandling ska överensstämja bör texten:

I tomtgränser mot Triangeln 26 ska plank, 1,75 meter högt uppföras i enlighet med markering på plankarta.

korrigeras till:

I tomtgränser mot Triangeln 26 och Triangeln 30 ska plank 1,75 meter högt uppföras i enlighet med markering på plankarta."

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivning justeras och revideras till:

I tomtgränserna mot delar av fastigheterna Triangeln 26 och 30 ska plank, 1,75 meter högt, uppföras i enlighet med markering på plankartan. Plank skall bekostas av fastighetsägarna till Triangeln 25.

Planbestämmelsen för plank justeras och revideras till: Plank, 1,75 meter högt, skall finnas.

SAKÄGARE:

- Riksbyggens BRf UMEHUS nr 14, Triangeln 16, Box 3013 903 02 Umeå
- Umeå kommun, Stadsliden 2:1, 901 84 Umeå
- Grundborgen DCAWSX AB, Triangeln 25, Nygatan 13, 903 27 Umeå
Umeå kommun, Triangeln 25, 901 84 Umeå
- Kristina Elisabet och Carl Gustaf Johan Stiernspetz,
Riddaregatan 10 A, 903 36 Umeå

postat
28/4 2010
/155

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR**Planbeskrivning:**

Planbeskrivningen revideras:

"Kontoret bedömer att P-behovet för det aktuella kvarteret kan jämföras med öst/väst centrala stan. Dagens P-norm för öst/väst centrala stan är 12 bilplatser/1000 m²."

"I tomtgräns mot Umeå 7:4 (järnvägsområdet) ska stängsel uppföras för att förhindra spårspring. Stängslet ska bekostas av fastighetsägarna till Umeå 7:4."

"I tomtgränserna mot delar av fastigheterna Triangeln 26 och 30 ska plank, 1,75 meter högt, uppföras i enlighet med markering på plankartan. Plank skall bekostas av tomträttsinnehavarna till Triangeln 25."

Planbestämmelser:

Planbestämmelserna revideras

"Byggnadshöjd 13,9 meter"

"Plank, 1,75 meter högt, skall finnas"

Plankarta:

Plankartan revideras

Byggnadshöjd ändras till *"13,9 meter"*

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden godkänner och antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter från sakägare:

Kvarstående synpunkter finns från:

- Riksbyggens BRf UMEHUS nr 14, Triangeln 16, Box 3013 903 02 Umeå

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå April 2010

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör

Detaljplan för fastigheten **TRIANGELN 25** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning med BILAGA 1
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med förslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad och en påbyggnad med två våningar på det befintliga kontorshuset mot Ersmarksgatan. I samband härmed ändras byggrätternas omfattning och beteckningar i överensstämmelse med de verkliga förhållandena.

PLANDATA

Planområdet är beläget utefter Ersmarksgatan och gränsar mot järnvägsområdet vid de gamla lokstallarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För detaljplaneområdet gäller stadsplan 2480K-P49 /1953 (118A) fastställd 1953-06-29 och stadsplan för GAMLA HAGA 2480K-P137/1965(191C) fastställd 1965-02-22.



Planområde

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet offentliggjordes på kommunens anslagstavla under tiden 2009-11-02 – 2009-11-23.

Länsstyrelsen har 2009-10-26 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inom fastigheten finns två stycken kontorshus, vardera uppförda i två våningar. Mellan de båda byggnaderna finns en gemensam entré med en sammanbindande förbindelsegång och sammanträdesrum. Möjlighet till en framtida om- och tillbyggnad av detta "mellanrum" möjliggörs genom att en byggrätt på 270 m² tillkommit för denna del.

Byggnaden mot Ersmarksgatan har idag en byggnadshöjd på 6,7 meter och får i och med påbyggnaden med två våningar en byggnadshöjd på 13,8 meter. Den högre byggnaden medför naturligtvis längre skuggor på marken. De boende inom grannfastigheten, Triangeln 16, torde dock inte påverkas negativt av den längre skuggan eftersom marken närmast gatan utgörs av parkering.

De två kontorsbyggnaderna (betecknade K) är uppförda i strid mot den gällande planen, där beteckningarna för byggrätterna inom fastigheten är BF respektive BS samt för en inte utnyttjad byggrätt B (bostäder). Vidare är förbindelsegången mellan byggnaderna uppförda på "mark där förråd (garage) undantagsvis får uppföras."

Kontoret har därför valt att ta med hela fastigheten i planen för att ändra ovanstående felaktigheter i enlighet med de verkliga förhållandena.

Samråd har hållits med NIRAK Brand under januari månad 2010 varefter de avgivet följande yttrande:

"Den befintliga byggnaden har horisontellt och vertikalt bärverk av betong utförd i brandklass R 60 enligt kraven för Br1-byggnad. Samtliga bjälklag och även vindsbjälklaget är utförd i betong. För utrymning finns ett automatiskt brandlarm samt ett inre trapphus och en yttre spiraltrappa.

En påbyggnad medför att trapphuset måste avskiljas i varje våningsplan och mynna direkt till det fria. Om kontorsbrandcellerna i byggnaden understiger 200 m² per styck behövs formellt inte den yttre spiraltrappan. Ett automatiskt brandlarm är inte heller ett lagkrav såvida inte larmet kompenserar tekniska byten. För att göra byggnaden mer flexibel bör dock spiraltrappan dras upp till översta våningsplanet vilket också är ett BBR-krav om brandcellerna överstiger 200 m².

Man konstaterar att den befintliga byggnaden, ur brandteknisk synpunkt, är så utförd att den kan byggas på med ytterligare två våningsplan.

Umeå kommun äger marken för infarten från Riddargatan. Den ingår i fastigheten Stadsliden 2:1, samma fastighetsbeteckning som Riddargatan och omgivande gator har. Tillfartsvägen har i gällande plan, 2480K-P49/1953 (118A) beteck-

ANTAGANDEHANDLING
PLANBESKRIVNING3 (3)
Dnr PLA 09.32

ningen Tj (järnvägsområde). Vid en fastighetsreglering 1976 tillfördes området till Stadsliden 2:1. Kontoret anser därför att området ska säkerställas som gata genom att den inarbetas i planen som Lokalgata, detta för att långsiktigt säkerställa nuvarande järnvägsområde som är en del av Centrums framtida utvecklingsområde.

I tomtgräns mot Umeå 7:4 (järnvägsområdet) ska stängsel uppföras för att förhindra spårspning. Stängslet ska bekostas av fastighetsägarna till Umeå 7:4.

I tomtgränserna mot Triangeln 26 och 30 ska plank, 1,75 meter högt, uppföras i enlighet med markering på plankarta. Plank skall bekostas av tomträttsinnehavarna till Triangeln 25.”

Buller

Med hänsyn till buller från Stambanan och förväntat buller från Botniabanan ska byggnader utföras enligt Boverkets byggregler (BBR) för kontor.

Parkering

Kontoret bedömer att P-behovet för det aktuella kvarteret kan jämföras med öst/väst centrala stan. Dagens P-norm för öst/väst centrala stan är 12 bilplatser/1000 m².

Inklusive de planerade till- och påbyggnaderna kommer bruttoarean att uppgå till cirka 2900 m², vilket utifrån ovanstående norm genererar 35 stycken bilplatser. Inom fastigheten tillskapas 45 parkeringsplatser och 2 handikapparkeringsplatser, se illustrationen.


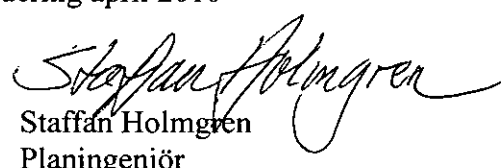
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010

Detaljplanering

Revidering april 2010

Olle Forsgren
StadsarkitektStaffan Holmgren
Planingenjör



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09- 32

Detaljplan för del av **TRIANGELN 25** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad och en påbyggnad med två våningar på det befintliga kontorshuset mot Södra Ersmarksgatan. I samband härmed ändras byggrättens omfattning och beteckningar i överensstämmelse med de verkliga förhållandena.

Den befintliga västra tillfartsvägen läggs ut som allmän plats. Marken, som ingår i fastigheten Stadsliden 2:1, ägs av Umeå Kommun. Stadsliden 2:1 utgörs huvudsakligen av gatumark. Även en del av Stadsliden 3:8 ingår i lokalgatan. Detta område är troligen en rest och kan överföras till Umeå 2:1 genom fastighetsreglering.

Detaljplanen föranleder i övrigt ingen fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Avfall

Vid utformning av avfallsutrymmen skall anvisningarna i NOA 07 följas.

Trafik och parkering

Inom fastigheten tillskapas 45 parkeringsplatser och 2 handikapparkeringsplatser. Något som väl uppfyller parkeringsnormen för öst/väst Centrala stan, 12 platser/1000 m².

I fastighetsgräns mot delar av fastigheterna Triangeln 26 och 30 skall plank, 1,75 meter högt uppföras. Åtgärden ska bekostas av tomträttshavaren till Triangeln 25.

I gräns mot Umeå 7:4 skall stängsel uppföras för att förhindra spårspring. Stängslet ska bekostas av ägaren till Umeå 7:4.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttshavaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Detta gäller ej uppförandet av stängsel mot järnvägsområdet, Umeå 7:4. Denna åtgärd bekostas av ägaren till Umeå 7:4.

Planavtal har tecknats med Umehem Sex AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010
Detaljplanering Reviderad i april 2010



Sarah Lundgren
Lantmätare



UTSTÄLLNINGSHANDLING

1 (5)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 09.32

Detaljplan för fastigheten **TRIANGELN 25** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 2009-11-09 – 2009-11-30 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

1. Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

"Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad och en påbyggnad med en våning på det befintliga kontorshuset mot Ersmarksgatan.

Ärendet handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enl 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen saknar en redovisning om eventuella buller- och vibrationer från kommande Botniabanan och Stambanan. Detta bör behandlas i planbeskrivningen. Banverket förutsätter att ljudnivåer inomhus inte överskrider de bullernivåer för kontorslokaler som anges i Boverkets byggregler, BBR.

Befintlig tillfartsväg, Generalsgatan, till Banverkets teknikhus på fastigheten 3:1 samt åtkomst till övrig järnvägsanläggning på östra delen av Umeå C måste säkerställas. Dels för pågående ombyggnationer av Umeå C och dels för framtida drift och underhåll. Framkomligheten på vägen får inte heller begränsas pga av planerade ombyggnationer på fastigheten Triangeln 25.

Banverket påpekar vidare att det idag finns problem med att personer otillåtet genar över järnvägsspåren, sk spårspringning, öster om stationshuset vid Umeå C. Nuvarande lokstallar planerar att rivas och området kommer därefter att öppnas upp mot järnvägen. Det kommer i sin tur att tillsammans med utökad byggrätt i aktuellt planområde innebära en risk för sk spårspringning. Planbestämmelserna bör därför kompletteras med en bestämmelse som säkerställer ett staket/stängsel mellan fastigheterna Triangeln 25 och Umeå 7:4."

Kommentar: Se kommentarer under 2. BANVERKET.

2. BANVERKET:

"Störningar

Det nämns inget om buller eller vibrationer i planen trots närheten till Botniabanan och Stambanan. Banverket förutsätter att ljudnivåer inomhus inte överskrider de nivåer för kontorslokaler som anges i Boverkets byggregler BBR.

Åtkomst till järnvägsanläggningar

Befintlig tillfartsväg, Generalsgatan, till Banverkets teknikhus (på fastighet 3:1) samt åtkomst till övrig järnvägsanläggning på östra delen av Umeå C måste säkerställas. Dels för pågående ombyggnationer av Umeå C och dels för framtida drift och underhåll. Framkomligheten på vägen får inte heller begränsas på grund av planerade ombyggnationer på fastigheten Triangeln 25.

Spårspring

Det finns idag problem med att personer otillåtet genar över järnvägsspåren öster om stationshuset vid Umeå C, sk. spårspring. Nuvarande lokstallar planeras att rivras. Efter rivning kommer området att öppnas upp mot järnvägen. Det kommer i sin tur tillsammans med utökad byggrätt i aktuellt planområde innebära en risk för ökat spårspring. Ett staket/stängsel längs gränsen mellan fastigheterna Triangeln 25 och Umeå 7:4 bör av den anledningen föras in i planbestämmelserna.

Vid frågor kring staket/stängsel kontakta Rolf Granberg, stråkansvarig på tel. 0774-445050 (vx)."

Kommentar: Bestämmelserna kompletteras under Byggnadsteknik: "Med hänsyn till buller från Stambanan och förväntat buller från Botniabanan ska byggnader utföras enligt Boverkets byggregler (BBR) för kontor."

Den befintliga västra tillfartsvägen har i gällande plan, 2480K-P49/1953 (118A) beteckningen Tj (järnvägsområde). Vid en fastighetsreglering 1976 tillfördes området till Umeå 2:1 vilket är fastighetsbeteckningen för omgivande gatumark. Området säkerställs som gata genom att den inarbetas i planen som Lokalgata.

Kartbild och bestämmelser kompletteras med "Stängsel ska finnas."

BRANDFÖRSVAR & SÄKERHET:

"Brandförsvar och Säkerhet har inget att erinra mot detaljplanens utformning men vill informera om att byggnaden i och med påbyggnaden byter byggnadsklass från Br 2 till Br 1 vilket bl a ställer högre krav på bärande konstruktioner, ytskikt, brandcellsavskiljning mm vilket kan vara svårt och kostsamt att åtgärda i efterhand. Dessa frågor bör därför särskilt beaktas i genomförandeskedet."

Kommentar: Ovanstående berör inte planförslaget utan härrör sig till genomförandet. Planbeskrivningen kompletteras ändå utifrån erhållit brandtekniskt yttrande från NIRAK Brand enligt följande:

"Den befintliga byggnaden har horisontellt och vertikalt bärverk av betong utfört i brandklass R 60 enligt kraven för Br1-byggnad. Samtliga bjälklag och även vindsbjälklaget är utfört i betong. För utrymning finns ett automatiskt brandlarm samt ett inre trapphus och en yttre spiraltrappa.

En påbyggnad medför att trapphuset måste avskiljas i varje våningsplan och mynna direkt till det fria. Om kontorsbrandcellerna i byggnaden understiger 200 m² per styck behövs formellt inte den yttre spiraltrappan. Ett automatiskt brandlarm är inte heller ett lagkrav såvida inte larmet kompenserar tekniska byten. För att göra byggnaden mer flexibel bör dock spiraltrappa dras upp till översta våningsplanet vilket också är ett BBR-krav om brandcellerna överstiger 200 m².

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att den befintliga byggnaden, ur brandteknisk synpunkt, är så utförd att den kan byggas på med ytterligare två våningsplan.”

För MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN (Annika Söderlund):

”Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.”

UMEÅ ENERGI:

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA:

Vatten och avlopp

Inga synpunkter.

Avfall och återvinning

”Ökad avfallsmängd inom fastigheten bör beaktas vid detaljplaneringen. Anvisningar för ny- och ombyggnad av avfallsutrymmen finns i NOA 07.”

Kommentar: Ovanstående berör inte planförslaget utan härrör sig till genomförandet.

TRAFIK:

”Avsnittet ”Trafik och parkering” saknar beskrivning av cykelangöring och parkering.”

Kommentar: Ovanstående berör inte planförslaget utan härrör sig till genomförandet.

TRIANGELN 26, 27, 28, 29, 30, Helena, Tomas och Anders Edlund, Lillemor Hägglund, Gudrun och Kjell Berggren, Kristina och Johan Stiernspetz:

”En påbyggnad av fastigheten TRIANGELN 25 med två våningar kommer att innebära en ökad tillströmning av människor, fordon och transporter kring fastigheten eftersom kontorsytan blir fördubblad.

Fastigheterna Triangeln 26, 27, 28, 29, och 30 som angränsar till både parkering, transportvägar och ingång till fastigheten riskerar därför att i väsentligt högre grad än idag störas av den ökade trafik som skapas kring fastigheten TRIANGELN 25.

Som villkor för att godkänna tillbyggnaden kräver vi därför att fastighetsägaren av TRIANGELN 25 ombesörjer att nuvarande staket runt fastigheterna TRIANGELN 26 och 30 ersätts med ett skyddande plank i höjden 1.75 m och att bygglov beviljas för detta. I stadsdelen Haga förekommer den typen av skyddande plank runt många fastigheter varför vi ser att denna lösning, på ett naturligt och enkelt sätt, skulle avhjälpa störningsproblem som kommer att uppstå under och efter tillbyggnaden av TRIANGELN 25.

Vi vill också att fastighetsägaren av TRIANGELN 25 aktivt verkar för att genomfartstrafik av fordon undviks mellan de två parkeringarna för att på så sätt minska störningar för våra fastigheter.

Kommentar:

Plankarta och planbestämmelser kompletteras med "Plank, 1,75 meter högt, ska finnas."

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott:

"Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2009-11-25 följande

Bakgrund:

Planförslaget avser att skapa förutsättningar för kompletterande bebyggelse på den redan bebyggda kontorsfastigheten Triangeln 25. Dels en påbyggnad med ytterligare två våningar på den befintliga tvåvånings kontorsbyggnaden mot södra Ersmarksgatan och dels utökad byggrätt för envåningsdelen mellan fastighetens båda kontorsbyggnader. Fastighetens användning för kontorsändamål bekräftas också då det avviker från den hittills gällande detaljplanen från 1965.

Planförslaget bedöms inte möta invändningar ur övergripande planeringssynpunkt.

Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation.

Näringslivs- och planeringsutskottet:

beslutar att tillstyrka detaljplaneförslaget för fastigheten Triangeln 25.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

Plankartan kompletteras med:

Den befintliga västra tillfartsvägen har i gällande plan, 2480K-P49/1953 (118A) beteckningen Tj (järnvägsområde). Vid en fastighetsreglering 1976 tillfördes området till Umeå 2:1 vilket är fastighetsbeteckningen för omgivande gatumark. Området säkerställs som gata genom att den inarbetas i planen som Lokalgata.

Kartbild kompletteras med beteckningar för stängsel respektive plank.

Planbestämmelser:

Bestämmelserna kompletteras under Byggnadsteknik: "Med hänsyn till buller från Stambanan och förväntat buller från Botniabanan ska byggnader utföras enligt Boverkets byggregler (BBR) för kontor."

Bestämmelser kompletteras med "Stängsel ska finnas."
respektive "Plank, 1,75 meter högt, ska finnas."

"Den befintliga byggnaden har horisontellt och vertikalt bärverk av betong utfört i brandklass R 60 enligt kraven för Br1-byggnad. Samtliga bjälklag och även vindsbjälklaget är utfört i betong. För utrymning finns ett automatiskt brandlarm samt ett inre trapphus och en yttre spiraltrappa.

En påbyggnad medför att trapphuset måste avskiljas i varje våningsplan och mynna direkt till det fria. Om kontorsbrandcellerna i byggnaden understiger 200 m² per styck behövs formellt inte den yttre spiraltrappan. Ett automatiskt brandlarm är inte heller ett lagkrav såvida inte larmet kompenserar tekniska byten. För att göra byggnaden mer flexibel bör dock spiraltrappan dras upp till

översta våningsplanet vilket också är ett BBR-krav om brandcellerna överstiger 200 m².”

Planbeskrivning:

Planbeskrivningen kompletteras med:

Den befintliga västra tillfartsvägen (i Generalgatans förlängning) har i gällande plan, 2480K-P49/1953 (I18A) beteckningen Tj (järnvägsområde). Vid en fastighetsreglering 1976 tillfördes området till Umeå 2:1 vilket är fastighetsbeteckningen för omgivande gatumark. Området säkerställs som gata genom att den inarbetas i planen som Lokalgata.

I tomtgräns mot Umeå 7:4 (järnvägsområdet) ska stängsel uppföras för att förhindra spårspring. Se markering på plankarta.

I tomtgränser mot Triangeln 26 ska plank, 1,75 meter högt uppföras i enlighet med markering på plankarta.

Kartbild och bestämmelser kompletteras med ”Stängsel ska finnas.”


Den befintliga byggnaden har horisontellt och vertikalt bärverk av betong utfört i brandklass R 60 enligt kraven för Br1-byggnad. Samtliga bjälklag och även vindbjälklaget är utfört i betong. För utrymning finns ett automatiskt brandlarm samt ett inre trapphus och en yttre spiraltrappa.

En påbyggnad medför att trapphuset måste avskiljas i varje våningsplan och mynna direkt till det fria. Om kontorsbrandcellerna i byggnaden understiger 200 m² per styck behövs formellt inte den yttre spiraltrappan. Ett automatiskt brandlarm är inte heller ett lagkrav såvida inte larmet kompenserar tekniska byten. För att göra byggnaden mer flexibel bör dock spiraltrappan dras upp till översta våningsplanet vilket också är ett BBR-krav om brandcellerna överstiger 200 m².

Man konstaterar att den befintliga byggnaden, ur brandteknisk synpunkt, är så utförd att den kan byggas på med ytterliggare två våningsplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2010
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-06-30

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten TRIANGELN 25 i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
TRIANGELN 25
STADSLIDEN 2:1
STADSLIDEN 3:7
STADSLIDEN 3:8

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-05-28	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-04-19	BD	Beslutsdatum
2010-05-20	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-06-30	PB	Inlagd i ACM