

### 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

e 0.00 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

### MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- ej parkering Parkeringsplats får ej finnas
- Utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 00 Största takvinkel i grader
- f1 Fasadmaterial skall vara träpanel
- Z1 Marken skall vara tillgänglig för bostadsparkering till en fri höjd av minst 2.5 meter

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

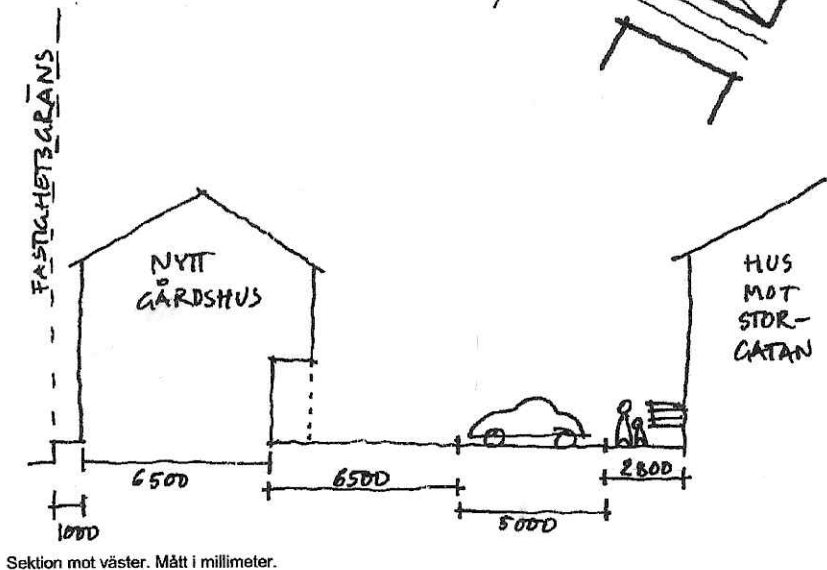
Antagen BN 2010-08-25  
Laga kraft 2010-09-23  
Vidimeras Inger Södermark

Detaljplan för fastigheten  
**SKÄPPAN 23** inom väst på stan  
i Umeå kommun, Västerbottens län

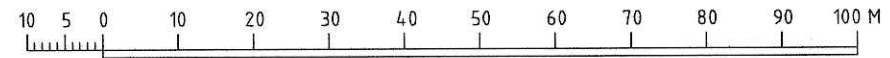
Samhällsbyggnadskontoret i april 2010  
Reviderad i augusti 2010

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Patrik Jansson*  
Patrik Jansson  
Planarkitekt  
**2480K-P10/34**



Skala 1:1000



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-01-18  
Reviderad LAN 10-12

*Ann-Christine Pettersson*  
Lantmäteri SHBK

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (företsområde)
- 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



## LAGAKRAFTBEVIS

2010-09-28

Vårt diarienummer  
PLA 09-43Detaljplan för fastigheten SKÄPPAN 23 i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-08-25, § 123.

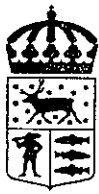
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2010-09-23.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

*Kopia till:*Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*Bygglov  
Lantmäteri



Länsstyrelsen  
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -09- 08
Dnr 09-43

**Beslut**

Datum  
2010-09-03

I(1)  
Ärendebeteckning  
402-5930-2010  
Arkivbeteckning

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
SKÄPPAN 23 inom Väst på Stan i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2010-08-25 §123 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

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.30-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Anders Sellström (KD), v ordförande Ingemar Jangvad (S) Maria Vängbo (S) Kurt Bergström (S) Patrick Nygren(S), ej närvt kl 11.15-13.00 §§ 118-121. Deltog ej i beslut § 137 Igor Jonsson (M) Cecilia Bergström (C) Peder Westerberg (FP), ej närvt kl 11.15 - 13.15 § 131 Peter Eriksson (MP) Mattias Sehlstedt (V)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör §§ 118-121 samt § 137 Bernt Lundström (S) Sandra Mattsson (S) Lennart Persson (C) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Håkan Sjögren, ekonomichef, § 115 Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadanpassningschef, § 118-119 Kenneth Södermark, handläggare, § 118-119 Maria Blomqvist, bygglovschef Jonas Andersson, chef bygginspektion Tomas Strömberg, planchef Olle Forsgren, stadsarkitekt Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Niklas Forsgren, informatör Margaretha Alfredsson, förvaltningschef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2010-08-31	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerare	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 114-140

### BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2010-08-25	
Datum för anslags uppsättande	2010-09-01	Datum för anslags nedtagande 2010-09-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	<i>Per 10-09-02</i> <i>J.H.</i>



Detaljplan för fastigheten **SKÄPPAN 23** inom väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för kvarteret **Skäppan** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under april 2010. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostad i tvåvånings gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden. Gårdshuset ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 22 april t.o.m. den 12 maj 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit

**Länsstyrelsen** har inkommit med ett yttrande enligt nedan  
**Allmänt**

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostad i tvåvånings gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden. Gårdshuset ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande vilket bör motiveras i planbeskrivningen. Detaljplanen som uppfyller kraven för enkelt planförfaranden medför inte betydande miljöpåverkan.

**Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL.**

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

**Övriga synpunkter**

Illustrationerna på plankartan visar en bebyggelsen där den övre våningen kragar ut över bottenvåningen för att möjliggöra garage och därmed erforderliga parkeringar inom fastigheten. Eftersom planen ger bygg rätt i hela "rutan" B även för bottenvåningen är det viktigt att säkerställa att byggnaden utformas enligt intentionerna. I planbeskrivningen framgår måtten på bottenvåningens djup och den del av övervåningen som kragar ut över bottenvåningen. Plankarta och planbestämmelsen bör därför kompletteras med relevanta bestämmelser.

Det är det befintliga bostadshuset på Skäppan 25, inte fastigheten Skäppan 23, som i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan från 1998 anses vara kulturhistoriskt värdefull. Därmed är det inte sagt att den aktuella gårdsbyggnaden inte ska anpassas till omgivningen. Tvärtom är det bra att planhandlingarna framför krav på utförandet och utformningen för att passa in i omgivningarna

Gårdsbyggnadens avstånd till tomtgräns bör även framgå i planbestämmelserna. Det vore önskvärt om även bestämmelserna kompletteras med att Plank ej får uppföras.

I genomförandebeskrivningen framförs att kommunen är huvudman för allmän plats. Eftersom det området ligger utanför planområdet är det inte relevant i planen.

På plankartan bör pilarna i utfartsförbudet vändas så de anger mellan vilka punkter där utfart inte får anordnas.

Länstyrelsen noterar att den i planbeskrivningen under rubriken tidigare *ställningstaganden* angivna i stadsplanen är fastställd av Regeringen 19 September 1969.

### Kommentar

Plankarta och planbestämmelser kompletteras och revideras enligt ovanstående synpunkter.

### UMEVA

#### Vatten och avlopp

Tillkommande gårdshus förutsätts kunna anslutas till befintlig vatten- och avloppsservis för fastigheten.

#### Avfall och återvinning

Ökat antal boende på fastigheten ökar avfallsmängden. En väl genomtänkt lösning för källsortering bör byggas in i samband med fötätningen.

Anvisningar finns i NOA 07.

### UMEÅ ENERGI

Gårdshus avsedda för bostadsändamål ska anslutas till Umeå Energi Elnäts distributionsnät. I övrigt finns inget att erinra.

### SAMMANFATTNING

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

### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2010  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Jansson  
Planarkitekt



## ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

1 (3)

Dnr PLA 09-43

Detaljplan för fastigheten **Skäppan 23** inom UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostad i tvåvånings gårdshus samt att bekräfta befintliga förhållanden. Gårdshuset ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön..

### PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Skäppan 23. Området avgränsas av Storgatan i norr, kringliggande fastigheter i väster och söder samt gång- och cykelväg i öster. Planområdet är 1066 m<sup>2</sup> och fastigheten är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande plan för fastigheten är stadsplan för området kring Brinkvägen mm 2480K-P194 /1969 (212C) fastställd av Regeringen 19 september 1969.

Vid upprättandet av den aktuella detaljplanen har detaljplanen för fastigheterna Skäppan 24 och 25 lagakraftvunnen 2003-06-24, använts som utgångspunkt.

### MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse 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 inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Befintliga förhållanden

Fastigheten 23 är idag bebyggd med höga tvåvåningshus med inredd vind och förhöjd källare. Bostadshuset fick bygglov 1970 och har fasader i tegel och liggande träpanel. På gården finns carport mot tomtgräns i söder och en förrådsbyggnad direkt väster om denna.

Den östra delen av tomten, som vätter mot en cykelbana på parkmark, är planterad med gräsmatta och ett par oxlar.

In och utfart sker i nordvästra delen av fastigheten till Storgatan över trottoarens gång- och cykelväg. Längs fastighetens södra gräns, inom Skäppan 28, finns också en anlagd men inte planlagd, gc-väg på kvartermark. Inom brf Älvbrinken söder om planområdet finns sedan tidigt 1970-tals flerbostadshus med fasadtegel placerade i nordsydlig riktning.

#### Förändringar

Planen ger möjlighet att ersätta dagens skärmtaksförsedda parkering och föråldrad byggnad med ett gårdshus i två plan. För att kunna tillskapa erforderliga parkeringsplatser kommer huvuddelen av gårdshusets bottenvåning att utgöras av garage. Enligt sektion på plankartan får gårdshusets bottenvånings byggnadsdjup inte överskrida 6,5 meter på den del där garage finns. Detta för att markparkeringens motstående del av gården, vid gatuhuset, ska kunna ordnas för att uppfylla gällande P-norm. Gårdshusets övervåning kan kraga ut 1,5 meter över dessa garage. Byggnadsdjupet på gårdshusets övervåning blir då 8 meter.

För att säkerställa en yta för erforderlig bostadsparkering skall det under en eventuell utkravning av gårdshus finnas en fri höjd av minst 2.5 meter från marken.

Fastighetens friyta blir liksom idag i dess östra del. Friytan blir något mindre än idag men säkerställs tydligare i denna detaljplan där den även får beteckningen ej parkering.

#### Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadbyggnaders 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 byggnadsmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas hand om via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än Boverkets byggregler (BBR) Boverkets författningssamling (BFS) 11993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:20 bör eftersträvas.

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET** i april 2010

Detaljplanering

reviderad i augusti 2010



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Jansson  
Planarkitekt



## ANTAGANDEHANDLING

1 (1)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-43

Detaljplan för fastigheten **SKÄPPAN 23** inom 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.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av ett tvåvånings gårdshus för bostadsändamål samt att bekräfta befintliga förhållanden.

Detaljplaneändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Om en delning av fastigheten skulle bli aktuell krävs det att gällande tomtindelning upphävs, (2480K-21/1970).

## TEKNISKA FRÅGOR

*Trafik och parkering*

Fastigheten angörs från Storgatan. Utfartsförbud råder mot Storgatan i fastighetens nordöstra hörn. Parkering sker inom fastigheten.

*Teknisk försörjning*

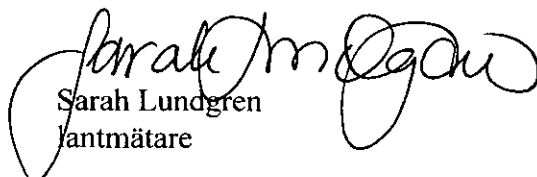
Tillkommande bebyggelse skall anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Uppvärmningssystemet kan anslutas till fjärrvärme.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med NSN Fastigheter AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2010,  
Detaljplanering reviderad augusti 2010

  
Sarah Lundgren  
lantmätare

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-10-26

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för Skäppan 23

---

Information:

Berörda fastigheter:  
SKÄPPAN 23

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-08-25	BD	Beslutsdatum
2010-09-23	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-10-26	PB	Inlagd i ACM