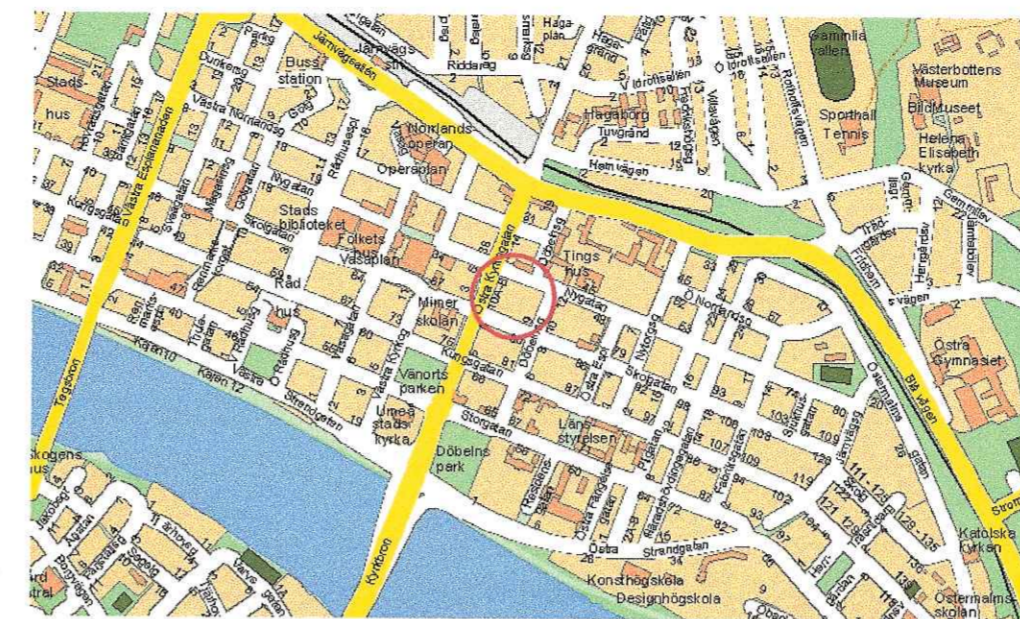


+ N 7080500



ORIENTERINGSKARTA

N 7080400

E 151200

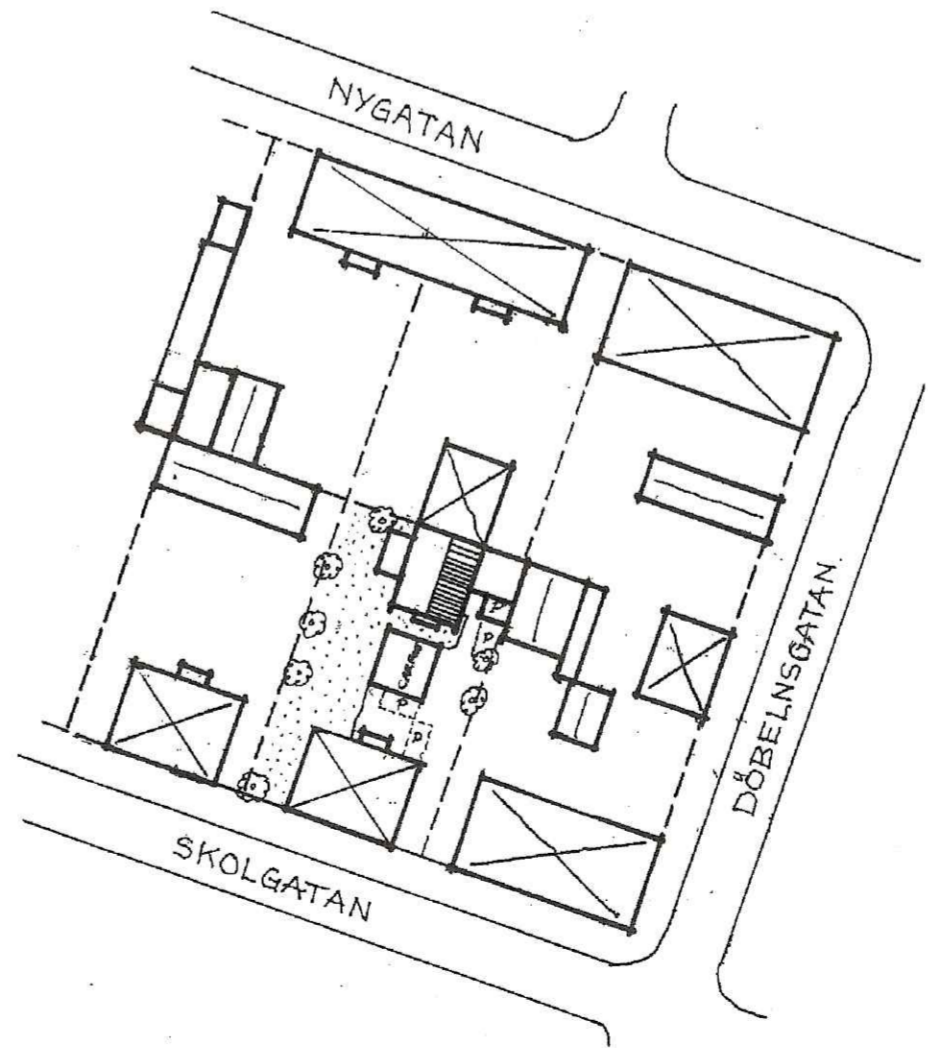


ILLUSTRATION skala 1:1000

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

e₁ 0.0 Högsta bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- — — Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- o o o o o Byggnaden får överbyggas med terrass

MARKENS ANORDNANDE

ej parkering Parkering får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- P₁ Byggnaden får överbyggas med en balkong utan tak på max 15 kvm
- Carport/uthus får uppföras med en nockhöjd på högst 3 meter

Varsamhetsbestämmelser

k₁ Byggnaden skall anpassas i höjd och volym till angränsande gårdshus, samt fasad och tak material till befintligt bostadshus.

Skyddsbestämmelser

q₁ Värdefull miljö. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Yttre ändringar ska ske i samråd med byggnadsantikvarisk expert.

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 2011-03-16
Laga kraft 2011-04-14
Vidimeras

Detaljplan för fastigheten
FREJA 3 öst på stan i Umeå kommun
Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering i januari 2011
Reviderad i mars 2011

[Signature]
Tomas Strömberg
Planchef

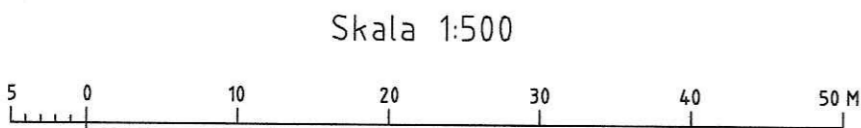
[Signature]
Henrik Siksjö
Planingenjör

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-10-25
Reviderad
[Signature]

- Mätning: MU
- Kartkonstruktion: AKP
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller terrerster inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografiering år: 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun





Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-54
Datum: 2011-04-20
Handläggare: Henrik Siksjö

Detaljplan för fastigheten FREJA 3 inom Öst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-03-16, § 32. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-04-14.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

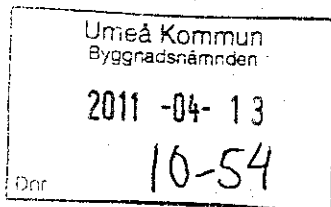
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K P11/21

110420155157754.doc



Länstyrelsen
Västerbotten



5

Beslut

Datum
2011-04-13

Ärendebeteckning
404-1638-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Freja 3, Öst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län
Ert dnr PLA10-54

Beslut

Länstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Freja 3. Beslutet fattas med stöd av 12 kap 2 § PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 16 mars 2011, § 32, antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att pröva kommunens antagandebeslut med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL

Överklagning

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

Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt

Birgitta Norberg
bitr länsarkitekt

BN § 32**Detaljplan för del av fastigheten Freja 3, Öst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-03-16, bilaga.
Handläggare är Henrik Siksjö.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare ett bostadshus i det nordvästra hörnet av fastigheten och att den tillkommande byggnaden ska anpassas till den äldre byggnadskarakter som råder inom kvarteret Freja. Ett ytterligare syfte är att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska karakter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, detaljplanering.
Samråd har hållits under tiden **2011-01-21 – 2011-02-14**.

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 planbeskrivningen kompletteras för att förtydliga att kvarteret Freja utgör en värdekärna inom riksintresset för Umeå stad, samt att ett särskilt avtal tecknats med fastighetsägaren gällande bestämmelsen q₁. Planbestämmelsen q₁ kompletteras med texten "yttre ändring ska ske i samråd med byggnadsantikvarisk expert".

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

BN § 32

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad mars 2011

Plankarta med bestämmelser daterad januari 2011, reviderad i mars 2011

Planbeskrivning daterad januari 2011, reviderad i mars 2011

Genomförandebeskrivning daterad januari 2011, reviderad i mars 2011

Protokoll med handlingar sänt till

Jan Röring, Sandbackavägen 26G, 903 46 UMEÅ

Länsstyrelsen

- ✓ SHBK Bygglov
- ✓ SHBK Lantmäteri

postat 23/3 2011 / 158
- 11 -

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-03-16

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, Lunch 12.20-13.20	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Kurt Bergström (S) Karin Svedlert (S), till kl 12.20 §§ 27-30,34,38-46 Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Peder Westerberg (FP) Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD), till kl 12.20 §§ 27-30,34,38-46 Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör från kl 13.20 §§ 31-37,47-48 Ola Borgström (S) Igor Jonsson (M) Eva Maaherra-Lövheim (C) Mattias Sehlstedt (V) Rabih Ballout (KD), tjänstgör från kl 13.20 §§ 31-37, 47-48 Peter Eriksson (MP) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Inger Södermark, kartingenjör Stina Johansson, mark- och exploateringschef, § 35 Annalena Hansson, planarkitekt Marie Häggström, t.f. Lantmäterichef, § 48 Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist	Börje Nordström, lantmäterichef Jonas Andersson, chef bygginspektion Niklas Forsgren, informatör Patrik Jansson, planarkitekt Kenneth Södermark, handläggare Ann-Kristin Lundström Torbjörn Forsgren Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostads- anpassning
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-03-22	
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer 27-48
	Hannele Häkkinen	
	Ordförande	
	Åsa Ögren	
	Justerare	
	Ulrik Berg	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-03-16	
Datum för anslags uppsättande	2011-03-23	Datum för anslags nedtagande 2011-04-13
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Hannele Häkkinen	

Detaljplan för fastigheten FREJA 3, Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Freja 3 har upprättats av Umeå kommun Detaljplanering under Januari 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare ett bostadshus i det nordvästra hörnet av fastigheten och att den tillkommande byggnaden ska anpassas till den äldre byggnadskarakteristik som råder inom kvarteret Freja. Ett ytterligare syfte är att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska karaktär.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 21 Januari t.o.m. den 14 Februari 2011. 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.

Länsstyrelsen har tagit del av detaljplan, vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare ett bostadshus i det nordvästra hörnet av fastigheten och att den till kommande bebyggelsen anpassas till den äldre byggnadskarakteristik som råder inom kvarteret Freja. Ett ytterligare syfte är att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska karaktär.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Kvarteret Freja är utpekad som en *värdekärna inom riksintresseområdet* i skriften Centrala Umeå och f.d. regementet I20 – en kulturmiljö av riksintresse. Texten i planbeskrivningen bör ändras så att detta tydligare framgår att det är själva värdekärnan, som berörs (på sidan 1 stycket längst ner och på sidan 2, stycket län Första stycket under förutsättningar och förändringar).

Länsstyrelsen bedömer att riksintresset inte kommer att på tagligt skadas om exploateringen utförs enligt intentionerna i planförslaget.

Vi rekommenderar dock att skyddsbestämmelsen q₁ kompletteras med texten ” Ändring ska ske i samråd med byggnadsantikvarisk expert” och med bestämmelse om rivningsförbud.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras så att det förtydligas att det är själva värdekärnan som berörs. Planbestämmelserna kompletteras med texten: ”Yttre ändring ska ske i samråd med byggnadsantikvarisk expert”.

Fastighetsägaren är inte intresserad av ett rivningsförbud på huvudbyggnaden.

Kontoret anser det ej rimligt att lägga in den bestämmelsen mot dennes vilja. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Brandförsvar och säkerhet

Ur brandskyddssynpunkt, inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Det är dock viktigt att brandskyddet mot intilliggande fastigheter och brandförsvarets insatsmöjligheter beaktas i projekteringskedet.

UMEÅ ENERGI

Gårdshus avsedda för bostadsändamål ska anslutas till Umeå Energis Elnät AB:s distributionsnät med egen serviskabel.

I övrigt inget att erinra.

Skanova

Miljö- och Hälsoskydd, Umeå Kommun
Näringslivs- och planeringsutskottet, Umeå Kommun
Västerbottens museum

Har inget att erinra mot detaljplanen.

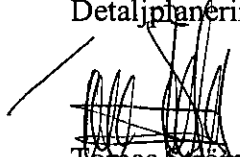
SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås revideras när det gäller förtydligandet av att det är en värdekärna inom riksintresset Umeå stad som berörs, samt att ett särskilt avtal tecknats med fastighetsägaren gällande bestämmelsen q₁. Planbestämmelsen q₁ kompletteras med texten "yttre ändringar ska ske i samråd med byggnadsantikvarisk expert." Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.


Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

Umeå kommun
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef

Mars 2011


Henrik Siksjö
Planingenjör

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 10-54

Detaljplan för fastigheten **Freja 3 Öst** på stan,
Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare ett bostadshus i det nordvästra hörnet av fastigheten och att den tillkommande byggnaden ska anpassas till den äldre byggnadskaraktär som råder inom kvarteret Freja. Ett ytterligare syfte är att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska karaktär.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom kvarteret Freja, Öst på stan. Kvarteret ligger nordöst om korsningen Skolgatan och Östra kyrkogatan. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller dels, den fördjupade översiktsplanen för centrala stan och dels den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, båda antagna 1998-05-25. I *Fördjupningen för centrala stan* pekas delar av kvartetet Freja ut som särskilt skyddsvärda miljöer och enstaka byggnader. I och intill dessa miljöer/byggnader bör de generella kraven på anpassning av ny bebyggelse till stadsbild, bebyggelsemönster samt omgivande bebyggelses skala och karaktär iakttas särskilt noga. När dessa miljöer eller byggnader berörs av detaljplaneändringar bör prövas om planbestämmelser till skydd för miljöerna och byggnaderna samtidigt ska införas. I ÖPL 98 beskrivs att bostäder ska prioriteras i stadskärnan före andra ändamål, särskilt Öst på stan och Väst på stan. Bebyggelsen ska behandlas med en helhetssyn där både gamla bevarade hus och ny kompletterande bostadsbebyggelse ska rymmas och tillsammans bilda en upplevelserik stadsmiljö.

I skriften *Centrala Umeå och f.d regementet I 20 - en kulturmiljö av riksintresse* framtagen av Länsstyrelsen i april 2010, är kvarteret Freja utpekad som en kulturmiljö av riksintresse. Kvarteret är markerat som en särskild värdekärna för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag. I beskrivningen kring kvarteret kan man läsa att ” Ca tre fjärdedelar av alla hus som byggdes mellan åren 1920-34 var egnahem. Hyreshus från denna tid är alltså ganska få. De var också rätt små och innehöll oftast större lägenheter jämte någon smålägenhet. Idag återstår inte så många hyreshus av denna typ. I

kvarteret Freja finns sex sådana kvar, enkla men vackert utformade tvåvåningshus i klassisk träarkitektur och ljusa kulörer. Byggnadstiden är 1926-30. Miljön är framför allt viktig för att den visar hur den tidens mindre hyreshus såg ut i Umeå.”

För planområdet gäller stadsplan A54 (2480K-P100/1944) enligt Kungl. Maj:ts beslut den 5 Maj 1944.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 och 12 §§ Miljöbalken har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 21 oktober – 11 november 2010.

Länsstyrelsen har den 3 november 2010 tagit del av beslutet där de bedömer att det kan finnas risk för betydande miljöpåverkan på kulturmiljön. Freja 3 är en värdekärna i riksintresset. Det är väsentligt att en ny byggnad håller sig till den befintliga skalan och att den utformas på ett likartat sätt som övriga byggnader i kvarteret. Volym, färgsättning etc etc.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kvarteret Freja är utpekat som ett område som utgör en värdekärna för riksintresset, eftersom det är ett av de få kvarvarande kvarter som visar hur mindre hyreshus såg ut i Umeå. Husen är byggda mellan åren 1926-30. Några av karaktärsdragen som innefattas i riksintresset för kvarteret Freja är:

- Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade längs gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
- Avstånd och luft mellan husen.

För att anpassa tillkommande bebyggelse till rådande bebyggelsekaraktär inom kvarteret, har detaljplanen bestämmelser gällande byggnadernas utformning och storlek.

Bostäder

På fastigheten finns idag ett 2½ vånings hyreshus i trä med mansardtak, byggt år 1929-30. Det finns även ett mindre garage/gårdshus i det nordöstra hörnet av tomten.

Detaljplanen omfattar nybyggnation av ett bostadshus (**B**) inne på gården på fastigheten Freja 3. Dagens garage/gårdsbyggnad kommer att rivas för att ge plats åt ett nytt gårdshus för bostäder samt en utbyggnad för entretrymmen och garage i en våning. Den nya byggnaden ska anpassas i höjd och volym (**k₁**) till

gårdshuset på fastigheten Freja 6, som det också kommer byggas ihop med vid tomtgränsen. Byggnaden skall även anpassa fasad och takmaterial mot befintligt bostadshus. Befintliga brandmurar mot angränsande fastigheter kommer bevaras och ska inte behöva förändras i höjd. Möjlighet ges att överbygga envåningsdelen med en terrass. Gårdshuset kan även få en envåningsutbyggnad på fasaden mot väster som kan överbyggas med en balkong (p₁). För att minska den tillkommande byggnadsvolymen regleras balkongens utformning gällande storlek och att den inte får överbyggas med tak. Detaljplanen reglerar även var ett uthus/carport kan placeras på tomten, samt dess nockhöjd. Övrig mark får beteckningen mark som inte får bebyggas. Detta för att reglera att det finns tillräckliga friytor (**ej parkering**) och att karaktärsdragen i riksintresset tas till vara.

En viktig detalj i den nya detaljplanen är att med bestämmelser (q₁) skydda det befintliga flerbostadshuset, som idag inte har något speciellt skydd i gällande stadsplan. Ett särskilt avtal om detta har tecknats med fastighetsägaren. Huset är ett 2½ vånings hyreshus med mansardtak, byggt i 1920-tals klassicistisk stil med symmetriska fasader. Byggnadens tidstypiska karaktärsdrag är:

- En fasad bestående av stående träpanel med inspontade lock med mjukt avrundade kanter.
- Ett mansardtak bestående av skivtäckt plåt.
- Fönster försedda med mittpost, sexrutor och de är placerade i fasadlivet.

Vid yttre ändringar ska dessa ske i samråd med byggnadsantikvarisk expert.

I bifogad skuggstudie (Bilaga 1) framgår att den tillkommande byggnaden inte nämnvärt påverkar skuggbildningen på grannfastigheterna. De befintliga byggnaderna och brandväggarna i kvarteret skapar redan idag skuggor på större delen av de markområden som den nya byggnaden kommer att påverka.

Störningar

Enligt den bullerberäkning som har utförts av Samhällsbyggnadskontoret 2009, ligger bullernivån från fordonstrafiken på skolgatan på 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid befintligt bostadshus fasad. Den nya bygganden ligger dock inne på gården, där ljudnivån är betydligt lägre och underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå enligt samma beräkningar.

Trafik

Fastigheten har idag en utfart mot Skolgatan och den kommer inte förändras.

Den gällande parkeringsnormen på 9 p-platser/1000m² genererar ett krav på 7 parkeringsplatser. (Befintligt bostadshus BTA ovan mark 442 m² och till kommande BTA 300, vilket ger följande beräkning $(772/1000) * 9 = 6,948$ dvs. 7 st parkeringsplatser.)

Om den nya fördjupade översiktsplanen för Umeå centrala delar antas skulle det medföra att de tre befintliga lägenheterna samt den tillkommande byggnadens lägenhet kräver minst 3 parkeringsplatser. De i illustrationen 7 redovisade parkeringsplatserna täcker då gott och väl parkeringsbehovet inom planen.

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. Avfall ska kunna tas omhand 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 lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Tillgänglighet

Byggnaderna och tomten ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR


Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Umeå kommun
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

Januari 2011
Rev Mars 2011



Henrik Siksjö
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten **FREJA 3**, Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare ett bostadshus i det nordvästra hörnet av fastigheten och att den tillkommande byggnaden ska anpassas till den äldre byggnadskarakter som råder inom kvarteret Freja. Ett ytterligare syfte är att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska karakter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR*Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sökanden till planen är Lars och Jan Röring. Jan Röring är lagfaren ägare till Freja 3.

Planområdet omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget omfattar endast fastigheten Freja 3. Om nyttillkommande bebyggelse avses förbli i samme ägares hand, leder planen inte till något behov av ändrad fastighetsindelning.

Skulle ägaren till fastigheten vilja sälja någon av byggnaderna krävs att den avskiljs genom avstyckning. En samordning av gemensamma funktioner såsom infart, parkeringar, ledningar mm kan isåfall lösas genom att inrätta en gemensamhetsanläggning. För fastigheten gäller en tomtindelning från 1924, som vid ändringar i fastighetsindelningen först måste upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR*Bebyggelse*

På fastigheten finns idag ett hyreshus i 2½ våningar längs Skolgatan i söder och ett mindre garage/gårdshus inne på gården.

Planen medger uppförandet av ett nytt bostadshus i två plan inne på gården. Byggnaden ska i storlek och volym anpassas till det befintliga gårdshuset på Freja 6, på motsatt sida kvarteret. Den nya byggnaden uppförs mot befintlig brandvägg i fastighetsgräns mot Freja 6. Utbyggnader i ett plan tillåts i östlig och västlig riktning enligt plankarta och planbeskrivning.

Byggnaden ska till utseendet (fasad- och takutförande) anpassas till huvudbyggnaden på fastigheten.

Den befintliga garage/gårdsbyggnaden på fastigheten måste rivas för att ge plats för den nya bebyggelsen.

Huvudbyggnadens utförande och utseende säkras med skyddsbestämmelser i den nya planen för att värna om dess kulturhistoriska värden. Yttre ändringar ska ske i samråd med byggnadsantikvarisk expert.

Trafik och parkering

Fastigheten kommer även fortsättningsvis att ta den befintliga utfarten mot Skolgatan öster om huvudbyggnaden. Inom fastigheten ska enligt gällande parkeringsnormer anordnas 7 parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Den tillkommande byggnaden kan anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp i Skolgatan, antingen genom egen anslutningspunkt eller genom att kopplas ihop med huvudbyggnadens ledningar. För anslutning till elnätet ska separat servisledning anordnas.

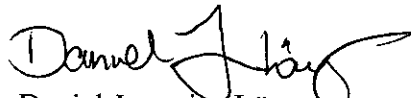
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med sökanden till planen, Lars och Jan Röring.

Ägaren till Freja 3 har i avtal med kommunen godkänt de särskilda skyddsbestämmelser som kommer att omfatta fastigheten. Fastighetsägaren har inga ersättningskrav mot kommunen med anledning av planen.

Umeå kommun
Detaljplanering

Januari 2011
Rev Mars 2011



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-05-20

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten FREJA 3 , öst på stan, i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
FREJA 3

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-05-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-03-16	BD	Beslutsdatum
2011-04-14	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-05-20	PB	Inlagd i ACM