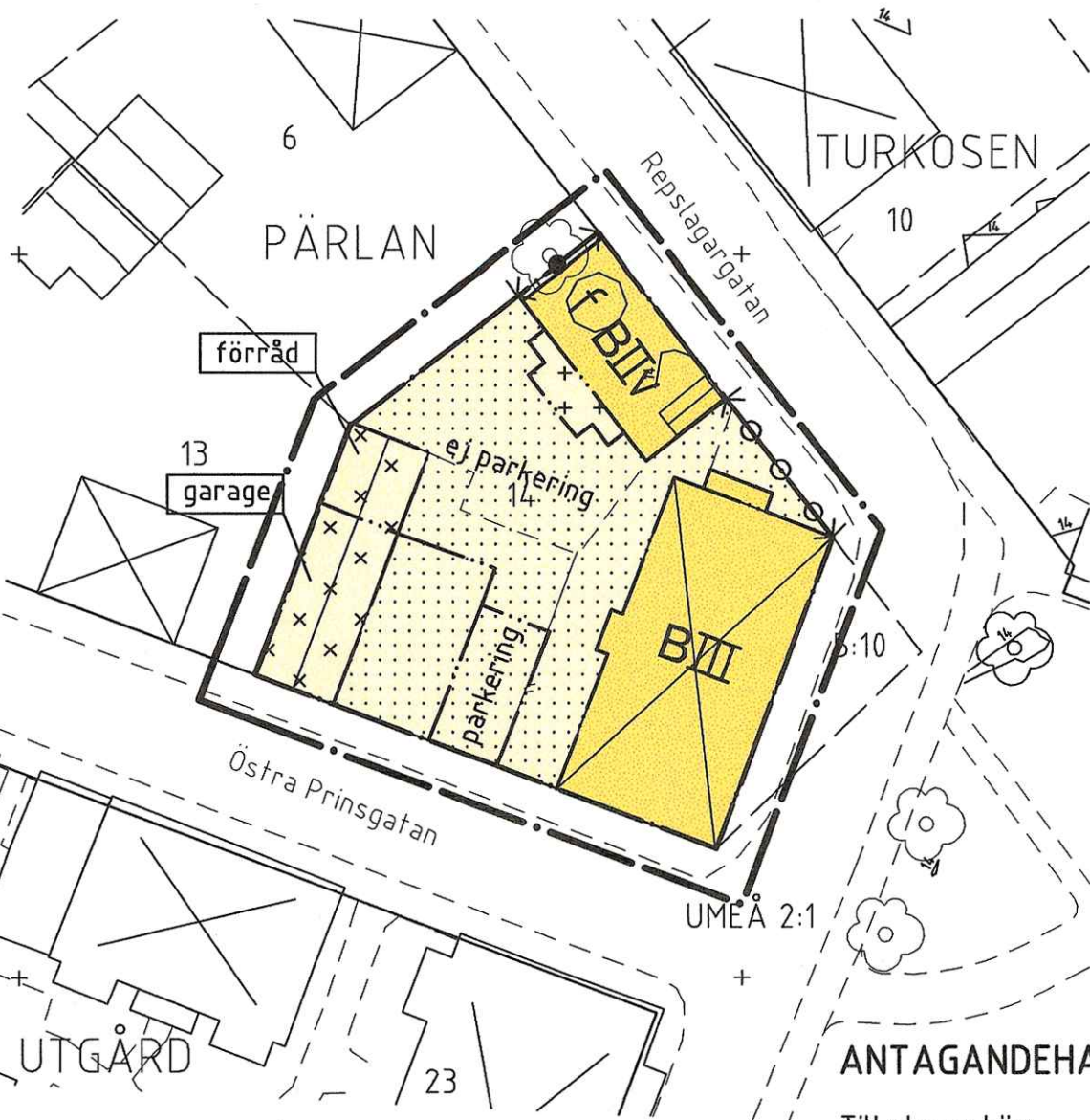


N 7080850

N 7080800



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-05-24

LAN 10-130

Reviderad

Lantmäteri SHBK

Mätning: AKR

Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)

- 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 meter 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



ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:

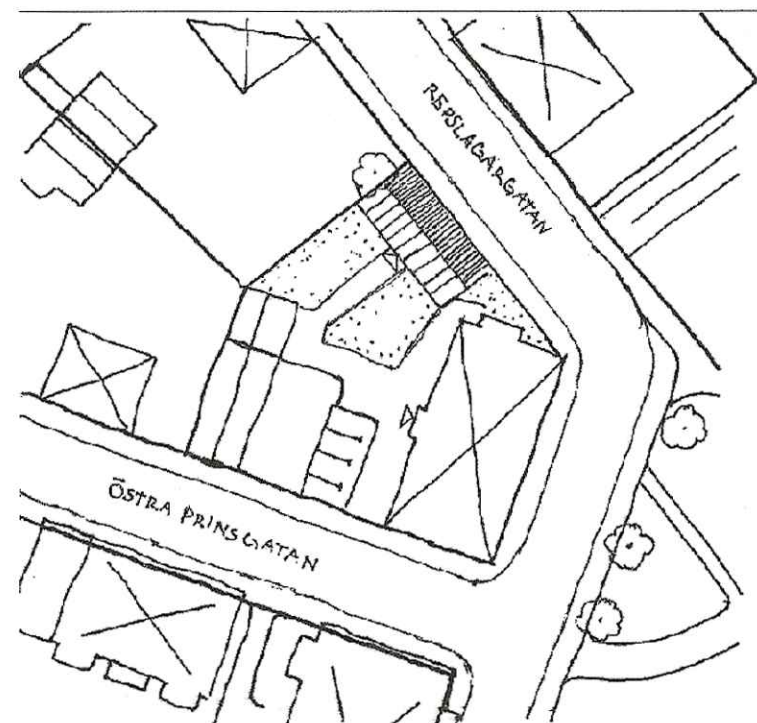
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning med bilaga
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2011-04-13

Laga kraft 2011-05-12

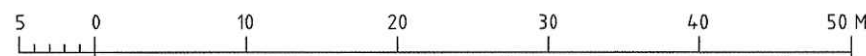
Vidimeras



ILLUSTRATION



Skala 1:500



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

Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med förråd, garage, trapphus och loftgång

MARKENS ANORDNANDE

parkering Parkeringsplats skall finnas

garage Garage får anordnas

förråd Förråd får anordnas

ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

Utfart får inte anordnas

Plank får inte uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Antal våningar

Byggnadens bottenplan ska vara upphöjd 0.5 meter ovanför Repslagargatan

Vind får ej inredas

- Byggnaderna ska i utformning, material och kulör anpassas till befintlig miljö

- Garage/förråd får uppföras med maximal byggnadshöjd 3,0 meter

- Entréer ska placeras mot gården

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för fastigheten

PÄRLAN 14 inom Väst på Stan

Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering november 2010

Reviderad april 2011

 Olle Forsgren
Stadsarkitekt

 Annaleha Hanson
Planarkitekt

2480K-P11/22



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-18
Datum: 2011-05-13
Handläggare: Annalena Hanson

1 (1)

Detaljplan för fastigheten PÄRLAN 14 inom Väst på stan, i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-04-13, § 61.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-05-12.**

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

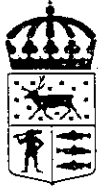
2480K P11/22

110513101918512.doc

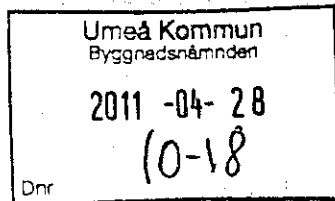
Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2 tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten



5
Beslut
Datum
2011-04-26

Ärendebeteckning
404-2442-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
PÄRLAN 14 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 2011-04-13 § 61 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

BN § 61

Detaljplan för del av fastigheten PÄRLAN 14, inom Väst på Stan, inom Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-04-13, bilaga.
Handläggare är Annalena Hansson.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

- Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen
- Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus, som i utformning, material och kulör ska anpassas till den befintliga miljön

Detaljplanen har upprättats av Detaljplanering i november 2010

Samråd: **31 augusti – 22 september 2010**

Utställning: **19 november – 10 december 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:

- Plankartan och planbestämmelsen kompletteras med kryss-mark
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Bebyggelse*
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*

Umeå kommun, detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
- Staffan och Siv Johansson (PärLAN 6), Repslagargatan 6, 903 22 Umeå

BN § 61

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad april 2011

Plankarta med bestämmelser daterad november 2010, reviderad april 2011

Planbeskrivning daterad november 2010, reviderad april 2011

Genomförandebeskrivning daterad november 2010, reviderad april 2011

Samrådsredogörelse daterad november 2010

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m.fl.

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.





SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum:
2011-04-13

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, Lunch 12.10-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Kurt Bergström (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Emma Nilsson (S) Peder Westerberg (FP) Igor Jonsson (M) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Ersättare	Bernt Lundström (S) Ola Borgström (S) Maria Vängbo (S) Mattias Sehlstedt (V) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Stina Rydberg, jurist Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Håkan Sjögren, ekonomichef, § 52 Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 58 Annalena Hansson, planarkitekt Britta Nordström-Nilsson, chef bostadsanpassning, § 52 Jonas Andersson, chef bygginspektion, § 53	Börje Nordström, lantmäterichef, § 52 Tomas Strömberg, planchef Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Inger Södermark, kartingenjör Anders Lidman, mätningingenjör Fredrik Thoms, säkerhetsskydds- chef/krissamordnare, § 51
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-04-15	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 49-68

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-04-13	
Datum för anslags uppsättande	2011-04-20	Datum för anslags nedtagande 2011-05-11
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Hannele Häkkinen	



Detaljplan för fastigheten **PÄRLAN 14** inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten PärLAN 14 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under november 2010. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostad i tvåvånings gårdshus, som i utformning, material och kulör ska anpassas till den befintliga miljön.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 31 augusti t.o.m. den 22 september 2010 samt utställning under tiden 19 november t.o.m. 10 december 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 har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostadshus i tvåvånings gårdshus som i utformning, material och kulör ska anpassas till den befintliga miljön.

Under samrådet har länsstyrelsen angivit ett yttrande den 1 september 2010.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen bedömer att ambitionen att i planbeskrivningen tydliggöra syftet och planbestämmelse gällande utformningskraven bör höjas.

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret, Gator och parker, UKF kollektivtrafik

Har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Staffan och Siv Johansson, PärLAN 6

Vill på detta sätt protestera mot upprättat förslag av ändrad detaljplan för fastigheten PärLAN 14. Förslaget skulle innebära försämrad miljö i form av mindre grönytor och nedsatt sikt mot parken (Döbelns plan).

Enda kvarvarande björken på fastigheten Pärlan 6, 13, 14 samt Turkosen 10 skulle gå förlorad eftersom förslaget innebär byggnation endast 0,5 meter från Pärlan 6. Aktuell björk står 0,5 meter från tomtgräns. Enligt Umeå kommuns Gator och Park kan man ej gräva närmare en fullstor björk än tre meter. Rotsystemet är lika utbrett som grenverket.

Utsikten begränsas idag endast av hyreshuset på Pärlan 14, någon vegetation som begränsar utsikten finns inte. Den berörda björken skymmer endast hyreshuset.

Kommentar

Ägaren av fastigheten Pärlan 6 har framfört oro över att detaljplanens genomförande kommer att medföra att björken på hans fastighet kommer att dö. Kontoret konstaterar inledningsvis att det i 3 kap jordabalken finns regler om rättsförhållandet mellan grannar som bl.a. tar sikte på träd jämte grävningens arbeten samt att det i 32 kap miljöbalken finns regler om ersättning för det fall skada uppstår. Dessa regler avser dock det civilrättsliga förhållandet mellan grannar och ankommer inte på Byggnadsnämnden att pröva.

När man bor i ett tätbebyggt område finns risken att ens utsikt försämras vid nybyggnation och kompletteringsbyggnation. Detta är inget som kommer att behandlas mer i denna detaljplaneprocess.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan och planbestämmelsen kompletteras med kryss-mark
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Bebyggelse*
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*

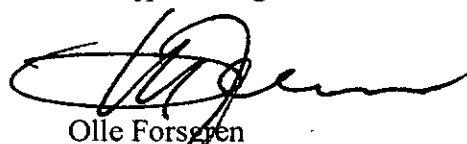
SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från: Staffan och Siv Johansson (Pärlan 6)

UMEÅ KOMMUN april 2011
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

1 (10)

Dnr PLA 10-18

Detaljplan för fastigheten **Pärnan 14** Väst på Stan, inom Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med bilaga
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus, som i utformning, material och kulör ska anpassas till den befintliga miljön.

PLANDATA

Området är beläget Väst på Stan och avgränsas av Repslagargatan i norr/nordost, kringliggande fastigheter i väster och Östra Prinsgatan i söder. Planområdet är ca 900 m² och fastigheten är i privat ägo.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 24 juni 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 3 juni 2010 till den 24 juni 2010.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande plan för fastigheten är stadsplan 2480K-P58/1970 (215B) fastställd 14 november 1969. Området har även en tomtindelning (2480K-18/1941) fastställd 20 januari 1942.

För området gäller också *Fördjupad Översiktsplan för Centrala Stan*, antagen av Kommunfullmäktige den 25 maj 1998. Där det står att det är "viktigt och nödvändigt att delar av det befintliga byggnadsbeståndet i Central Stan successivt ersätts eller kompletteras med nya byggnader ... Hänsyn ska tas till den befintliga byggnadstraditionens värden så att önskvärd kontinuitet skapas."

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus, i tre plan med förhöjd källare, placerat med långsidan mot Repslagargatan. Ett garage/förråd är placerat vid fastighetsgränsen mot PärLAN 13. Bostadshuset fick bygglov 1966. Omgivningen är präglad av bostadshus i två till tre plan. Byggnaderna längs Repslagargatan och Östra Prinsgatan har till största del fasader av stående träpanel och vita knutar och fönstergavlar.

Bebyggelse

Planen ger möjlighet att bygga ett nytt gårdshus som placeras med långsidan mot Repslagargatan, kortsidan 0.5 meter från tomtgränsen mot PärLAN 6 där plank inte får uppföras. Gårdshuset får vara i två våningar [BII]. Nya byggnader ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön. För att minska insynen i gårdshuset ska bottenplanet höjas 0.5 meter från över Repslagargatans gångbanenivå [f]. Gårdshusets entré ska placeras in mot gården och en utvänding trappa upp till loftgång får finnas utanför huskroppen. Vind får inte inredas [v].

Parkering

Det befintliga garaget bör ge plats åt fem garageplatser. Mellan garaget och det befintliga bostadshuset ska en parkeringsplats för 4 bilar finnas. På så sätt uppnås parkeringsnormen för Väst på Stan med 9 parkeringsplatser/1000 m².

Friyta

Planen uppfyller ej rekommendationerna i Fördjupad Översiktsplan för Centrala Stan avseende friytan. Den rekommenderade friytenormen är 33 % och planens friyta blir 29 %. Jämfört med befintlig plan är friytan bättre säkerställd i det nya planförslaget och håller en hög kvalitet eftersom den har goda solmöjligheter.

Brandsäkerhet

Kortsidan på det nya bostadshuset mot PärLAN 6 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30 som innebär icke öppningsbara fönster för att uppnå brandskyddsregler om skydd mot brandspridning mellan byggnader.

Vattenkvalitetsnormen

Man kan utsluta att planen påverkar älven och statusen för grundvattenförekomsten är god. Det är inte troligt att planen kommer att påverka grundvattenförekomsten i området.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering 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 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. NOA 07 ska följas.


För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslu-

tas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. Nya byggnader ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnäts distributionsnät.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

november 2010
reviderad i april 2011


Annalena Hanson
Planarkitekt

Bilaga 1: Skuggstudie

Bilaga 1.**SKUGGSTUDIE PÄRLAN 14**

Skuggstudien har undersök sex olika datum och under varje timme mellan 13.30–18.30.

När skuggstudie saknas kl. 18.30 är det för att solen hade gått ner vid den tidpunkten.

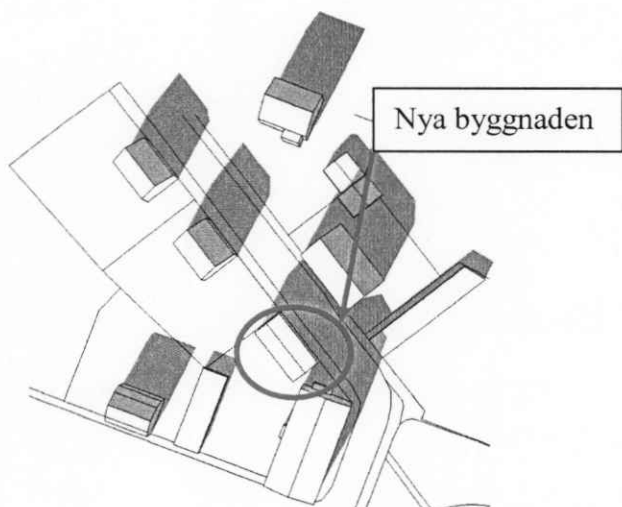
Utvalda datum:

- 20:e mars – vårdagjämning
- 15:e april
- 15:e maj
- 25:e juni – midsommarafton
- 15:e augusti
- 22:a september - höstdagjämning

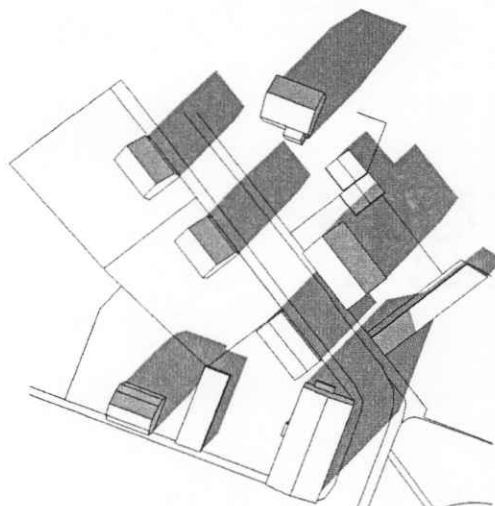
Skuggstudien innefattar endast byggnader och inte vegetation och dylikt.

Annalena Hanson
Planarkitekt

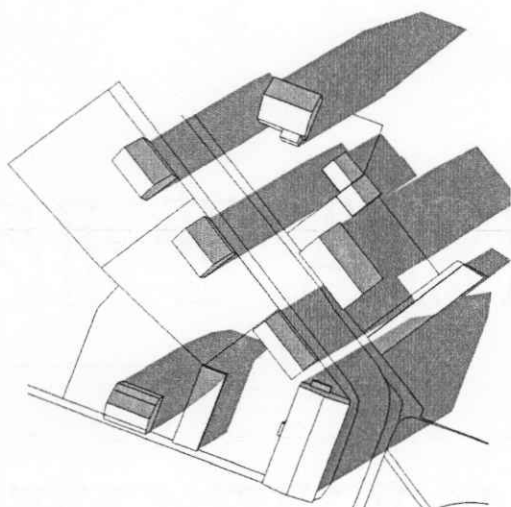
20:e mars 2010



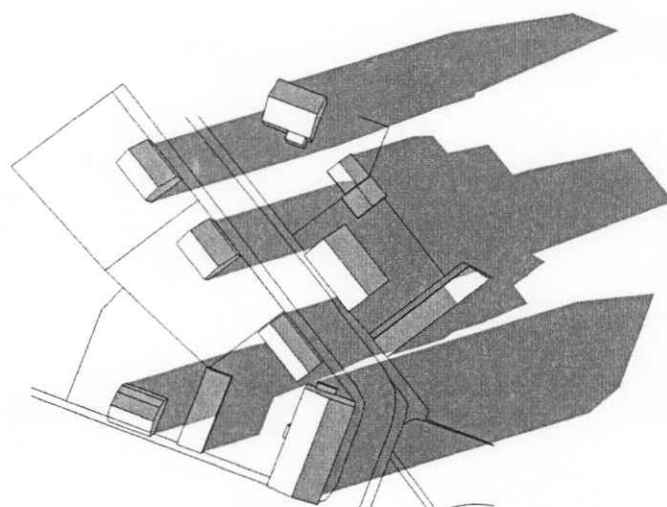
Kl. 13.30



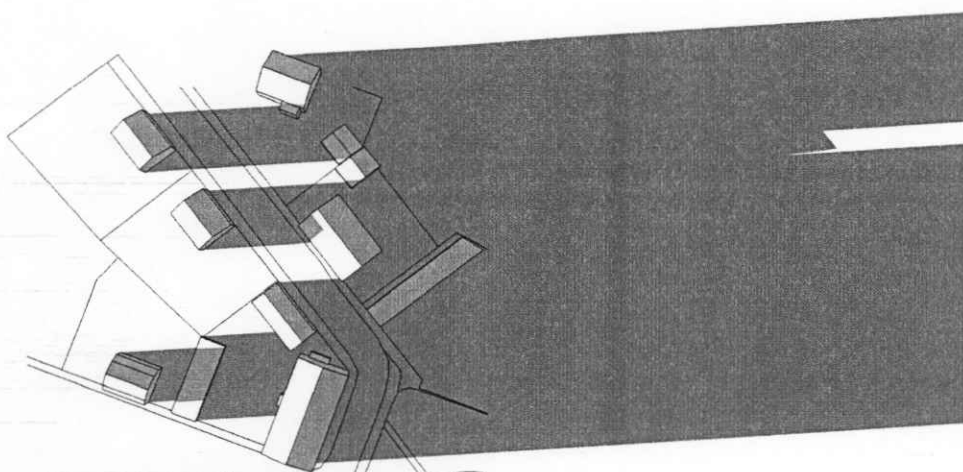
Kl. 14.30



Kl. 15.30

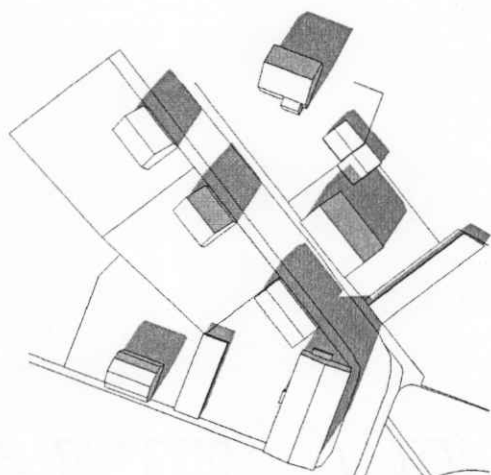


Kl. 16.30

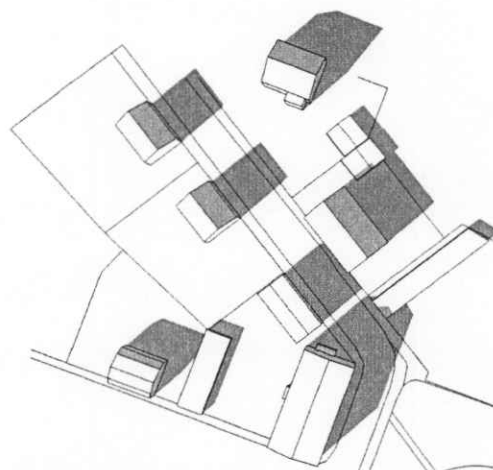


Kl. 17.30

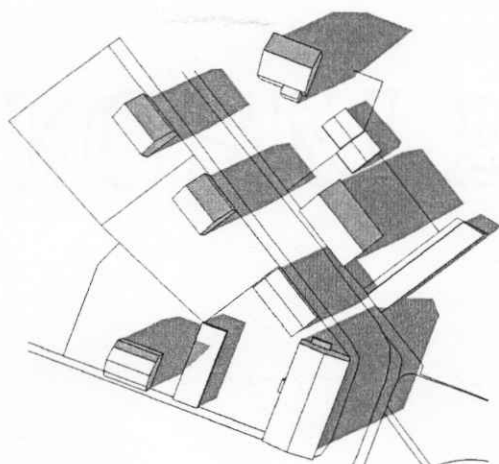
15:e april 2010



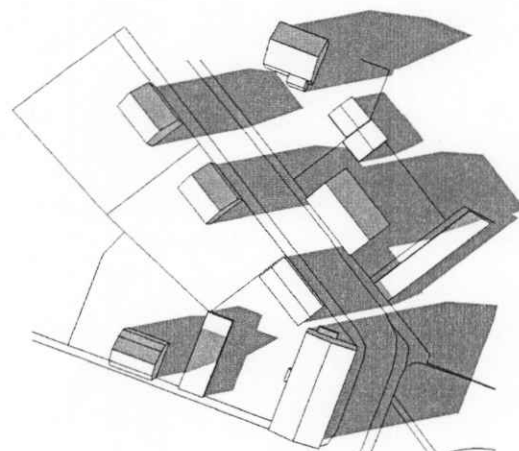
Kl. 13.30



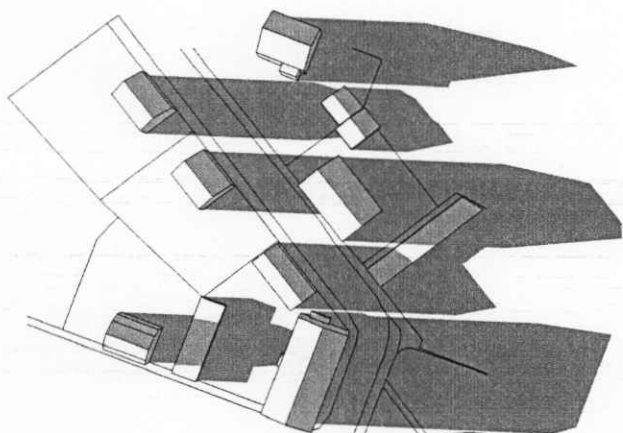
Kl. 14.30



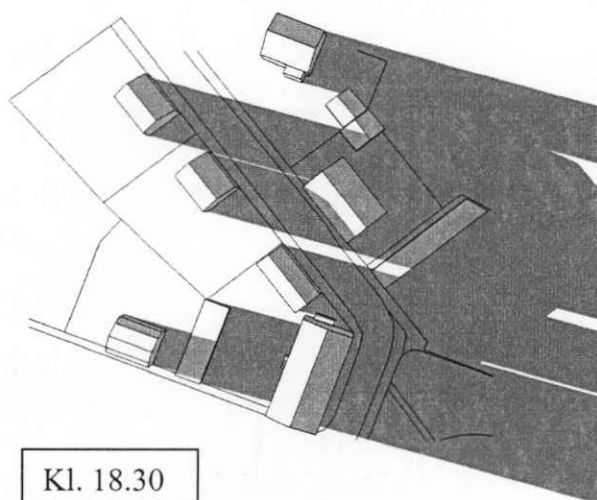
Kl. 15.30



Kl. 16.30

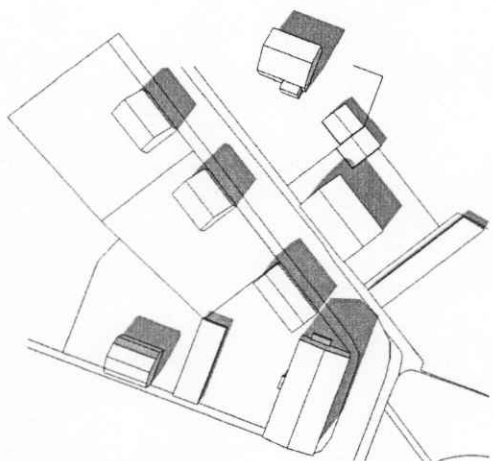


Kl. 17.30

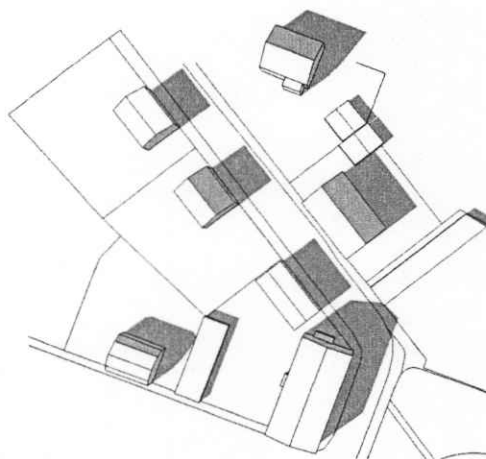


Kl. 18.30

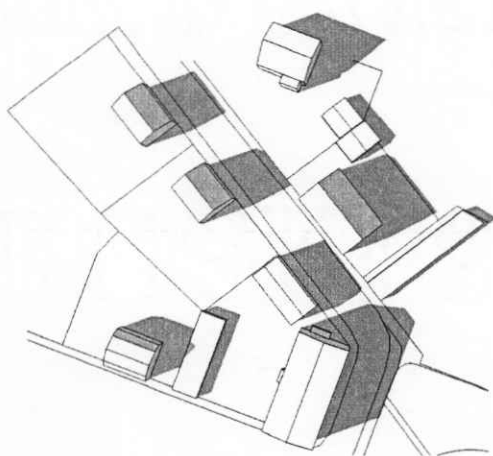
15:e maj 2010



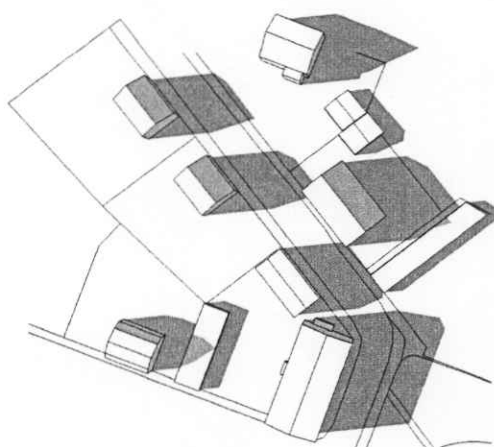
Kl. 13.30



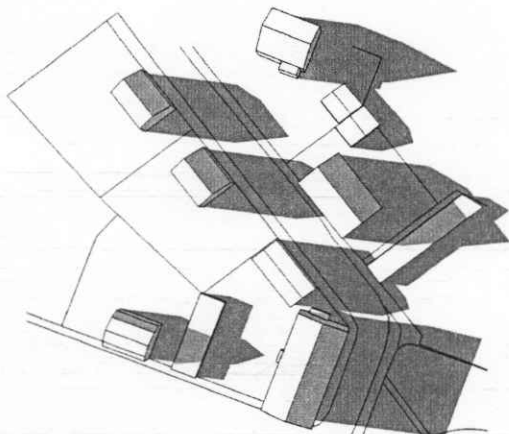
Kl. 14.30



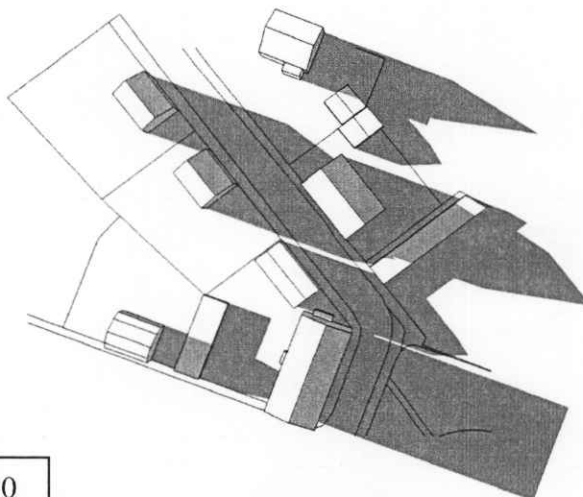
Kl. 15.30



Kl. 16.30

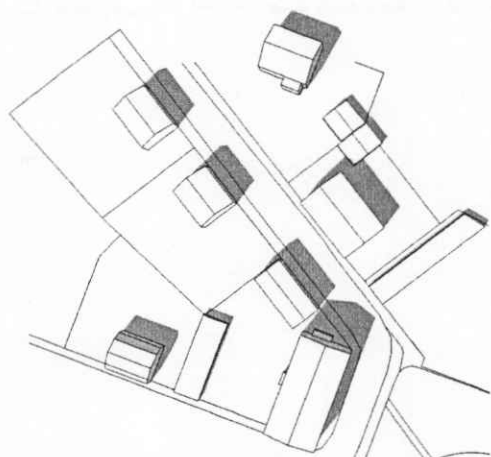


Kl. 17.30

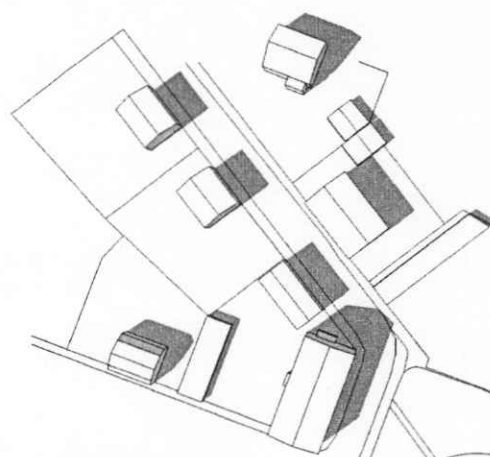


Kl. 18.30

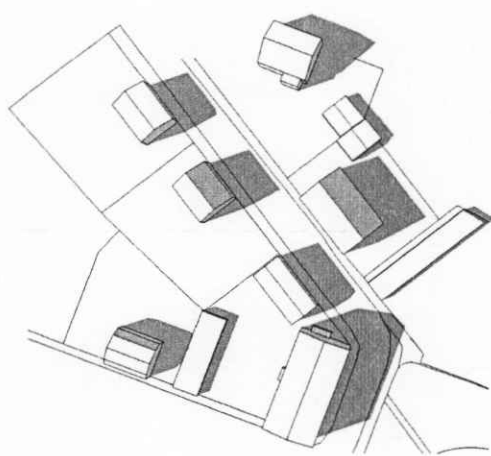
25: e juni 2010



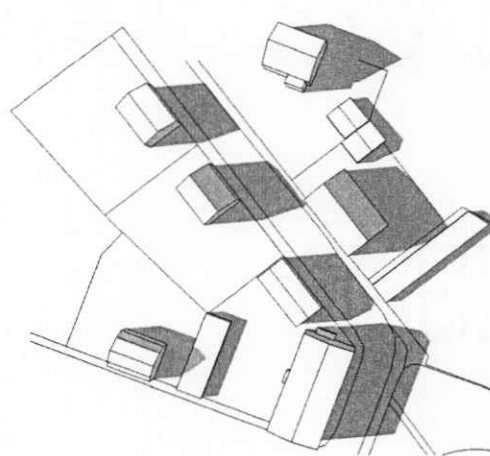
Kl. 13.30



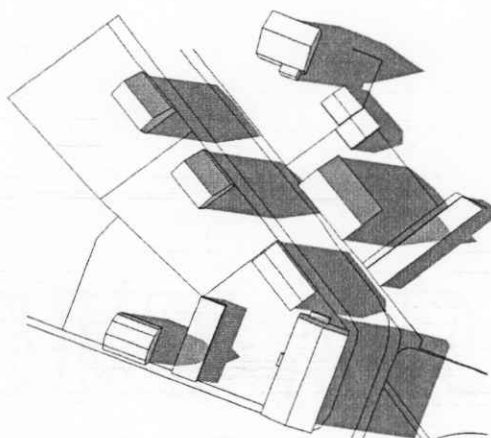
Kl. 14.30



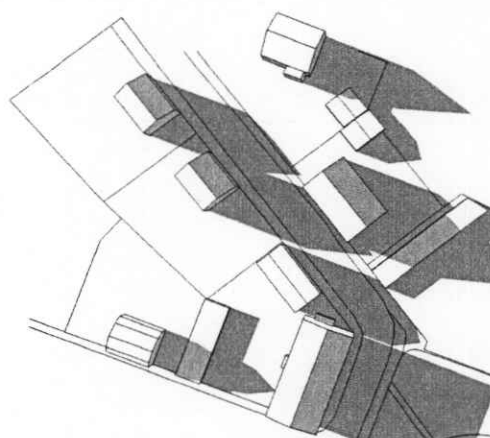
Kl. 15.30



Kl. 16.30

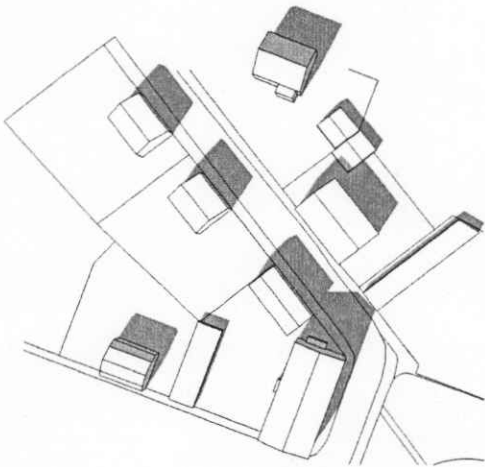


Kl. 17.30

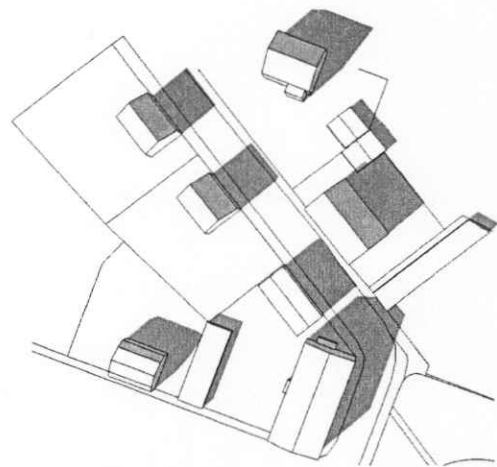


Kl. 18.30

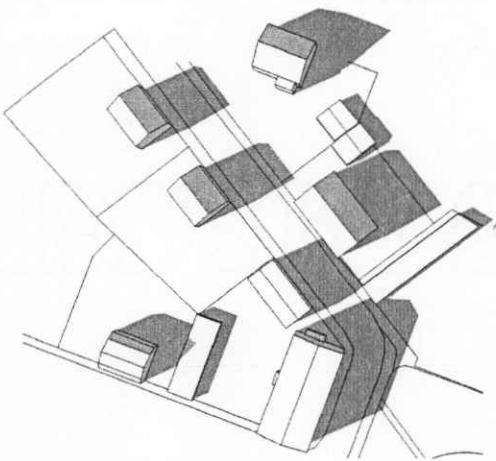
15:e augusti 2010



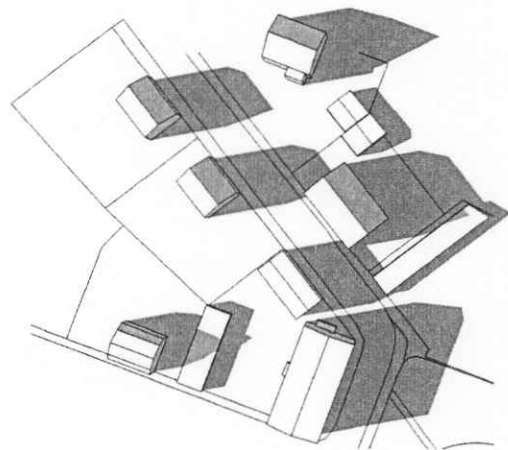
Kl. 13.30



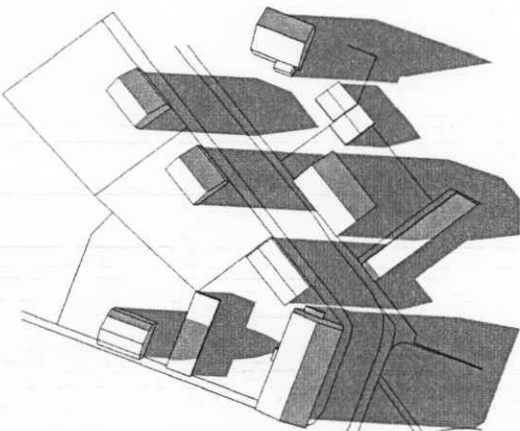
Kl. 14.30



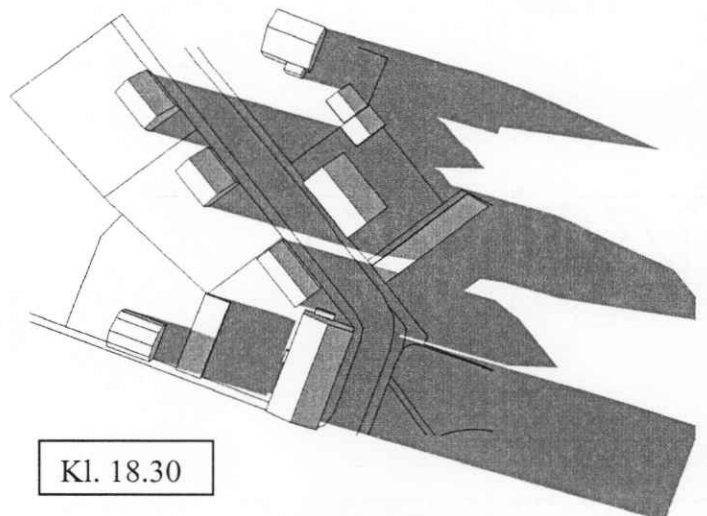
Kl. 15.30



Kl. 16.30

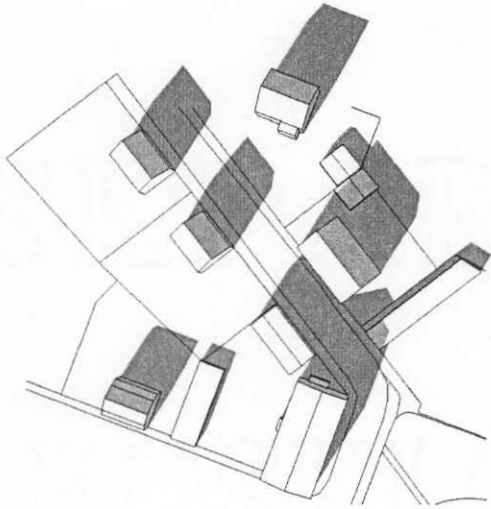


Kl. 17.30

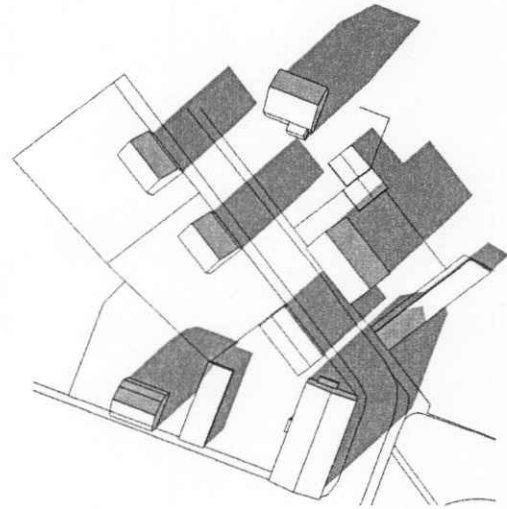


Kl. 18.30

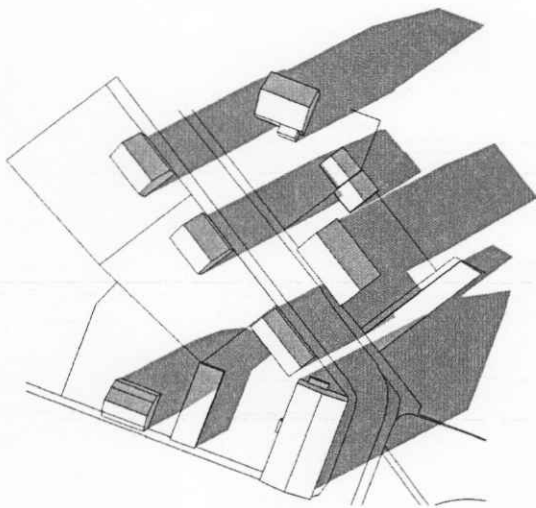
22:a september 2010



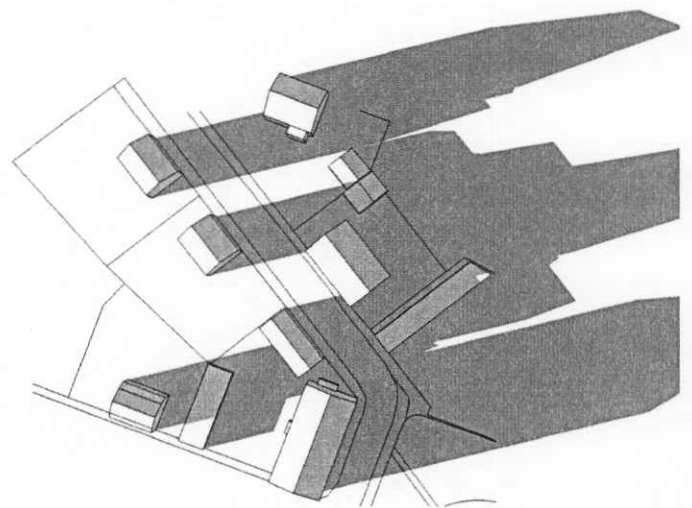
Kl. 13.30



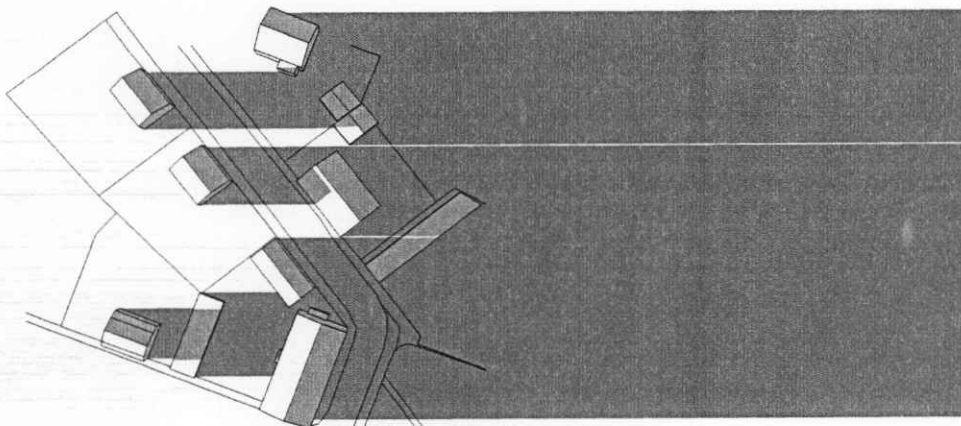
Kl. 14.30



Kl. 15.30



Kl. 16.30



Kl. 17.30



Detaljplan för fastigheten **PÄRLAN 14** Väst på stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostad i tvåvånings gårdshus, som i utformning, material och kulör ska anpassas till den befintliga miljön.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Om en ändring av fastighetens utformning skulle bli aktuell krävs att gällande tomtindelning, 2480K-18/1941, upphävs.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus i tre våningar, i gränsen mot Döbelns plan i öster.

Den nya planen medger uppförande av ett tvåvånings gårdshus längs fastighetens gräns mot Backen 2:1 (Repslagargatan) i norr. Avståndet till Pärlan 6 i nordväst ska vara en halv meter och plank får inte anordnas mellan byggnaden och denna fastighetsgräns. Byggnaden ska i utformning, material och kulör anpassas till den befintliga miljön, enligt planbeskrivningen.

Entrén ska vara mot gården och byggnaden får en utvändig trappa och loftgång. Vindsvåningen får ej inredas. Byggnadens bottenplan ska vara upphöjd en halv meter från Repslagargatans markplan. Särskilda brandtekniska krav ställs på den nya byggnaden där kortsidan mot Pärlan 6 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Östra prinsvägen i söder. Ny utfart mot Repslagargatan i norr får inte anordnas.

Parkering anordnas inom fastigheten. Garaget i fastighetens sydvästra hörn ska rymma fem parkeringsplatser. Mellan garaget och den befintliga bostadsbyggnaden ska fyra parkeringsplatser finnas.

Teknisk försörjning

Den nya byggnaden skall anslutas till det allmänna vatten- och avlopps nätet med förbindelsepunkt i gatan. Byggnaden ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnäts distributionsnät. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Avfall ska kunna tas om hand genom källsortering och Umeå Vatten och Avfall AB:s anvisningar NOA 07 för avfallsutymmen ska följas.

Övrigt

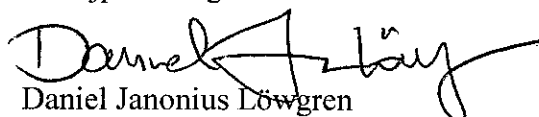
Friytan som kommer uppgå till 29% understiger den rekommenderade normern på 33 % i Fördjupad Översiktsplan för Centrala Stan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med ägaren till Pärlan 14, NSN Fastigheter AB.

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering

november 2010
reviderad i april 2011


Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



Detaljplan för fastigheten PÄRLAN 14 inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 31 augusti till 22 september 2010 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostadshus i två våningar, som i utformning, material, och kulör ska anpassas till den befintliga miljön.

Ärendet avses handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran

Övrigt

För att tydliggöra planförslagets anpassningssyfte och underlätta kommande bygglovsprövning, vore det önskvärt om planhandlingarna innehöll en beskrivning om hur den befintliga miljön är utformad avseende på material, kulör och gestaltning.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om hur den befintliga miljön är utformad avseende på material, kulör och gestaltning.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvar och säkerhet

Enligt detaljplanen placeras huset med långsidan mot Repslagargatan och kortsidan 0,5 meter från fastigheten Pärlan 6. Brandskyddsregler om skydd mot brandspridning mellan byggnader begränsar med nuvarande utförande möjligheterna att bebygga Pärlan 6.

Det bör därför redan i planen eller i genomförandebeskrivningen framgå krav om att kortsidan på bostadshusets utförs i lägst brandteknisk klass EI30 med icke öppningsbara fönster eller att prickmark ritas in på Pärlan 6.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med krav på att bostadshusets kortsida mot Pärlan 6 utförs i lägst brandteknisk klass EI30 med icke öppningsbara fönster.

Samhällsbyggnadskontoret, Gator & Parker, UKF Kollektivtrafik

Inga synpunkter

Kommunstyrelsens Näringsliv- och planeringsutskott

Förslaget är väsentligen förenligt med gällande översiktsplan för Centrala Stan och med pågående arbete med översyn av denna. Avvikelsen mot gällande översiktsplans riktlinje för friyta är liten och motiverad i planbeskrivningen och bör kunna accepteras. Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation.

Umeå Energi

Byggnader för bostadsändamål ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnäts distributionsnät. I övrigt finns inget att erinra.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Byggteknik och teknisk försörjning med att nya byggnader ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnäts distributionsnät.

Telia Sonera Skanova Access AB

Har inget att erinra.

Umeva

Vatten och avlopp

Inga synpunkter

Avfall och återvinning

Förtätning ger större avfallsmängd inom fastigheten. God planering av källsortering och avfallshantering är en förutsättning för godtagbar lösning. Anvisningarna finns i NOA 07

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att NOA 07 ska följas.

Staffan och Siv Johansson, Pärlan 6

Förslaget skulle innebära försämrad miljö i form av mindre grönytor och ned-satt sikt mot parken (Döbelns plan). Den enda kvarvarande björken på fastigheterna Pärlan 6, 13, 14 samt Turkosen 10 skulle gå förlorad eftersom förslaget innebär byggnation endast 0.5 meter från Pärlan 6.

Kommentar

Trädet ligger utanför planområdet och tillräckligt långt borta så att det inte måste huggas ner för att den nya bebyggelsen ska kunna uppföras. Utsikten idag är redan begränsad av befintliga byggnader och vegetation, så en ny byggnad skulle bara marginellt minska sikten ner mot Döbelns plan. Som vi skrev i planbeskrivningen till samrådet anser vi att den grönyta som blir kvar på fastigheten är av så pass hög kvalitet att den fortfarande kan bidra till en trevlig utomhusmiljö.

Johnny Isacson och Ann Werner, Turkosen 10

Den obebyggda delen av deras fastighet har genom sin belägenhet mycket begränsade möjligheter till solbelysning. Förutom en begränsad yta nordost om huvudbyggnaden finns endast en smal solbelyst remsa gränsande till fastigheten i sydost. Denna senare del deras tomt blir genom det föreliggande planförslaget avsevärt försämrad ut solbelysningspunkt genom förläggningsen av den tillkommande byggnadsrätten parallellt med Repslagargatan.

Enligt deras uppfattning kan en i omfattning lika stor byggnadsrätt tillskapas genom att den förlägges parallellt med gränsen till fastigheten Pärlan 6, varvid denna olägenhet för vår del skulle försvinna. Den enligt planförslaget något underdimensionerade friytan för fastigheten Pärlan 14, skulle då, som de ser det, få en mer sammanhängande och mer solbelyst utformning.

Kommentar

Den valda placeringen följer placeringarna på närliggande byggnader och på så sätt passar nybyggnationen in på ett bra sätt i området. En placering med kortsidan mot Repslagargatan skulle frångå detta och på så sätt inte passa in i områdets stil och karaktär.

Efter att ha utfört skuggstudier på fastigheterna, kan vi komma fram till att den nya byggnaden marginellt skulle påverka solbelysningen på fastigheten Turkosen 10. I dagsläget skuggar den egna byggnaden samt befintlig vegetation mycket av friytan. Den nya byggnaden skuggar friytan ett par timmar på eftermiddagen under den del av året då solen står lågt. Under sommarhalvåret berörs inte fastigheten alls av skuggor från den tilltänkta byggnaden.


Som man kan läsa i yttrandet från fastighetsägaren till Pärlan 6 skulle en sådan placering leda till ett sämre förslag för dem. En sådan placering av byggnaden skulle bara marginellt minska skuggningen på friytan på fastigheten Turkosen 10.


Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om hur den befintliga miljön är utformad avseende på material, kulör och gestaltning.
- Planbeskrivningen kompletteras med krav på att bostadshusets kortsida mot Pärlan 6 utförs i lägst brandteknisk klass EI30 med icke öppningsbara fönster.
- Planbeskrivningen kompletteras med att nya byggnader ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnäts distributionsnät.
- Planbeskrivningen kompletteras med att NOA 07 ska följas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2010
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Annalena Hanson
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-05-20

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten PÄRLAN 14 inom Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
PÄRLAN 14

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-05-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-04-13	BD	Beslutsdatum
2011-05-12	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-05-20	PB	Inlagd i ACM