

Illustration

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-09-15 LAN 10-250
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: Höjddkurvor 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

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus, garage, loftgång och öppna trapphus

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas
- ←•••→ Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- II Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-11-24
Laga kraft 2010-12-23
Vidimeras 180

Detaljplan för fastigheten

Bytesgården 4 inom Haga

Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i Umeå sept 2010

reviderad november 2010

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Annalena Hanson
Annalena Hanson
Planarkitekt

2480K-P11/3



LAGAKRAFTBEVIS

2010-12-28

Vårt diarienummer
PLA 10-16**Detaljplan för fastigheten BYTESGÅRDET 4 inom Haga, Umeå kommun,
Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-11-24, § 204.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2010-12-23.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark
090-16 14 15*Kopia till:*
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*
Bygglov
Lantmäteri

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.20, Lunch 12.00-13.00
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Rabih Ballout (KD) Ingemar Jangvad (S) Karin Svedlert (S) Kurt Bergström (S) Maria Vångbo(S) Igor Jonsson (M) Cecilia Bergström(C), till kl 12.00 tom § 207 Peder Westerberg (FP) Peter Eriksson (MP) Mattias Sehlstedt (V)
Ersättare	Bernt Lundström (S) Emma Nilsson (S) Lennart Persson (C), tjänstgör from kl 13.00 § 208 Lennart Sandström (FP) Jonna Toftemyr Pedersen (MP)
Övriga deltagande	Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Olle Forsgren, stadsarkitekt Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Niklas Forsgren, informatör Stina Rydberg, jurist Håkan Sjögren, § 196 Kerstin Östberg, lantmäteriet § 196 Marie Häggström, lantmäteriet § 196 Majlis Jakobsson, personalchef, § 196 Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, § 196 Torbjörn Forsgren, kompetensledare, § 196
Utses att justera	Igor Jonsson
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2010-11-30

Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 195-219
	Ordförande	Åsa Ögren	
	Justerare	Igor Jonsson	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2010-11-24		
Datum för anslags uppsättande	2010-12-01	Datum för anslags nedtagande	2010-12-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		

BN § 204

Detaljplan för del av fastigheten Bytesgärdet 4 inom Haga, Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat november 2010, bilaga.
Handläggare är Annalena Hanson.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen,
att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus och tillhörande kompletteringsbyggnader.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i september 2010. Samråd har ägt rum under tiden 29 september 2010 – 22 oktober 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, planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med att byggnadshöjden på komplementbyggnaderna får högst vara 3.0 meter.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *VA och avfall*.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad november 2010

Plankarta med bestämmelser daterad september 2010, reviderad november 2010

Planbeskrivning daterad september 2010, reviderad november 2010.

Genomförandebeskrivning daterad september, reviderad november 2010.

BN § 204

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m.fl.

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri

postat 1/12 2010 /185

-11-

-

-11-

-11-

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.


Justerare:




Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2010 -12- 07

10-16

Beslut

Datum
2010-12-06

Ärendebeteckning
402-7970-2010

Arkivbeteckning

1(1)

Umeåkommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
BYTESGÄRDET 4 inom 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 24 november 2010, §204 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.


Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt


Maria Hessel
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten **BYTESGÄRDET 4** inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten **Bytesgärdet 4** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under september 2010. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus och tillhörande kompletteringsbyggnader.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 29 september t.o.m. den 22 oktober 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. (hela yttrandet)

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostad i tvåvånings gårdshus och tillhörande komplementbyggnader.

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

Komplementbyggnaderna är begränsade till de ytor som plankartan redovisar, dock vore det en fördel att det i planbestämmelserna anges en byggnadshöjd för dessa.

Kommentar

Plankartan, planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med att komplementbyggnaderna får ha en maximal byggnadshöjd på 3 meter.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Tillstyrker planförslaget.

Telia Sonera Skanova Access AB

Har inget att erinra.

Umeå Energi

Har inget att erinra.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget är godtagbart ut miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvär & Säkerhet

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

**Samhällsbyggnadskontoret, Gator och Parker, UKF kollektivtrafik
Inga synpunkter.****Umeva****Vatten och avlopp**

Anslutning av vatten och avlopp för tillkommande bebyggelse ska ske till interna ledningar.

Avfall och återvinning

Förtätning ger alltid ökad mängd hushållsavfall inom befintlig fastighet. God planering krävs för en bra lösning av källsorteringsfrågan. Anvisningar finns i NOA 07.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *VA och avfall*.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan, planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med att komplementbyggnaderna får ha en maximal byggnadshöjd på 3 meter.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *VA och avfall*.

SAMMANFATTNING

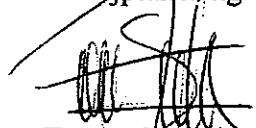
Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

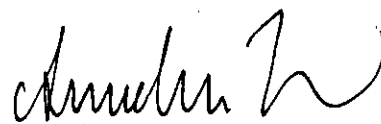
Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2010

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (3)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 10-16

Detaljplan för fastigheten **Bytesgården 4** i Haga, inom Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus och tillhörande komplementbyggnader.

PLANDATA

Området är beläget på Haga och avgränsas av Rothoffsvägen i öster och kringliggande fastigheter i resterande väderstreck. Planområdet är ca 2000 m² och fastigheten ägs av Umeå Familjebostäder Haga AB.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. I denna beskrivs att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan bl. a. Haga, kompletteras varsamt med nybyggda bostäder.

Gällande plan för fastigheten är stadsplan 2480K-P110/1942 fastställd 27 november 1942. Området har även en tomtindelning (2480K-47/1943) fastställd 26 februari 1943. För planområdet finns även "Byggnadsordning för Haga – Sandbacka". Byggnaderna är dock inte omnämnda som kulturhistorisk värdefulla.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

På fastigheten idag finns ett hyreshus i två plan med källare, byggd i mitten av 1940-talet. Byggnaden är placerad med långsidan mot Rothoffsvägen. I norra delen av fastigheten finns en garagebyggnad för tio bilar som sträcker sig över

fastighetsgränsen mot Bytesgården 5. Halva garagelängan (fem garageplatser) ligger på Bytesgården 4 och andra halvan på Bytesgården 5. I anslutningen till garagebyggnaden finns en carport för fyra bilar.

Bebyggelse

Detaljplanen medger att ett bostadshus (gårdshus) i två plan (BII) får uppföras i fastighetens västra del, fyra meter från fastighetsgränsen till Bytesgården 5. Byggnaden får ha en maximal byggnadshöjd på 6 meter. I gårdshuset bör det kunna uppföras åtta lägenheter. Komplementbyggnaderna får högst ha en byggnadshöjd på 3.0 meter.

Parkering

Den befintliga garagebyggnaden kommer att ersättas med ett förråd och en ny carport för tio bilar. Lutningen på carporten bör vara låg och avvattnings ska tas om hand på den egna fastigheten. För att uppnå parkeringsnormen på 12 p-platser/1000 m² kommer det finnas utrymme att uppföra fem parkeringsplatser mot Rothoffsvägen på vardera sidan om infarten till fastigheten.

Friyta

Friytan ska uppnå minst 1/3 av den totala bruttoarean på fastigheten. För att säkerställa detta ytterligare får friytan beteckningen ej parkering.

Utfart

Utfarten ska vara belägen nordöst om huvudbyggnaden. Övrig mark som gränsar till Rothoffsvägen har utfartsförbud.

VA och avfall

Anslutning av vatten och avlopp för tillkommande bebyggelse ska ske till interna ledningar. God planering krävs för en bra lösning av källsorteringsfrågan. Anvisningar finns i NOA 07.

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.

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. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Ny bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

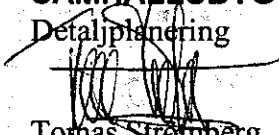
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

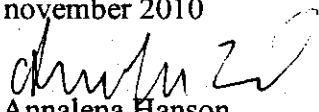
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-
beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i september 2010

Detaljplanering

reviderad i november 2010


Tomas Strömberg
Planchef


Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-16

Detaljplan för fastigheten **Bytesgärdet 4** i Haga, inom Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i tvåvånings gårdshus och tillhörande komplementsbyggnader.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Om en ändring av fastighetens utformning skulle bli aktuell krävs att gällande tomtindelning, 2480K-47/1943, upphävs.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus i två plan med källare längs med Rothoffsvägen samt en garagebyggnad med carport som sträcker sig över på den intilliggande fastigheten Bytesgärdet 5 i väster.

Planförslaget medger uppförandet av ytterligare en bostadsbyggnad i två plan, inrymmande cirka 8 lägenheter. Denna är orienterad i nordsydlig riktning längs med planområdets västra gräns. Avståndet till gränsen är 4 meter och byggnadens maximala höjd 6 meter.

Uppförandet av den nya byggnaden kräver att den befintliga garagebyggnaden rivs, åtminstone den del som ligger inom planområdet. Längs planområdets norra gräns har reserverats utrymme för förråd och en ny carport. Komplementsbyggnaderna får ha en byggnadshöjd på högst 3.0 meter.

Friytan ska uppgå till 1/3 av fastighetens bruttoarea och får ej omfatta parkering.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Rothoffsvägen i öster. Parkering anordnas inom fastigheten, med en carport för tio bilar längs den norra fastighetsgränsen samt två parkeringsytor om fem platser invid infarten från Rothoffsvägen.

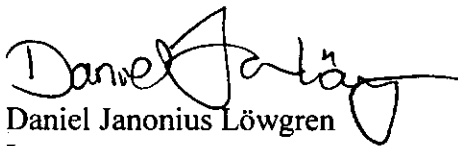
Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till det allmänna vatten- och avlopps nätet (UMEVA:s) samt till Umeå Energi AB:s elnät. Anslutningen av vatten och avlopp ska för denna bebyggelsen ske till interna ledningar. Den nya bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärme.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Umeå Familjebostäder Haga AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2010
Detaljplanering reviderad i november 2010



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-01-17

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Bytesgården 4

Information:

Berörda fastigheter:
BYTESGÅRDET 4

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-01-03	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-11-24	BD	Beslutsdatum
2010-12-23	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-01-17	PB	Inlagd i ACM