



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2015-01-16
 Reviderad
 Lantmätare
 Måning:
 Kartkonstruktion: NH
 Kartstämning enligt HMK
 Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägeangivning: Objekten är skapade genom stereobehandling eller
 fotometrisk inläggning (planmätning)
 - Aktualitetsstandard: Visat gator och trottoirer inom planområdet är kontrollerat och
 aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RHI 2000
 Höjdningsinformation: Laserskannat 2013.
 Utgåva: Digital primärkart
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd av sektorsstympunkt för spridning
 Uppgavsbest: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:2000

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
 Bestämmelser utan beteckning gäller inom planområdet.
 Underliggande stadsplaner (2480K-P16/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480K-P177/1958, 2480K-P10/1971, 2480K-P35/1981, 2480K-P80/1982 och 2480K-P135/1964) gäller jämsides.

GRÄNSER Planområdesgräns
UTNYTTJANDEGRAD
 Utöver de rådande stadsplanernas byggrätt får det inom de rådande stadsplanernas kvartersmark på mark som får bebyggas och som inte får bebyggas uppföras skärmtak för bil- eller underbeaktade av de i planläggningen nämnda utformnings- och placeringsbestämmelser. Den högsta byggnadsareal (BYA) utöver de rådande stadsplanernas byggrätt begränsas till 33m² BYA per fastighet.

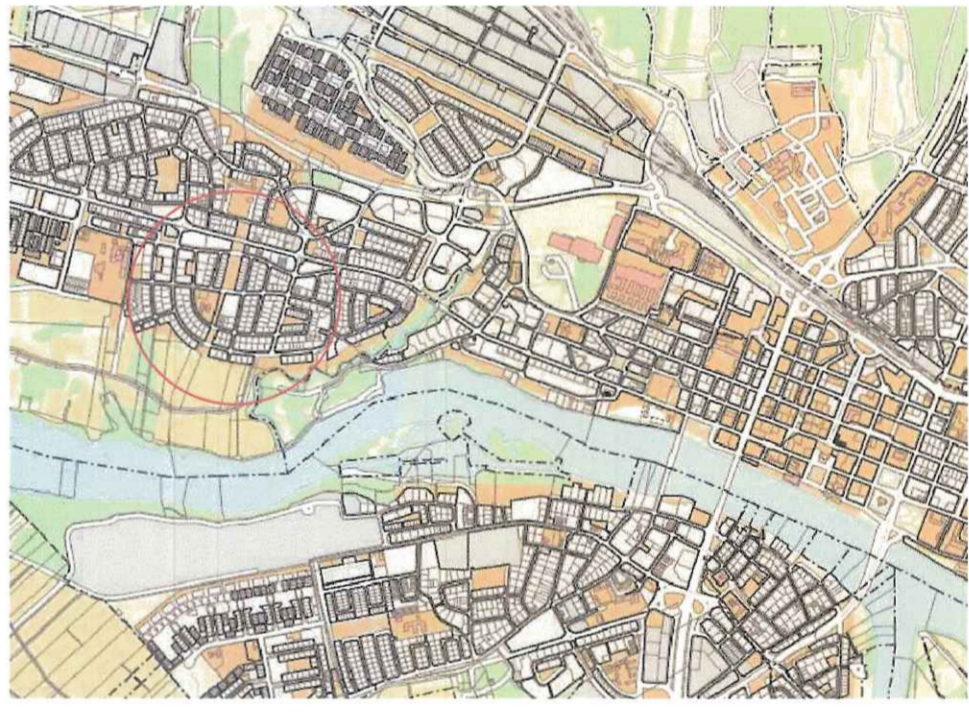
PLACERING AV SKÄRMTAK
 - Skärmtak ska placeras så att de inte utgör risk eller försämrar för underhåll för den allmänna delen av servisledningarna och andra underjordiska ledningar
 - Minsta avstånd för bärande delar mot gata är 1m från fastighetsgräns. Minsta avstånd för utskjutande delar mot gata är 0,5m från fastighetsgräns.

UTFORMNING AV SKÄRMTAK
 - Högsta byggnadshöjd i meter ovan medelmarknivå är 2,8m
 - Högsta totalhöjd i meter ovan medelmarknivå är 3,6m
 - Takets kulör ska vara identisk med huvudbyggnadens alternativt den byggnad den sammanbyggs med
 - Takvinkel ska vara identisk eller mindre än huvudbyggnadens alternativt den byggnad den sammanbyggs med
 - Utformningen ska vara anpassad till huvudbyggnadens karaktär alternativt den byggnad den sammanbyggs med
 - Skärmtak ska utformas så att de generella siktkraven vid in- och utfart säkerställs

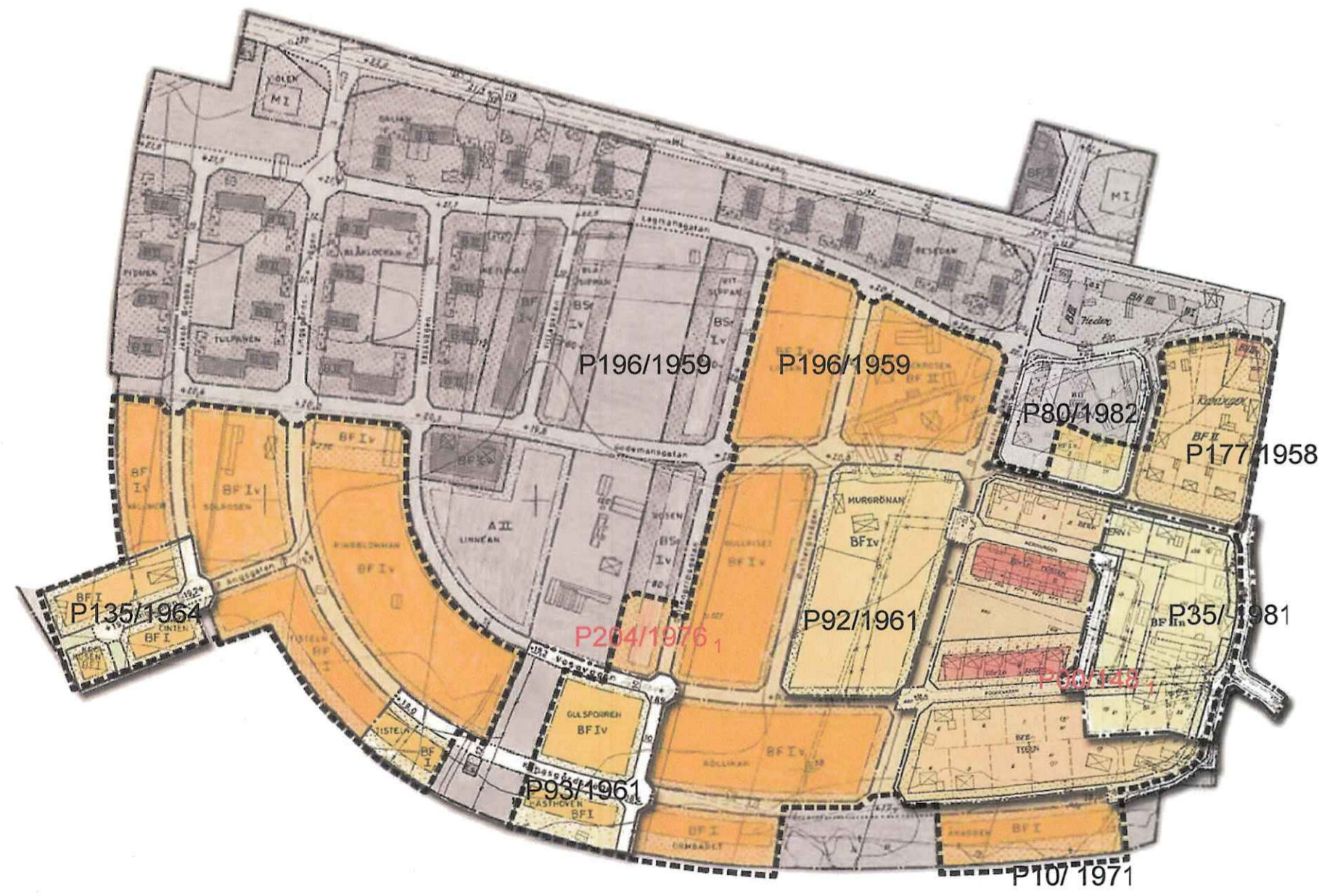
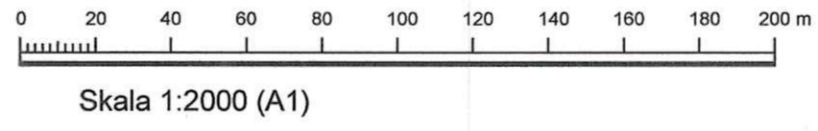
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
 Genomförandetiden är fem år från dagen då planen vinner laga kraft och gäller enbart de delar av stadsplanerna som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.

Planavgift
 Planavgift ska tas ut vid bygglovgivning. Planavgift ska endast tas ut för de byggrätter som detta tillägg tillskapat.

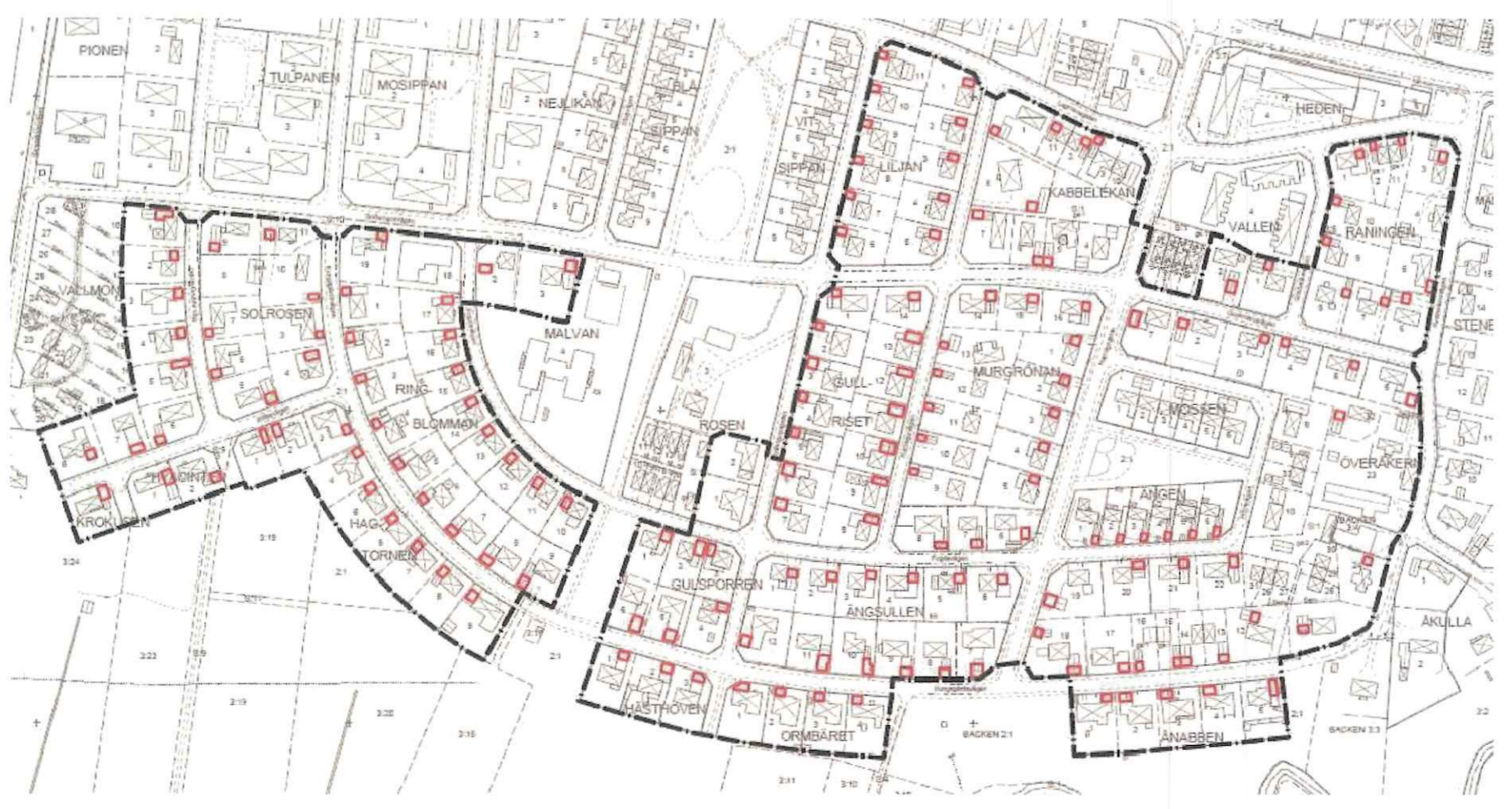
UPPLYSNING
 Dagvatten och annan nederbörd ska i enlighet med Jordbalken (1970:994) 3 kap 1§ tas hand om inom den egna fastigheten



Oversiktskarta



Planillustration - Rådande Stadsplaner och Planområdesgräns (områden där planläggningen inte är giltigt är grå)



Planillustration - Områden där det kan anses lämpligt med carportar

ANTAGANDEHANDLING
 Till planen hör:
 - plankarta
 - planbeskrivning
 - utfästade

BESLUT
 Antagen BN 2015-11-18, § 320
 Laga kraft 2015-12-23
 Vidimeras

Tillägg till Stadsplanerna
P196/1959, P93/1961, P92/1961, P177/1958, P10/1971, P35/1981, P80/1982, P204/1976, P00/148, och P135/1964
 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, detaljplanering, augusti 2015
 Reviderad oktober 2015

Thomas Strömberg Planchef
 Anders Aubry Planarkitekt
 Rättelse med stöd av 26§ FL 2016-03-16



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00996
Datum: 2016-05-04
Handläggare: Anders Dieter Aubry

Tillägg till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480K-P10/1971, 2480K-P35/1981, 2480K-P177/1958, 2480K-P80/1982, 2480K-P204/1976, 2480K-P00/148 och 2480K-P135/1964 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-11-18, § 320.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med** 2015-12-23.

På grund av uppenbar felskrivning och två uppenbart ej nämnda planer har byggnadsnämnden i Umeå kommun 2016-03-16 reviderat den antagna detaljplanen för ovan nämnda detaljplan. Planens huvudsakliga syfte kvarstår.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, maj 2016

Sandra Thomée
kartingenjör

2480K-P15/42

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30-15:45
Ajournering kl. 11:50 – 13:00, § 89 kl. 14:30 - 14:50

Plats: Saluten, Stadshuset

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordf. ers. av Ola Borgström (S) § 96 pga. jäv
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S), ersätts av Emma Vigren (S) § 96
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (L)
 Eric Bergner (C)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)
 Felix Arnstedt (KD) ersätts av Igor Jonsson (M) §§ 59 – 63, § 67
 pga. jäv.

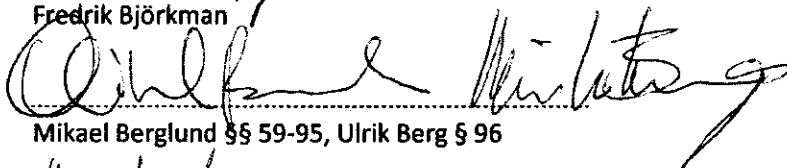
Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§-59-95, Alireza Mosahafi § 96

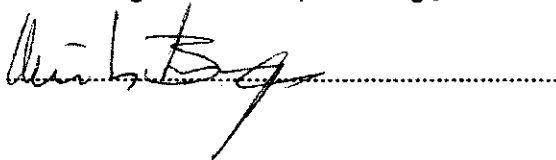
Sekreterare:


§§ 59-96

Fredrik Björkman

Ordförande:


Mikael Berglund §§ 59-95, Ulrik Berg § 96

Justerare:

BEVIS
Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag


Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2016-03-16

Anslaget har satts upp: 2016-03-23

Anslaget tas ner: 2016-04-21

Förvaringsplats: Umeå kommun, bygglov

Underskrift: 
 Fredrik Björkman

Övriga deltagare

Tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S) §96
Emma Vigren (S) § 96
Igor Jonsson §§ 59-63, 67

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP)
Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C)
Örjan Mikaelsson (V)
Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 61-63
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 64
Jonas Andersson, bygglovchef § 64
Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 64-70, 72-84
Nelli Flores Nilsson, planarkitekt § 71
Maria Blomquist, stadsarkitekt Bygglov §§ 85 -91
Emma Lundström, kommunjurist §§ 94-96
Jerry Arljung, handläggare tillsyn § 92
Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef § 89
Cecilia Marklund Svensson, personalledare
Anette Fjellström, assistent bygglov
Fredrik Björkman, sekreterare, kartingenjör
Niklas Forsgren, kommunikatör
Jasmine Zakariasen , praktikant



§ 73

Ånabben 4, Överåkern 16 och Överåkern 18

Diariernr: BN-2013/00996

Detaljplan för Ånabben 4, Överåkern 16 och Överåkern 18 - Carport

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar nämndens beslut 2015-11-18, § 320, avseende tillägget till detaljplaner för Ånabben 4, Överåkern 16 och Överåkern 18 och rättar till planbeteckningen 2480K-P177/1985 till 2480K-P177/1958 samt lägger till detaljplanerna 2480K-P204/1976 och 2480K-P00/148 till planhandlingarna.

Ärendebeskrivning

Tillägg till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480KP10/1971, 2480K-P35/1981, 2480K-P177/1985, 2480K-P80/1982 och 2480K-P135/1964 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län antogs av byggnadsnämnden 2015-11-18 och vann laga kraft 2015-12-23. Planens huvudsakliga syfte kommer att kvarstå men avdelningen har upptäckt en uppenbar felskrivning och två uppenbart ej nämnda planer i antagna handlingar som bör rättas till.

Av uppkommen anledning föreslås en rättelse av planbeteckningen 2480K-P177/1985 till 2480K-P177/1958 och att de två ej nämnda detaljplanerna 2480K-P204/1976 och 2480K-P00/148 omnämns i relevanta handlingar.

Förvaltningslagen 26 §

Rättelse av skrivfel och liknande

Ett beslut som innehåller en uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende, får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet. Innan rättelse sker skall myndigheten ge den som är part tillfälle att yttra sig, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild och åtgärden inte är obehövlig. Lag (1990:456).

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-03-16

Rättelse genomförs i planbeskrivningen efter att protokollets justerats.
Därefter revideras planbeskrivningen.

Sökande till planändringen är informerad om förslag till rättelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-02-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2015, laga kraft 2015-12-23
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015, laga kraft 2015-12-23
- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015, laga kraft 2015-12-23

Beslutet med handlingar ska skickas till

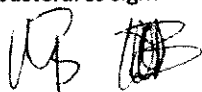
- Sökande
- Länsstyrelsen

Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry

Tomas Strömberg

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

ÖVERÅKERN 16

Diarienum: BN-2013/00996

**Detaljplan för Ånabben 4, Överåkern 16 och
Överåkern 18 - Rättelse****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden reviderar nämndens beslut 2015-11-18, § 320, avseende tillägget till detaljplaner för Ånabben 4, Överåkern 16 och Överåkern 18 och rättar till planbeteckningen 2480K-P177/1985 till 2480K-P177/1958 samt lägger till detaljplanerna 2480K-P204/1976 och 2480K-P00/148 till planhandlingarna.

Ärendebeskrivning

Tillägg till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480KP10/1971, 2480K-P35/1981, 2480K-P177/1985, 2480K-P80/1982 och 2480K-P135/1964 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län antogs av byggnadsnämnden 2015-11-18 och vann laga kraft 2015-12-23. Planens huvudsakliga syfte kommer att kvarstå men avdelningen har upptäckt en uppenbar felskrivning och två uppenbart ej nämnda planer i antagna handlingar som bör rättas till.

Av uppkommen anledning föreslås en rättelse av planbeteckningen 2480K-P177/1985 till 2480K-P177/1958 och att de två ej nämnda detaljplanerna 2480K-P204/1976 och 2480K-P00/148 omnämns i relevanta handlingar.

Det ska vara samma myndighet som rättar som tagit beslutet, dvs. byggnadsnämnden. Rättelse genomförs i planbeskrivningen efter att protokollets justerats. Därefter revideras planbeskrivningen.

Sökande till planändringen är informerad om förslag till rättelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-02-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2015, laga kraft 2015-12-23
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015, laga kraft 2015-12-23

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00996

- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015, laga kraft 2015-12-23

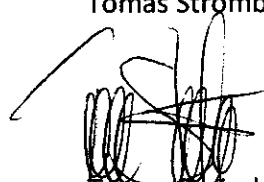
Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen

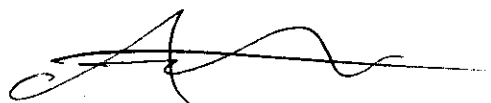
Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry

Tomas Strömberg



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Länsstyrelsen
Västerbotten

||

Beslut

Datum
2015-12-01

Ärendebeteckning
404-9496-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun, detaljplanering

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta ändringsplan för
ÖVERÅKERN 16 inom Backen i Umeå kommun.**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2015-11-18 § 320 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut. Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Marita Alatalo
Samhällsplanerare

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-11-18

Byggnadsnämnden

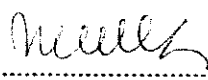
Tid: Onsdagen den 18 november 2015 kl. 10:00-15:45
Ajournering kl. 11:55-13:00

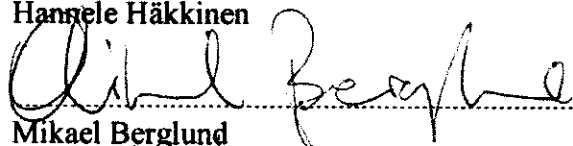
Plats: Saluten (fd BN sammanträdesrum) Stadshuset 2 tr

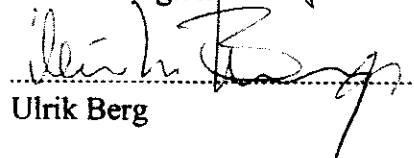
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Emma Vigren (S), ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 313-321
Stefan Hagström (S), ers. för Karin Svedlert (S) §§ 322-360
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (FP)
Eric Bergner (C), §§ 313-341, 343-360
Lennart Persson (C), ersättare för Eric Bergner (C) § 342
Anders Sellström (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 313, 315-360
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-11-18
Anslaget har satts upp: 2015-11-30
Anslaget tas ner: 2015-12-22
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S) §§ 313-321

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (FP)

Lennart Persson (C) §§ 313-341, 343-360

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättingsingenjör, § 314

Tomas Strömberg, planchef, 315-318, 320-336

Jonas Andersson, bygglovchef, § 316

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 316

Stefan Eriksson, byggnadsinspektör, § 318

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 319

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 337-355, 358

Johan Ledstedt, bygglovhandläggare, § 357

Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, § 359

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Niklas Forsgren, kommunikatör

Christina Lundgren, chef Fastighet Förvaltning

Lage Olofsson, mark- och exploateringsingenjör

§ 320

Anabben 4, Överåkern 16 och Överåkern 18

Diariernr: BN-2013/00996

Tillägg till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480K-P10/1971, 2480K-P35/ 1981, 2480K-P177/1985, 2480K-P80/1982 och 2480K-P135/1964 inom Grisbacka i Umeå kommun – carport

Beslut

Byggnadsnämnden antar det reviderade tillägget till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480K-P10/1971, 2480K-P35/ 1981, 2480K-P177/1985, 2480K-P80/1982 och 2480K-P135/1964.

Ärendebeskrivning

Preliminärt syfte med tillägget är att för gällande stadsplaner skapa planmässiga förutsättningar för skärmtak för bilar på mark som idag inte får bebyggas. Syftet är vidare att säkerställa carportarnas anpassning till miljön, deras utformning och säkerställa tillämpliga trafiksäkerhetsaspekter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti månad 2015, reviderad oktober 2015.

Samråd

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att den tidigare kors-prickade marken som pekar ut var skärmtak för bilar får uppföras har tagits bort som bestämmelse och att det i huvudsak är upp till Bygglovkontoret var skärmtak får uppföras. Planbestämmelser angående placering mot gata har lagts till. Planbestämmelser beträffande högsta byggnadshöjd och totalhöjd har ändrats. Planområdet har utökats och omfattar nu även Malvan 2 och 3.

En generell utformningsbestämmelse har tillkommit i syfte att säkerställa god sikt vid in- och utfart. En generell placeringsbestämmelse har tillkommit som ska säkerställa att underjordiska ledningar inte påverkas negativt av planförslaget.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Stenen 9
- Fastighetsägare Överåkern 17.

Övriga berörda (underrättelse):

- Tekniska nämnden – drift och underhåll
- Västerbottens museum
- Fastighetsägare Murgrönan 10.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-21.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2015.
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.
- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.

Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.



Tjänsteskrivelse

2015-10-21

Byggnadsnämnden

ÖVERÅKERN 16

Diarienum: BN-2013/00996

Tillägg till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480K-P10/1971, 2480K-P35/1981, 2480K-P177/1985, 2480K-P80/1982 och 2480K-P135/1964 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens Län

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta anta det reviderade tillägget till stadsplanerna

Ärendebeskrivning

Preliminärt syfte med tillägget är att för gällande stadsplaner skapa planmässiga förutsättningar för skärmtak för bilar på mark som idag inte får bebyggas. Syftet är vidare att säkerställa carportarnas anpassning till miljön, deras utformning och säkerställa tillämpliga trafiksäkerhetsaspekter

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti månad 2015, reviderad oktober 2015

Samråd

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att den tidigare kors-prickade marken som pekar ut var skärmtak för bilar får uppföras har tagits bort som bestämmelse och att det i huvudsak är upp till bygglovkontoret var skärmtak får uppföras. Planbestämmelser angående placering mot gata har lagts till. Planbestämmelser beträffande högsta byggnadshöjd och totalhöjd har ändrats. Planområdet har utökats och omfattar nu även Malvan 2 och 3. En generell utformningsbestämmelse har tillkommit i syfte att säkerställa god sikt vid in- och utfart. En generell placeringsbestämmelse har tillkommit som ska säkerställa att underjordiska ledningar inte påverkas negativt av planförslaget.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00996

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare STENEN 9
- Fastighetsägare ÖVERÅKERN 17

Övriga berörda, (underrättelse):

- Tekniska nämnden – drift och underhåll
- Västerbottens Museum
- Fastighetsägare MURGRÖNAN 10

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-21

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015
- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015


Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry

Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandlingar

Diarienummer: BN-2013/00996
 Datum: 2015-10-16
 Handläggare: Anders Dieter Aubry

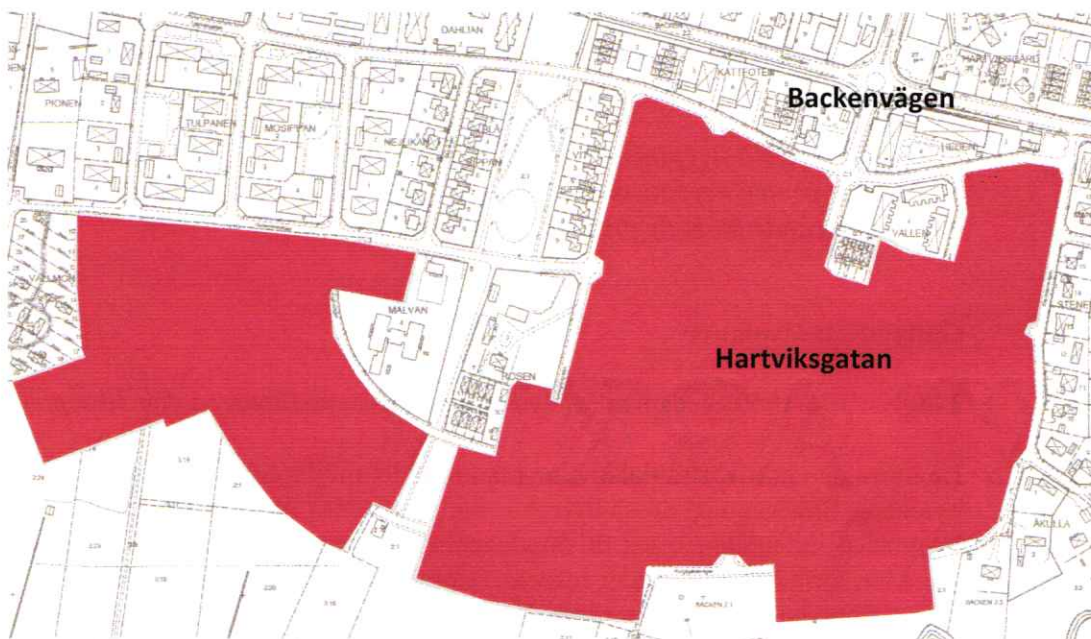
Tillägg till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480K-P10/1971, 2480K-P35/ 1981, ~~2480K-P177/1985~~ 2480K-P177/1958 ¹, 2480K-P80/1982, 2480K-P204/1976 ², ~~2480K-P00/148~~ ² och 2480K-P135/1964 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med tillägget är att för gällande stadsplaner skapa planmässiga förutsättningar för skärmtak för bilar på mark som idag inte får bebyggas. Syftet är vidare att säkerställa carportarnas anpassning till miljön, deras utformning och säkerställa tillämpliga trafiksäkerhetsaspekter



Planområdet framhävt med rött

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 2 km väster om Umeå Centrum inom det område som kallas Grisbacka. Tillägget till detaljplanen avgränsas i norr av Lagmansgatan. I öst avgränsas planen av bebyggelsen längs Jakob Grubbs Väg och Betesvägen. Kungsgårdsvägens bebyggelse som gränsar mot jordbruksmarken söder därom är

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

tilläggets naturliga gräns mot söder. Avgränsningen följer Kungsgårdsvägen där den i öst övergår i Kvarnstensvägen. Tillägget omfattar ett område på cirka 35 000m².

BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 29 december 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 januari 2015 till och med 29 januari 2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå (antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011)

Översiktsplanen anger detaljplanlagd tätortsbebyggelse. Planområdet ligger delvis även inom området för Riksintresse flyg (Ri5).

Under förhållningssätt anges följande:

En viktig utgångspunkt i översiktsplanen är att flygplatsen ligger kvar på nuvarande plats. Luftfartsverket har tidigare, i dialog med kommunen, tagit fram ett förslag till riksintressebeskrivning. Det förslaget är numera överfört till Trafikverket för behandling.

- *Hänsyn till flygplatsen tas bl.a. genom begränsningar i tillåten byggnadshöjd och genom begränsningar i bebyggelselokalisering och krav på byggnaders utförande inom flygbullerutsatta områden.*

Gällande stadsplaner

2480K-P196/1959 Stadsplan för sydvästra Grisbacka (*antagen den 30 september 1959*)

De norra och nordvästra delarna av planområdet möjliggör bebyggelse i form av hyreshus. Storleken på dessa hyreshus har i huvudsak begränsats till att omfatta byggnader innehållande sex till åtta lägenheter. Dessa områden har tydligt utmarkerade områden för huvudbyggnader respektive områden för uthus och/eller parkering. Den största delen av planområdet ska dock bebyggas med friliggande bostadshus (*i vissa fall radhus*) i ett plan. För dessa gäller:

- En huvudbyggnad jämte nödvändiga gårdsbyggnader får uppföras
- Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 150 kvm, samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 kvm.”

Genomgående för hela stadsplaneområdet är att man har utpekats mark mot gatan som inte får bebyggas (*förgårdsmark*) med ett djup på 6m. I stadsplanen från 1959 nämns carportar eller skärmtak för bil, däremot går det att läsa i §10: ”*Det ankommer på*

byggnadsnämnden att pröva hur långt skärmtak och dylika anordningar må skjuta utanför husväggen samt hur nära marken de får anbringas”

Vidare går att läsa i §17: ”Byggnadsnämnden skall tillse att plantering eller annan anordning å förgård eller annan bebyggande undantagen mark inom byggnadskvarter anordnas prydligt med behörig hänsyn till gatu-eller gårdsbildens helhetsverkan.”

Plan 2480K-P93/1961 Stadsplan för Gulsporren, Hästhoven och del av Tisteln
(antagen 8 maj 1961)

Planen avser två kvarter som undantogs plan 2480K-P196/1959 med hänsyn till att parkstråket i områdets mitt skulle dras söderut över kvarteren Gulsporren. Planbestämmelserna är således närmast identiska med plan 2480K-P196/1959.

- En huvudbyggnad jämte nödvändiga gårdsbyggnader får uppföras
- Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 150 kvm, samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 kvm.”
- Förgårdsmarken är 6m bred.

2480K-P92/1961 Ändring av Stadsplan för Kv. Murgrönan och Prästkragen inom Backens Samhälle (beslut 1961-08-24)

Planen ändras i syfte att även kunna uppföra fristående byggnader Planbestämmelserna är således identiska med plan 2480K-P196/1959.

- En huvudbyggnad jämte nödvändiga gårdsbyggnader får uppföras
- Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 150 kvm, samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 kvm.”
- Förgårdsmarken är 6m bred.

2480K-P10/1971 Ändring av Stadsplan för Kv. Tegen, Överåkern m.m.(fastställd 1969-10-03)

Planen ändrades gentemot plan 2480K-P196/1959 i syfte att förlänga Kungsgårdsvägen i sin östra del. Planen tillåter fristående och sammanbyggda bostadshus i en till två plan med skiftande byggrätter som även regleras procentuellt i förhållande till den byggbara ytan.

- Förgårdsmark i planområdet skiftar mellan 2-6m

2480K-P204/1976 2 Förslag till förändring av Stadsplan för kvarteret Rosen
(Länsstyrelsens beslut 1976-10-22)

Område för fristående bostadshus i ett plan

- Förgårdsmark i planområdet är 6m
- Endast en huvudbyggnad jämte nödvändiga komplementbyggnader får uppföras
- Huvudbyggnad får högst uppta 150 kvm BYA och komplementbyggnader sammanlagd 70 kvm BYA

2480K-P00/148 2, Detaljplan för fastigheterna Backen 3:4 och 3:5 inom Backenområdet
(Laga kraft 2000-06-15)

- Radhus får uppföras i två plan
- Största bruttoarea i kvm ovan mark per fastighet är 140 kvm
- Radhusen ska placeras och utföras i enlighet med illustrationen på plankartan

2480K-P35/1981 Ändring av Stadsplan för del av Kv. Tegen och Överåkern
m.m.(Beslut 1981-02-05)

Planändringen innebar att Hörnvägen västerut om Kv. Överåkern förskjuts 35 m västerut så att läget i plan kommer att överensstämma med befintligt läge och berört område får sitt ändamål ändrat från radhus till friliggande hus i två våningar. Förgårdsmarken förändras inte och är 2m mot Kvarnstensvägen.

2480K-P135/1964 Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för Söråkern
(fastställd 1964-04-17)

Den del av detaljplanen som avses inbegripas i planområdet stämmer till karaktären och exploateringsgraden överens med de områden där carportar kan tänkas tillåtas.

- Förgårdsmark i planområdet är 6m

2480K-P177/1985 **2480K-P177/1958 1** Förslag till ändring av Stadsplan för Kv. Heden, Lägdan och Raningen inom Grisbackaområdet (antagen 1958-03-10)

Tillägget till stadsplanen tillkom i syfte att tillåta friliggande en- och tvåfamiljshus vilket enligt tidigare plan inte var möjligt

- Förgårdsmark mot Godemansvägen är 15m bred
- Mot Kvarnstensvägen är ingen förgårdsmark utlagd
- Förgårdsmarken i övrigt är 6m bred
- Högst en femtedel får bebyggas

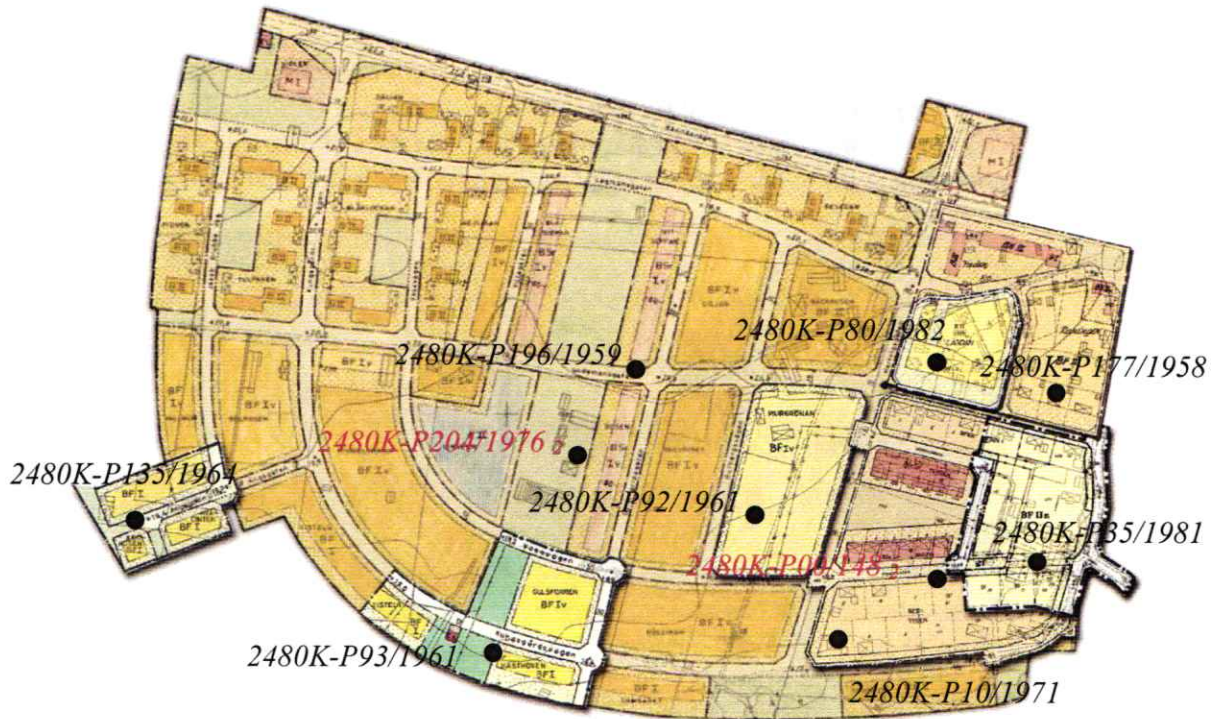
2480K-P80/1982 Förslag till ändring av Stadsplan för kvarteret Lägdan inom Backen
(beslut 1982-10-05)

Ändring av stadsplanen tillkom i syfte att få inreda två bostadslägenheter i huvudbyggnaden vilket tidigare inte var möjligt.

- Förgårdsmark mot Godemansvägen är 15m bred
- Förgårdsmarken i övrigt är 6m bred
- Högsta exploateringsgrad för den norra delen av kvarteret uppgår till 1 400m² byggnadsarea (BYA)
- Komplementbyggnader får i den norra delen av kvarteret uppföras på därför avsedd yta
- I den södra delen som omfattas av beteckningen "F" får högst en fjärdedel bebyggas

Sammanfattningsvis

Planerna tillåter en relativt stor del av variation beträffande bostadshusens utformning. Majoriteten av fastigheterna ska dock bebyggas med friliggande bostadshus i ett plan. Jämfört med detaljplaner som har upprättats under senare tid är byggrätterna relativt små och man har ofta skiljt åt på byggrätten för huvud- och komplementbyggnader. Sistnämnd byggrätt är i förhållande till byggrätten för huvudbyggnaden mestadels knappt ¼. Syftet med denna begränsning är förmodligen att ge området en luftig karaktär där det finns gott om friytor och god sikt mellan husen. Här finns en väl bevarad tanke om stora trädgårdar med mycket grönska, där många träd och buskar idag har växt sig stora och lummiga och utgör en viktig del av stadsdelens identitet.



Planer inom området för plantillägg

ÖVRIGA POLITISKT BESLUTADE DOKUMENT OCH KOMMUNALA UTREDNINGAR

Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske (godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, §280)

Till de särskilt värdefulla enstaka hus som finns i området hör främst äldre byabebyggelse och gårdar, d.v.s. stora trähus, vissa uppförda så tidigt som sent 1700-tal. I byggnadsordningen omnämns carporten som ett skärmtak för bil och som ett tillägg till husens ursprungsutformning. I princip alla hus är enplansvillor med källare och garage, antingen vidbyggda eller fristående. Om carporten som enskilt byggnadselement går att läsa: "Skärmtak för bil är idag en vanlig företeelse. Många utföranden har sett dagens ljus, alla inte så vackra. För att få uppföra ett skärmtak för bil på tomten krävs bygglov. Viktigt är att utformningen anpassas till bostadshusets karaktär och stil och att hänsyn tas till effekten på stadsbilden som helhet. Skärmtak exponerade mot gatan är inte lämpliga i alla miljöer. Tegelimiterande plåt bör undvikas på dessa tak. Om bostadshuset har lertegel och du vill ha ett lätt skärmtak, välj hellre ett tydligt avvikande material som papp eller plåt i bandtäckning. Och lägg omsorg på utformningen! Det är ju det första besökaren och förbipasserande ser av ditt hus."

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

RIKSINTRESSEN

Riksintresse flyg berör planområdet i form av det yttre influensområdet för flygbuller (*del av riksintresset Umeå Flygplats*). Då tillägget syftar till att möjliggöra uppförandet av carportar anses det inte påverka riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att den lummighet (*se bild nedan*) som utgör stora delar inom planområdet kan komma att påverkas då man uppför carportar. Vegetation i tätbebyggda områden är viktig med hänsyn till djurlivet och lokalklimatet. Buskar och häckar ger bland annat skydd åt mindre djur, träd är häckningsplatser, och vegetation innebär livsvillkor för insekter och är således en viktig födokälla för andra djur.



Gatubild ur Kv. Gullriset och Murgrönan

Trots att planförslaget medger bebyggelse där den tidigare inte har varit tillåten, anser kommunen att de byggnader som kan komma att uppföras inte drabbar växtligheten påtagligt. Det är rimligt att anta att skärmtaken kommer att uppföras där det redan idag finns hårdgjorda parkeringsytor. Trots att man tillåter byggnader där det idag råder förbud mot detta, så innebär rådande planer inte ett förbud mot att hårdgöra ytor eller ta ner växtlighet.

Bebyggelseområden

Bostäder och komplementbyggnader

Det område som berörs av plantillägget och där carportar kan tänkas lämpliga utgörs i huvudsak av friliggande villabebyggelse och ett antal radhus. (*se även "Kulturhistoriska och arkitektoniska värden inom och i anslutning till planområdet"*)

Förändringar

Planförslaget syftar till att uppföra skärmtak för bilar på bland annat mark som idag inte får byggas och utöka byggrätten utöver den idag rådande byggrätten för skärmtak. Utformningsbestämmelser reglerar skärmtakens utförande och placeringsbestämmelser var dessa får uppföras. Ersättandet av befintlig planbestämmelse gäller enbart där man avser att uppföra skärmtak, i övrigt gäller de rådande stadsplanerna.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Utöver den existerande byggrätt i rådande stadsplaner medger plantillägget en ytterligare byggrätt som anges i m² BYA. [Utöver de rådande stadsplanernas byggrätt får det inom de rådande stadsplanernas kvartersmark på mark som får bebyggas och som inte får bebyggas uppföras skärmtak för bilar under beaktande av de i plantillägget nämnda utformnings- och placeringsbestämmelser. Den högsta byggnadsarean (BYA) utöver de rådande stadsplanernas byggrätt begränsas till 33m² BYA per fastighet.]

Med hänsyn till den befintliga bebyggelsens mångfald beträffande placering, utformning och karaktär, samt tomternas variation beträffande läge och storlek skiljer sig möjligheterna till att uppföra skärmtak. Planillustrationen kan ses som en vägledning var det är lämpligt med uppförande av skärmtak för bilar.

En god utformning är ofta beroende av ett gott och väl avvägt detaljutförande och kan innebära t.ex. rätt val av takmaterial och takvinkel kommer få stor betydelse för byggnadens helhetsverkan.

Att så sker ska säkerställas i bygglovskedet där kompetens finns eller kan inhämtas från t.ex. byggnadsantikvarisk expertis för att avgöra en carports lämpliga utformning.

(se även avsnittet "Kulturhistoriska och arkitektoniska värden inom och i anslutning till planområdet – förändringar" samt avsnittet "Vägledning för sökande och vid bygglovprövning")

Vägledning för sökande och vid bygglovprövning

Vad är det som gör att en carport uppfattas som välutformad?

En generell slutsats av en inledande analys på befintliga skärmtak är att varje undersökt carport är unik och att det som beskrivs som "god form" kan uppnås på olika vis. Ett försök att ge ett generellt svar på vad som gör att en carport uppfattas som välutformad utgår ifrån de faktorer som har styrt inventeringen och som redovisas nedan.

Lokalisering

Det som i sammanhanget är av allra största vikt är förutsättningen att kunna anlägga en carport med ett för området lämpligt avstånd till tomtgränsen och mot gatan.



Ett lämpligt avstånd kan variera mellan 1m, 1,5m eller mer och är beroende på omkringliggande bebyggelse och hur gaturummet upplevs.

Fasad och tak

Samspelet mellan tak och fasad är av stor betydelse för huruvida en carport ger ett bra helhetsintryck. En variant är att carporten har ungefär samma takvinkel som huvudbyggnaden och harmonierar med denna i färg och material. Denna typ av carport kan ge ett bra helhetsintryck under förutsättning att takvinkeln inte är för brant och sidoväggarna inte begränsar sikten mot huvudbyggnaden.



I de fall där carporten inte följer huvudbyggnadens mönster beträffande form krävs det fingertoppskänsla om man vill uppnå en god utformning som harmonierar med huvudbyggnaden. Viktigt är att materialen är av god kvalitet samt att färgsättningen harmonierar. Även pulpettak som är vanligt förekommande i planområdet kan fungera väl med hänsyn till en god helhetsverkan. Dessa står ofta i kontrast till huvudbyggnaden,

men en fördel är att carporten kan ges en lågmäld utformning som underordnar sig huvudbyggnaden. Använder man sig av pulpettak är det viktigt att man är hänsynsfull mot befintliga byggnader genom att vara noggrann med detaljer, t.ex. hur pulpettaket möter takfoten på ett sadeltak.



Beträffande fasader är spelrummet inte så stort för olika variationer. Generellt sett bör två sidor lämnas öppna, framförallt då carportar sticker fram ett antal meter framför huvudbyggnaden. Detta inte för att förstöra sikten mellan tomterna och dels mellan tomterna och gatan.

Mått och proportioner

En genomgång av de undersökta carportarna visar att av de carportar som har en byggnadsarea på över 40m², så ger fler av dem ett sämre helhetsintryck än de som utförts med en mindre byggnadsarea. Av de carportar som understiger en byggnadsarea på 25m² ger de flesta ett gott helhetsintryck. Den absoluta storleken är således ofta

betydelsefull. Ett annat viktigt kriterium för att lyckas med en välutformad carport är ofta att carportens bredd inte kränger ut utanför bredden på den byggnad den ansluter till.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteren

Planområdet består av ett antal kvarter med viss skillnad i karaktär och utformning. Bebyggelsen för både flerbostadshus och friliggande hus är dock genomgående relativt låg och gles vilket skapar en lugn och av grönska präglad miljö. Ett stråk av parkmiljö löper rakt genom området i nord-sydlig riktning. Dessutom är närheten till vackra naturmiljöer god ut mot åkern i söder och älven som följer.

En genomgång av området visar att bostadsområdena generellt har breda förgårdsmarker och rejält tilltagna friytor i linje med planernas syfte. För områden med flerbostadshusändamål är den prickade förgårdsmarken oftast än bredare än för områden med friliggande hus.

Parkering

Så som rådande stadsplaner är utformade är tanken att bilar skall parkeras mellan gatan och huvudbyggnaden, alternativt i ett inbyggt eller vidbyggt garage eller skärmtak. I vissa fall är garagen indragna längre från gatan än huvudbyggnaden. Även öppna parkeringar, taktäckta parkeringar och garagelängor vid flerbostadshusen ligger oftast placerade i närhet till gatan. De utgör på det sättet en gräns mellan gaturummet och innergården för ett eller flera flerbostadshus.

Förändringar

Plantillägget möjliggör uppförandet av skärmtak på bland annat mark som idag inte får bebyggas och ger en byggrätt utöver den idag rådande byggrätten för stadsplanerna. Med hänsyn till byggnadernas mångfald beträffande placering, utformning och karaktär, samt tomternas variation beträffande läge och storlek skiljer sig möjligheterna till att uppföra skärmtak. Möjligheterna att uppföra skärmtak ska anpassas efter de rådande förutsättningarna på respektive tomt i förhållande till omkringliggande bebyggelse och bebyggelsemiljön i sin helhet.

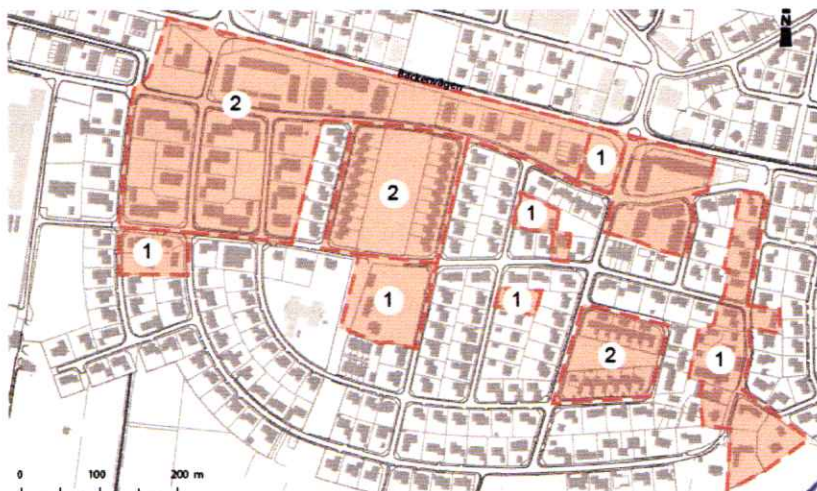
Intrycket av kvarteren kommer att förändras och den karaktäristiska grönskan kommer i vissa fall bli mindre påtaglig än vad den är idag. Planförslaget anses dock inte innebära en förlust av den gröna karaktären vilket beror på den hänsyn det tas till de enskilda kvarteren och att carportar inte upplevs som lika dominerande som byggnader med allsidigt omslutande väggar.

Kulturhistoriska och arkitektoniska värden inom och i anslutning till planområdet

Kulturhistoriska värden

Med stöd av byggnadsordningen har området kring Kvarnstensvägen identifierats som ett unikt område ur ett kulturhistorisk och arkitektonisk perspektiv. Detta område går under kategoriseringen "gårdsmiljöer vid Kvarnstensvägen" i byggnadsordningen och består av gårdsmiljöer som har uppförts under 1800-talet fram till 1950-talet längs den gamla byvägen. Den gamla bystrukturen innehar starka bevarandevärden med äldre parstugor som både består av byggnader som står i befintliga lägen och av flyttade byggnader från andra byar kring Umeå. Många av byggnaderna har restaurerats

omsorgsfullt med en säregen restaureringsstil av arkitekten Bengt Lidström för att behålla den ålderdomliga dragen.



Bevarandevärden (ur byggnadsordningen). Kulturhistoriska värden (1). Arkitektoniska värden (2)

Byggnaderna har genomgående fasader målade med faluröd slamfärg med röda knutar. I området pekas ensamliggande mangårdsbyggnader och äldre gårdsgrupper från 1800-talet ut i byggnadsordningen som bevarandevärda och ingår i "spridda gårdsmiljöer i stadsdelen". Dessa betonas bidra till stadsdelens karaktär.

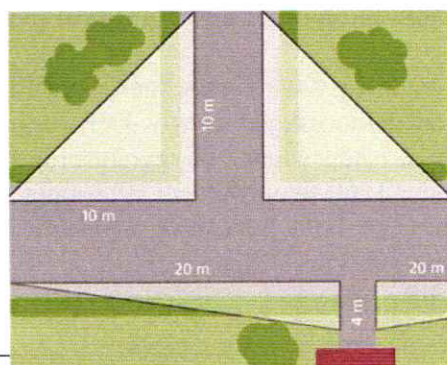
Arkitektoniska värden

Områden med flerbostadshus, radhus och kedjehus bör ses som enheter som har ett värde i dess helhet. För radhusen och kedjehusen från 1960-tal med dess repetitiva mönster finns ett värde i att behållas som solida enheter.

Gator och trafik

Utfarter samt drift och underhåll

Då carportar ska uppföras är det viktigt att beakta att det inte alltid är möjligt med skyddande väggar eller spaljéer på carportens sida. Så är fallet när en carport uppförs i en korsning eller den byggs nära vägen eller i korsningar. Illustrationen nedan visar var det inte är tillåtet med skymmande väggar eller spaljéer. Utformningsbestämmelsen [Skärmtak ska utformas så att de generella siktkraven vid in- och utfart säkerställs] syftar till att säkerställa trafiksäkerheten.



Då det är angeläget att gaturummet inte behöver tas i anspråk för underhåll och skötsel av skärmtaken begränsar planen hur nära skärmtaken får uppföras i fastighetgräns mot gata [Minsta avstånd för bärande delar mot gata är 1m från fastighetsgräns. Minsta avstånd för utskjutande delar mot gata är 0,5m från fastighetsgräns.]

UmYtor där sikten inte får inskränkas
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Dagvatten och förorenad mark

Dagvatten

Skärmtak kan innebära att vattnet fortare leds vidare in i dagvattennätet som kan överbelastas och innebära risk för översvämning. Då planförslaget medger skärmtak mot gaturummet på ytor som idag till stor del utgörs av parkeringsplatser och är hårdgjorda, bör planförslaget inte innebära någon betydande påverkan.

I syfte att förebygga risken att dagvatten eller annan nederbörd belastar gatan eller leder till olägenhet för grannar bifogas i plankartan under upplysningar att [Dagvatten och annan nederbörd som inte omhändertas av det kommunala dagvattennätet ska i enlighet med Jordabalken (1970:994) 3 kap 1§ tas hand om inom den egna fastigheten.]

Teknisk försörjning

Vatten-, avlopps-, el-, värme-, och andra underjordiska ledningar

Trots i plankartan angivna minimimått av bärande delar mot fasthetsgräns (*se Gator och trafik – utfarter samt drift och underhåll*) vilket reducerar risken att underjordiska ledningar påverkas negativt av planförslaget, är det viktigt att placeringen av carportarna inte påverkar drift, underhåll, funktionen eller skadar underjordiska ledningar. Främst avses då den allmänna delen av ledningarna. I plankartan anförs under placering att [skärmtak ska placeras så att de inte utgör risk eller försvårar för underhåll för den allmänna delen av servisledningarna och andra underjordiska ledningar].

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Administrativa bestämmelser

Inom planområdet för plantillägget gäller stadsplanerna P196/1959, P93/1961, P92/1961, P10/1971, P35/1981, ~~P177/1985~~ P177/1958 ¹, P80/1982, ~~P204/1976~~ ², ~~P00/148~~ ² och P135/1964 som inte längre har en aktiv genomförandetid.

Genomförandetid

Genomförandetiden för plantillägget är fem år från den dag då tillägget vinner laga kraft och gäller enbart de delarna av stadsplanerna som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller

Planekonomiska frågor

Planavtal har inte tecknats med berörda fastighetsägare. Istället ska den som avser att använda sig av plantilläggets byggrätt betala planavgift i bygglovskedet. Planavgiften ska tillkomma planavdelningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Dieter Aubry, *Planarkitekt*
Tomas Strömberg, *Planchef*
Inger Enström, *Trafikplanerare*

Detaljplan, Umeå kommun augusti 2015
Reviderad oktober 2015

Anders Dieter Aubry
Planarkitekt

Tomas Strömberg
Planchef

1 Rättelse med stöd av 26§ FL..... 2016-03-16

2 Rättelse med stöd av 26§ FL 2016-03-16



Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/00996

Datum: 2015-10-12

Handläggare: Anders Dieter Aubry

Tillägg till stadsplanerna 2480K-P196/1959, 2480K-P93/1961, 2480K-P92/1961, 2480K-P10/1971, 2480K-P35/ 1981, ~~2480K-P177/1985~~ 2480K-P177/1958 ¹, 2480K-P80/1982, 2480K-P204/1976 ², ~~2480K-P00/148~~ ² och 2480K-P135/1964 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ånabben 4 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2015. Preliminärt syfte med tillägget är att för gällande stadsplaner skapa planmässiga förutsättningar för skärmtak på mark som idag inte får bebyggas. Syftet är vidare att säkerställa carportarnas anpassning till miljön, deras utformning och säkerställa tillämpliga trafiksäkerhetsaspekter.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-08-13 – 2015-09-11**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med tillägget till detaljplanerna är att möjliggöra skärmtak (carportar) på mark som idag inte får bebyggas och att dessa skärmtak ska få en byggrätt utöver den byggrätt som idag medges i rådande stadsplaner.

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

UMEÅ ENERGI – Göran Ernstson

- Inga synpunkter

Umeva – Christer Stenmark

- Stolpar, fundament och dylikt ska inte placeras så att de kan undermineras och utgöra hinder för underhåll och förnyelse av allmänna va-ledningar. Detta gäller främst den allmänna delen av servisleddningarna fram till förbindelsepunkt. Det ska framgå av planbestämmelserna att hänsyn ska tas till ovanstående.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelsen att [Skärmtak ska placeras så att det inte utgör risk eller försvårar för underhåll för den allmänna delen av servisledningarna och andra underjordiska ledningar].

Att ytvatten och annan nederbörd som inte omhändertas av det kommunala dagvattennätet ska hanteras inom den egna fastigheten förtydligas under upplysningar med hänvisning till Jordabalken (1979:994) 3 kap 1 §. *(se även kommentar Tekniska nämnden – Drift och underhåll)*

Umeå Kommun Företag (UKF) – Jörgen Långström, Kollektivtrafikplanerare

- Inga synpunkter

Miljö och Hälsoskydd – Per Hänström

- Inga synpunkter

Tekniska nämnden

Trafik och Gata

- Generella siktkrav vid in/ och utfart finns för att säkerställa god trafiksäkerhet. Det innebär att öppna sidor på carport är att föredra och ibland ett måste.

Kommentar

Plankartan kompletteras med en bestämmelse beträffande utformning som anger att [Skärmtak ska utformas så att de generella siktkraven vid in- och utfart säkerställs]

Drift och underhåll

- Avstånd mellan carport och gata bör vara 1,5m för att skötsel/ underhåll ska kunna ske utan att ta i anspråk gatumark.
- Ytvatten från tak ska omhändertas inne på fastighetsmark för att inte olägenheter ska uppstå på trottoaren som kan förorsaka exempelvis halka eller lokala översvämningar på gatan.

Kommentar

Med hänsyn till skärmtakens karaktär som enkla och låga byggnader anser planavdelningen att det generellt räcker med ett minsta avstånd till fastighetsgräns på 1m. Kommunen anser att underhåll på detta vis kan säkerställas inom den egna fastighetsgränsen. Då plankartan kommer att revideras införs den allmänna bestämmelsen att [Minsta avstånd för bärande delar mot gata är 1m från fastighetsgräns. Minsta avstånd för utskjutande delar mot gata är 0,5m från fastighetsgräns].

Att ytvatten och annan nederbörd som inte omhändertas av det kommunala dagvattennätet ska hanteras inom den egna fastigheten förtydligas under upplysningar med hänvisning till Jordabalken (1979:994) 3 kap 1 §.

SAKÄGARE

Fastighetsägare MALVAN 2 – Kerstin och Göran Jeppsson

- Fastighetsägarna önskar att deras fastighet omfattas av planförslaget och har inget att anmärka om även de ges samma möjlighet att uppföra carport i enlighet med planförslaget.

Kommentar

Planområdet utökas att även omfatta fastigheterna MALVAN 2 och MALVAN 3.

Fastighetsägare ÖVERÅKERN 17 – Carola Löfdahl och Gunnar Johansson

- Fastighetsägarna önskar att planförslaget även ska ge möjligheten att uppföra ett skärmtak över entrén som sträcker sig över mot skärmtaket för bilen.

Kommentar

Plantilläggets syfte är att möjliggöra skärmtak för bilar där det i dagens läge inte är möjligt att uppföra dessa. Tillägget kommer inte att ändras i syfte att även ge möjligheten att uppföra andra typer av skärmtak då den möjliga påverkan på omgivningen blir för stor och då detta inte stämmer överens med tilläggets syfte

½ Fastighetsägare ROSEN 10 – Jan Söderman

- Fastighetsägaren önskar att fastigheterna inom kvarteret ROSEN ska omfattas av planförslaget

Kommentar

Kommunen har haft ett möte med fastighetsägaren och meddelat att man inte avser att införliva fastigheterna inom Kv ROSEN i plantillägget, då detaljplanen för Kv ROSEN i dagens läge medger uppförande av skärmtak för bilar i stor utsträckning. Ett möte har hållits med Jan Söderman och där för ROSEN 10 rådande detaljplanebestämmelser har förklarats och att det är möjligt att uppföra skärmtak för bilar så som önskas.

Fastighetsägare STENEN 9 – Lars Fredriksson och Anna Gustafsson.

- Fastighetägarna anser att problematiken (*ett antal fastigheter har beviljats carportar, andra inte*) inom kvarteret STENEN är identisk med den som råder i planområdet varför planområdet bör utökas, alternativt att det i direkt anslutning till aktuellt tillägg startas en ny planprocess med syfte att se över möjligheten att uppföra skärmtak för bilar där det idag inte är möjligt enligt rådande planer.

Kommentar

Kommunen anser att planområdet som redovisat i samrådsskedet bortsett från mindre förändringar (*kv MALVAN*) är väl avvägt och inte ska utökas. I dagens läge finns inga planer att planlägga kv MALVAN eller omkringliggande kvarter i stil med aktuellt plantillägg.

½ Fastighetsägare ÖVERÅKERN 24 – Mats Johansson

- Fastighetsägaren anser att formuleringen [Marken får endast bebyggas med skärmtak] och att den därför avsedda ytan [Korsprickad mark] även omfattar mark som i rådande stadsplan är utpekad som mark för bostadsbebyggelse [B], innebär en inskränkning av framtida utbyggnadsplaner (*t.ex. garage*). Plankartan ska justeras att endast omfatta mark som inte får bebyggas (*punktprickad mark*).

Kommentar

Plankartan kommer att revideras och ersättas med en allmän bestämmelse om var placering av carportar är lämplig.

Då rådande stadsplaner fortfarande gäller jämsides med tillägget hindrade planförslaget som redovisat i samrådsskedet inte möjligheten att uppföra bruttoarea (*som t.ex. garage*), även om området omfattades av plantillägget och det där meddelades att endast skärmtak fick uppföras på korsprickad mark. Syftet var att ifall man valde att uppföra carportar på mark avsedd för bostadsbebyggelse, så skulle man kunna använda sig av den i tillägget tilldelade byggrätten (*33 kvm BYA*) utan att behöva ta i anspråk den underliggande planens byggrätt.

Fastighetsägare MURGRÖNAN 10 – Curt Sandberg

- Fastighetsägaren anger att han önskar kunna uppföra ett skärmtak för bilar i enlighet med redovisade skisser, vilket bland annat innebär att kunna bygga mycket nära fastighetsgräns mot gatan (*då skissen inte är måttsatt är avstånd från bärande stolpe till fastighetsgränsen mot gatan svår att tyda*). Fastighetsägaren pekar på att det i närområdet finns ett antal carportar som är uppförda mycket nära fastighetsgränsen mot gatan.

Kommentar

Kommunen grundar sitt planförslag såväl på områdets karaktär som innefattar skärmtak som byggts på mark som idag inte får bebyggas, och bland annat det som man anser är ett lämpligt avstånd till fastighetsgränsen mot gatan med hänsyn till skötsel och underhåll. Kommunen anser att det minsta lämpliga avståndet för bärande konstruktioner mot fastighetsgränsen mot gatan är 1m.

ORGANISATIONER

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten – Kerstin Granberg Lundgren, Klara Eriksson, Ulf Larsson

- Inga synpunkter

ÖVRIGA

Västerbottens Museum (VBM) – Maria Appelstam Häll

- Det är tveksamt ifall det är lämpligt med skärmtak på fastigheten ÖVERÅKERN 6 ("blåprickad") då den skymmer utsikten söderut på den "blåprickade" ÖVERÅKERN 23. Om skärmtak tillåts ska de ske varsamt.
- Museet är skeptiskt till att utöka byggrätten för skärmtak på fastigheterna KABBELEKAN 1 och 7 så att skärmtak får byggas fram till vägen. Skärmtak fram till vägen skulle hindra insynen på den "blåprickade" KABBELEKAN 8

Kommentar

Planförslaget revideras så att större ansvar på placering läggs på bygglovavdelningen och inga fastigheter undantas generellt från att få uppföra skärmtak för bilar enligt tillägget. Lämpligheten ska prövas i bygglovskedet. Kommunen förutsätter att skärmtak i allmänhet och i synnerhet på fastigheter där det finns byggnadshistoriska värden uppförs varsamt och med respekt för befintlig bebyggelse vilket även säkerställs som planbestämmelse [Utformningen ska vara anpassad till huvudbyggnadens karaktär alternativt den byggnad den sammanbyggs med].

Kommunen anser inte att byggnadsbeståndet är av ett sådant kulturhistoriskt värde att restriktioner i form av byggnadsförbud på en fastighet i syfte att ge god utsikt mot en annan är motiverad. Kommunen anser att det enskilda intresset av att uppföra ett skärmtak är av sådan tyngd att det inte motiverar att vissa byggnader i tillägget undantas möjligheten att uppföra skärmtak.

Ändringar efter samråd

Plankartan

1. Den korsprickade marken som pekar ut områden var skärmtak för bilar får uppföras utgår, och en allmän lämplighetsbedömning i bygglovskedet beträffande utformning och placering i samband med övriga planbestämmelser ersätter den korsprickade marken. Planillustrationen kan ses som en vägledning för var det är lämpligt med skärmtak för bilar. Plankartan revideras i relevanta punkter.
2. Placeringsbestämmelsen [Skärmtak ska placeras så att det inte utgör risk eller försvårar för underhåll för den allmänna delen av servisledningarna och andra underjordiska ledningar] tillkommer.
3. Utformningsbestämmelsen [Skärmtak ska utformas så att de generella siktkraven vid in- och utfart säkerställs] tillkommer.
4. Placeringsbestämmelsen [Minsta avstånd för bärande delar mot gata är 1m från fastighetsgräns. Minsta avstånd för utskjutande delar mot gata är 0,5m från fastighetsgräns]
5. Planområdet utökas att även omfatta fastigheterna MALVAN 2 och 3
6. Illustrationen på plankartan ändras
7. Högsta tillåtna byggnadshöjd ovan medelmarknivå ändras från 2.6m till 2.8m
8. Högsta tillåtna totalhöjd ovan medelmarknivå ändras från 3.5m till 3.6m
9. Ett förtydligande beträffande de delar som omfattas av genomförandetiden görs.
10. Ett förtydligande beträffande planavgift görs.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen revideras och kompletteras analogt med ändringarna i plankartan.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och byggnadsnämnden föreslås anta det reviderade plantillägget.

Kvartstående synpunkter

Sakägare (Underrättelse med besvärshänvisning)

Fastighetsägare STENEN 9 – Lars Fredriksson och Anna Gustafsson, Kvarnstensvägen 6, 903 55 Umeå

- Fastighetägarna anser att problematiken (*ett antal fastigheter har beviljats carportar, andra inte*) inom kvarteret STENEN är identisk med den som råder i planområdet varför planområdet bör utökas, alternativt att det i direkt anslutning till aktuellt tillägg startas en ny planprocess med syfte att se över möjligheten att uppföra skärmtak för bilar där det idag inte är möjligt enligt rådande planer.

Fastighetsägare ÖVERÅKERN 17 – Carola Löfdahl och Gunnar Johansson, Kungsgårdsvägen 14 (Lägenhet 1001), 903 55 Umeå

- Fastighetsägarna önskar att planförslaget även ska ge möjligheten att uppföra ett skärmtak över entrén som sträcker sig över mot skärmtaket för bilen.

Övriga (Underrättelse)

Tekniska nämnden – drift och underhåll

- Avstånd mellan carport och gata bör vara 1,5m för att skötsel/ underhåll ska kunna ske utan att ta i anspråk gatumark.

Västerbottens Museum, till handa Maria Appelstam Häll, Box 3183, 903 04

- Det är tveksamt ifall det är lämpligt med skärmtak på fastigheten ÖVERÅKERN 6 (*"blåprickad"*) då den skymmer utsikten söderut på den *"blåprickade"* ÖVERÅKERN 23. Om skärmtak tillåts ska de ske varsamt.
- Museet är skeptiskt till att utöka byggrätten för skärmtak på fastigheterna KABBELEKAN 1 och 7 så att skärmtak får byggas fram till vägen. Skärmtak fram till vägen skulle hindra insynen på den *"blåprickade"* KABBELEKAN 8

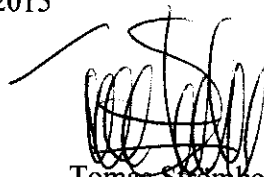
Fastighetsägare MURGRÖNAN 10 – Curt Sandberg, Rutbergsvägen 6, 903 55 Umeå

- Fastighetsägaren anger att han önskar kunna uppföra ett skärmtak för bilar i enlighet med redovisade skisser, vilket bland annat innebär att kunna bygga mycket nära fastighetsgräns mot gatan (*då skissen inte är måttsett är avstånd från bärande stolpe till fastighetsgränsen mot gatan svår att tyda*). Fastighetsägaren pekar på att det i närområdet finns ett antal carportar som är uppförda mycket nära fastighetsgränsen mot gatan.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2015



Anders Dieter Aubry
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

1 Rättelse med stöd av 26§ FL..... 2016-03-16

2 Rättelse med stöd av 26§ FL 2016-03-16