

Ändring genom tillägg till planbestämmelser avseende Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-05-24, § 182.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2017-06-07 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-06-27

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, juli 2017



Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P2017/18



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2017-06-07

Ärendebeteckning
404-5634-2017
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta tillägg till detaljplan för DRAGONFÄLTET inom Väst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län. (Dnr:2015/01945)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2017-05-24 § 182 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 har godkänts av planarkitekt Clara Ganslandt med länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

§ 182

Umeå 5:2

Diariennr: BN-2015/01945

Ändring genom tillägg avseende detaljplanen för Dragonfältet inom Väst på stan, Umeå 5:2 m.fl. - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring genom tillägg till planbestämmelser utökat våningsantal från högst två våningar till högst tre våningar avseende detaljplanen för Dragonfältet inom Väst på stan i Umeå kommun.

Ärendebeskrivning

Syftet med ändringen av detaljplanen genom tillägg till planbestämmelser är att skapa planmässiga förutsättningar för utökat våningsantal inom planlagd byggrätt för bostäder på fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 från högst två våningar till högst tre våningar.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2017.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråd och granskning har en samrådsredogörelse och ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår att synpunkterna under granskningskedet inte medfört några ändringar.

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda (underrättelse)

- Västerbottens museum

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-04-28

Antagandehandlingar:

- Tillägg till plankarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB

Beslutet med handlingarna ska skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 24 maj 2017 kl. 9:30–15:40
Ajournering kl. 11:25–12:30, § 204 kl. 15:22–15:25

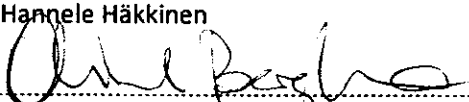
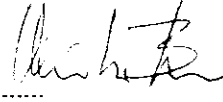
Plats: KS mötesrum, stadshuset

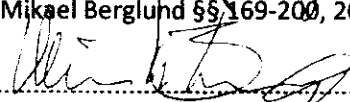

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande, §§ 169-200, 202-211
Maria Vängbo (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 201
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 169-185, 187-211
Lennart Sandström (L) ersättare för Ulrik Berg (M) § 186
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Ola Borgström (S), ers. för Karin Svedlert (S) §§ 169-189, 191-211
Maria Vängbo (S) ersättare för Ola Borgström (S) § 190
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C) §§ 169-204, 206-211
Lennart Sandström (L) ersättare för Eric Bergner (C) § 205
Harald Svensson (M) ersättare för Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§ 169-185, 187-211, Ingemar Jangvad §§ 186, 201

Sekreterare:  §§ 169-211
Hannele Häkkinen

Ordförande:  §§ 169-200, 202-211  § 201
Mikael Berglund §§ 169-200, 202-211 Ulrik Berg § 201

Justerare:  §§ 169-185, 187-211  §§ 186, 201
Ulrik Berg §§ 169-185, 187-211 Ingemar Jangvad §§ 186, 201

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**


Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-05-24

Anslaget har satts upp: 2017-06-01

Anslaget tas ner: 2017-06-27

Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2017-05-24

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S) §§ 169-189, 191-200, 202-211

Lennart Sandström (L) §§ 169-185, 187-204, 206-211

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V) §§ 179-211

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör, §§ 170-171

Roger Svärd, ekonomichef, § 172

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 172-173

Jonas Andersson, bygglovchef, § 172

Marie Häggström, lantmäterichef, § 172

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 172-173, 178-179, 181-182, 185-188

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare, §§ 174-175

Thomas Lundgren, infrastrukturstrateg, adjungerad § 176

Fredrik Björkman, kartingenjör, § 177

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt, § 180

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 172, 183-184

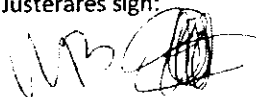
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 173, 189-207

Johan Granberg, byggnadsinspektör

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Wetterlöv, kommunikatör

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

Ändring genom tillägg till planbestämmelser avseende Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Tillägg till plankarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen genom tillägg till planbestämmelser är att skapa planmässiga förutsättningar för utökat våningsantal inom planlagd bygggrätt för bostäder på fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 från högst två våningar till högst tre våningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget i korsningen Dragongatan/Smedsgatan cirka 600 meter från Umeå centrum. Tillägg till planbestämmelser omfattar fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 som båda är i privat ägo och tillsammans har en area på cirka 1500 m².

Ändring av detaljplanen genom tillägg till planbestämmelser handläggs med s.k. standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2014:900).

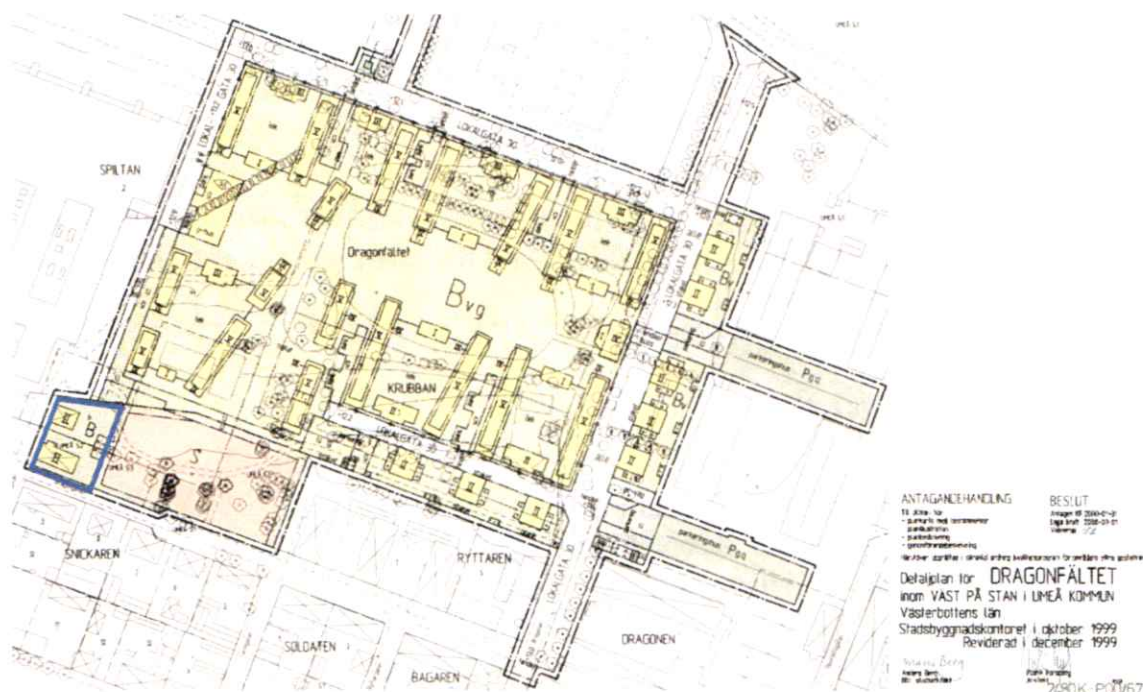
BEHOVSBEDÖMNING

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. *standardförfarande*. 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 2010:900) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av "Fördjupning för de centrala stadsdelarna", antagen 2011. I översiktsplanen anges att bostadskvarteren i Väst på stan lämpar sig väl för en fortsatt förtätning med oförändrat innehåll, det vill säga en blandning av bostäder och småskalig verksamhet.



Utsnitt av "Detaljplan för Dragonfältet". Blå linje markerar fastigheten Umeå 5:2 och Spiltan 4.

Gällande detaljplan

Tillägget till detaljplan gäller för:

- *Detaljplan för Dragonfältet (2480K-P000/67)*
Laga kraft: 2000-03-01

För fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 reglerar detaljplanen kvartersmark för bostadsändamål **[B]** i två våningar. Byggrätten är begränsad till den huvudbyggnad som fanns på respektive fastighet vid detaljplaneläggningen. Förråd eller annat bostadskomplement medges inom en mindre del av fastigheterna. Största taklutning är reglerad till 11 grader. Balkong, loftgång eller annan utskjutande byggnadsdel får inte finnas lägre än 3 meter över förgårdsmark. Fasader ska huvudsakligen utföras i ljus puts och tak-täckning ska vara bandtäckt plåt.

Byggnadsordning

Inom fastigheten Umeå 5:2 fanns tidigare ett bostadshus utpekad som "Värdefull enstaka byggnad" i *Fördjupad översiktsplan för Umeås centrala stadsdelar* liksom i *Byggnadsordning för Väst på stan*. Bostadshuset, som totalförstördes i en brand år 2014, beskrivs i byggnadsordningen enligt följande:

"Bostadshus, ursprungligen ett mindre tvåvåningshus med en lägenhet på tre rum och kök i vardera planet, rum med kokvrå på vinden samt trapphus med öppen tvåvåningsveranda mot gården. På 1940-talet förlängt mot öster med ytterligare ett trapphus och en lägenhet om tre rum och kök i vardera planet. Skivtäckt plåttak. Stående locklistpanel. Sexrutors tvåluftsfönster i västra delen, tvåluftsfönster i östra. Ett hus som väcker nyfikenhet. G Westberg 1931, 1944."

Övrigt

Beslut att inleda planläggning av Umeå 5:2 m.fl. meddelades den 21 oktober 2015 av byggnadsnämnden i Umeå kommun.

Friyta

Friyta inom planområdet ska minst uppgå till en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA) och ges en god rumsverkan.

Gator och trafik

Parkering dimensioneras enligt angiven parkeringsnorm i gällande översiktsplan för området. Utifrån angiven norm i aktuell översiktsplan, *Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna*, bedöms behovet av parkeringsplatser uppgå till 5-6 parkeringsplatser på Umeå 5:2 samt 3 parkeringsplatser på Spiltan 4. Parkeringstalen utgår från lägenhetsfördelningen i befintlig samt planerad bostadsbyggnad (5 stycken 1-2:or samt 6 stycken 3:or).

Parkeringsnormen för cykel grundar sig på cirka två boende per lägenhet samt plats för besökare. Förrådsutrymme ska finnas i anslutning till bostaden för förvaring av en cykel/boende. Totalt bör cirka 20-25 cykelplatser anordnas inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDE

För beskrivning av genomförandet av tillägg till planbestämmelser se "Tillägg till genomförandebeskrivning".

MEDVERKANDE

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, Umeå kommun

Sandra Thomée, kartingenjör, Umeå kommun

Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB

Detaljplan, Umeå kommun maj 2017



Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA



Magdalena Blomquist
Planchef

PLANFÖRSLAGET



Korsningen Dragongatan/Smedsgatan med fastigheten Spiltan 4 (t.v.) och Umeå 5:2 (t.h.). Bostadshuset på fastigheten Umeå 5:2 totalförstördes i en brand i september 2014.

Bebyggelse

På fastigheten Umeå 5:2 fanns tidigare ett bostadshus med träfasad och sadeltak från 1930-talet, uppfört i två våningar med inredd vind. Sedan bostadshuset totalförstördes i en brand i september 2014 har fastigheten stått obebyggd.

Fastigheten Spiltan 4 är bebyggd med ett bostadshus i två våningar med källare och inredd vind. Bostadshuset är uppfört med gavel i fastighetsgräns mot Smedsgatan. Fasaden består av trä med mittpostfönster och sadeltaket är försett med bandtäckt plåt.

Ändring av planbestämmelse

Syftet med gällande detaljplan var vid tiden för upprättandet att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på Dragonfältet. De redan bebyggda fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 kom därmed att omfattas av planbestämmelser avsedda för i huvudsak ny bebyggelse, däribland största taklutning om max 11 grader samt möjlighet till vindsinredning. Planbestämmelserna bedöms dock inte förenliga med varandra då det inte går att uppföra vindslägenheter med en taklutning på maximalt 11 grader utan att höja vägglivet för att åstadkomma en rumshöjd på 2,4 meter. Utformningen av ett tredje plan skulle, enligt gällande regelverk, därmed definieras som en våning och inte som inredd vind. Det gör det omöjligt att vid uppförande av nytt bostadshus på fastigheten Umeå 5:2, återskapa bostäder i tre plan, varför planändring fordras.

Ny planbestämmelse

Tillägget till planbestämmelser innebär att våningsantalet för byggrätter avseende huvudbyggnad inom fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 regleras till högst tre våningar. Planbestämmelsen ersätter tidigare gällande planbestämmelse beträffande högsta våningsantal i underliggande detaljplan.

Planbestämmelser i underliggande detaljplan, *Detaljplan för Dragonfältet* (2480K-P000/67) gäller i övrigt.



Tillägg till genomförandebeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: BN-2015/01945
Datum: 2017-05-09
Handläggare: Linnea Isaksson

Ändring genom tillägg till planbestämmelser avseende Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDE

Syftet med ändringen av detaljplanen genom tillägg till planbestämmelser är att skapa planmässiga förutsättningar för utökat våningsantal inom planlagd byggrätt för bostäder på fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 från högst två våningar till högst tre våningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande detaljplan, *Detaljplan för Dragonfältet* (2480K-P000/67), löpte ut den 31 december 2006. För underliggande detaljplan införs inte någon ny genomförandetid.

Planbestämmelse om genomförandetid gäller för tillägg till planbestämmelser. Genomförandetiden utgår 5 år från och med det datum ändringen genom tillägg till detaljplan vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark.
Fastighetsägare/exploatör ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark.


Fastighetsrätt


Tillägg till detaljplan medför inget behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

MEDVERKANDE

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, Umeå kommun
Sandra Thomée, kartingenjör, Umeå kommun
Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB

Detaljplan, Umeå kommun maj 2017


Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA


Magdalena Blomquist
Planchef



Utlåtande

Diarienummer: BN-2015/01945
 Datum: 2017-05-09
 Handläggare: Tomas Strömberg

Ändring genom tillägg till planbestämmelser avseende Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan genom tillägg till planbestämmelser för fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2017. Syftet med ändringen av detaljplanen genom tillägg till planbestämmelser är att skapa planmässiga förutsättningar för utökat våningsantal inom planlagd bygggrätt för bostäder på fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 från högst två våningar till högst tre våningar.

Samråd och utställning

Ändringen av detaljplanen genom tillägg till planbestämmelser handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2016-10-04 – 2016-10-28** samt granskning under tiden **2017-04-10 – 2017-04-30**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med ändringen är att genom tillägg öka våningsantalet.
 Länsstyrelsen yttrade sig över samrådshandlingen den 5 oktober 2016.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

UMEÅ KOMMUN

Brandförsvar och säkerhet

Inga synpunkter.

Gator och parker

Inga synpunkter.

Umeå Energi

Inga synpunkter.

Vakin

Vakin har inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i Noa 11 efterföljs.

ÖVRIGA**Västerbottens museum**

Museet menar att det, oavsett om det är befintlig detaljplan eller föreslagen planändring som anger takvinkel på högst 11 grader och fasadmateriel huvudsakligen utförd av ljus puts, så är det olyckligt med tanke på närheten till kulturmiljön: "Egnahem och små flerbostadshus i kv Korallen, Skräddaren och Snickaren, 1920-, 1930- och 1950-tal", utpekad i *Byggnadsordning för Väst på stan*. Planbestämmelserna medför tillsammans med höjningen av högsta antalet våningar att nytillkommande byggnader troligen får en alltför avvikande karaktär jämfört med byggnaderna inom kulturmiljön.

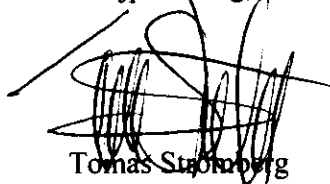
Kommentar

Museets synpunkter har tidigare bemötts i samrådsredogörelsen. Granskningsyttrandet föranleder inte någon kommentar.


Ändringar efter granskning

Förslaget till ändring av detaljplan genom tillägg till planbestämmelser har inte ändrats efter granskningen.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2017



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef