

GRUNDKARTA
Upprättad 1991-09-27

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Grundkartan är framställd i mätklass II
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1963
Framställd från primärkarta
Flygfotografering 1963, 1968 och 1975 från 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej
Ej planredovisad

SKALA 1:1000

10 0 10 50 100 m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Detaljplanegräns, tre meter utanför planområdet
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

1 MARKENS ANVÄNDNING

B Bostäder.

2 UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark

3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med förråd och carport/garage

4 MARKENS ANORDNANDE

lek Lekplats skall finnas
Utfart, stängsel

Stängsel skall finnas

5 PLACERING, UTFORMNING

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Största taklutning i grader
III	Högsta antal våningar
ej vind	Vind får inte inredas

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
Fastighetsplan för kvarteret Ärlan, fastställd 1939-02-10, upphör
att gälla för tomt nr 7 och 8.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser, illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
	Kvartersgräns
	Fastighetsbeteckning
	Bostadshus resp uthus
	Väg
	Staket
	Höjdkurva

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA

ÄRLAN 7 och 8, ÖST PÅ STAN
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MARS 1992
PLANAVDELNINGEN

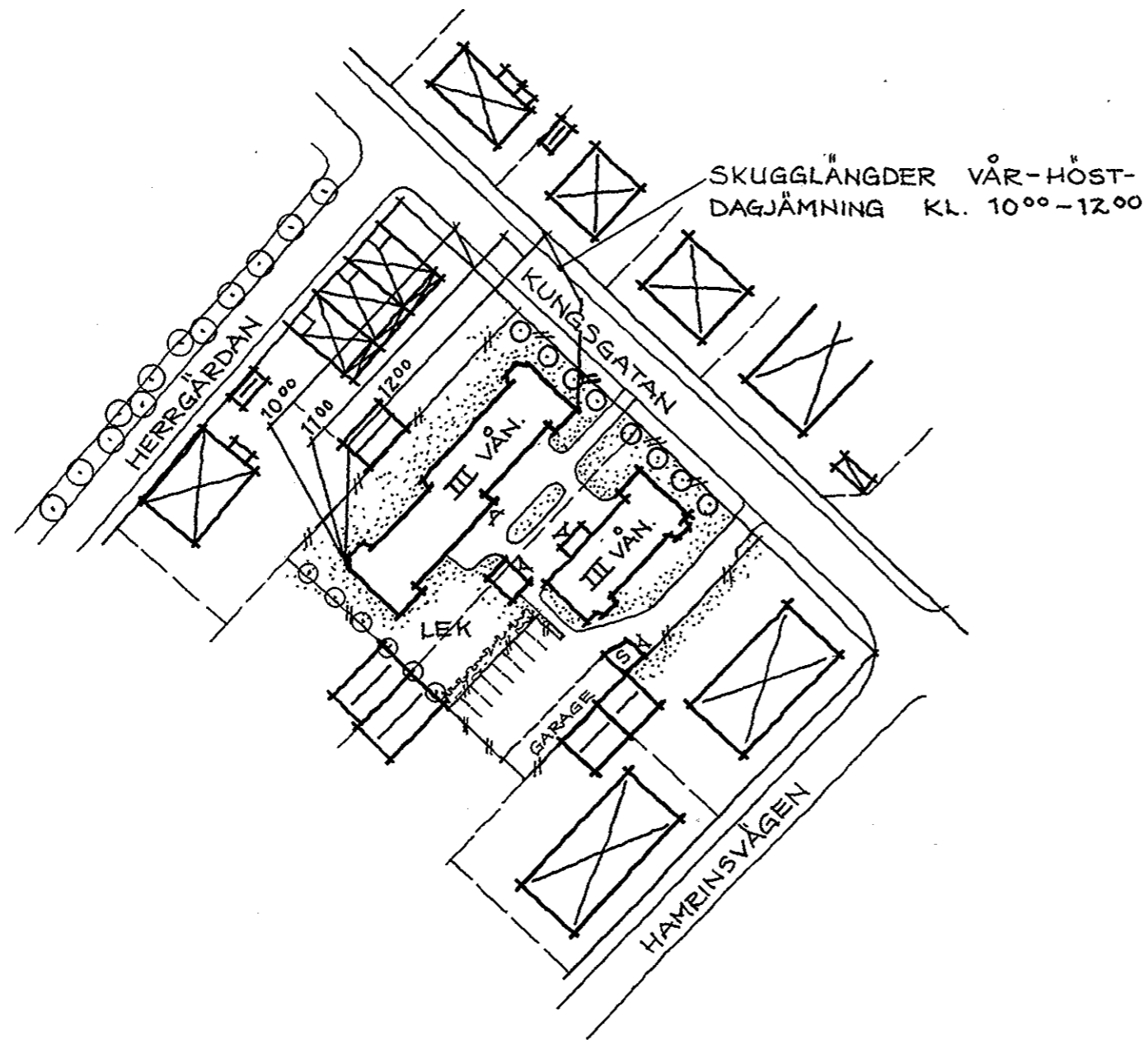
Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

Ritad av EA

Antagen av BN 1992-05-11
Laga kraft 1992-06-05
Vidimeras J.L

2480K-P92/57



ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA
ÄRLAN 7 och 8, ÖST PÅ STAN
 UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MARS 1992
 PLANAVDELNINGEN

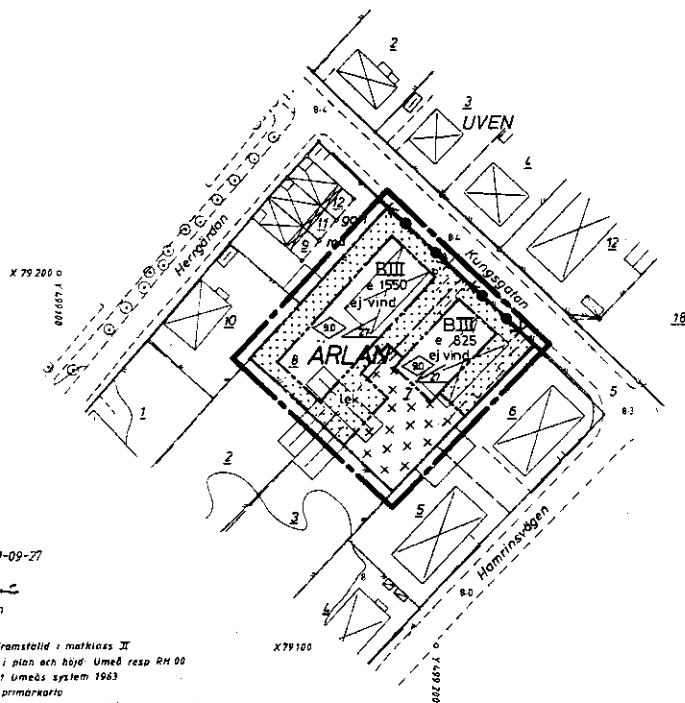
Anders Berg
 Planchef

Peder Seidegård
 Planarkitekt

Ritad av EA

SKALA 1:1000

10 0 10 50 100M.



GRUNDKARTA
Upprättad 1991-09-27

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Grundkartan är framställd i matkinas II
Koordinatsystem i plan och höjd Umeå resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1963
Framställd från primärkartor
Flygfotografering 1963, 1968 och 1975 från 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej
Ej planredovisad

SKALA 1:1000
0 10 50 100 m

PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

---+---+---+---+---+---+ Detailplanegräns, tre meter utanför planområdet
---+---+---+---+---+---+ Användningsgräns
---+---+---+---+---+---+ Egenskapsgräns

1 MARKENS ANVÄNDNING

B Bostäder.

2 UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark

3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med förråd och carport/garage

4 MARKENS ANORDNANDE

lek Lekplats skall finnas

Utiart, stängsel

Stängsel skall finnas

5 PLACERING, UTFORMNING

Högsta byggnadshöjd i meter

Största taklutning i grader

Högsta antal våningar

Vind får inte inredas

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft. Fastighetsplan för kvarteret Årlan, fastställd 1939-02-10, upphör att gälla för tomt nr 7 och 8.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser, illustration

- Planbeskrivning

- Genomförandebeskrivning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgräns

Kvartersgräns

Fastighetsbeteckning

Bostadshus resp uthus

Väg

Staket

Höjdkurva

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA

ARLAN 7 och 8, ÖST PÅ STAN

UMEA KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MARS 1992
PLANAVDELNINGEN

Anders Boeg
Anders Boeg
Planchef

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

Ritad av EA

Anlagen av BN 1992-05-11
Laga kraft 1992-05-05
Vidimeras

2480K-P92/57

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

Planenheten
Planingenjör M Ivarsson
tel 090 - 10 73 72

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1992-06-10

2023-4643/92

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADSKONTORET KONTORET UMEÅ Planavdelningen	
92 -06- 11	
Önr	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 11 maj 1992 antagit detaljplan för fastigheterna Ärlan 7 och 8, öst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i mars 1992.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

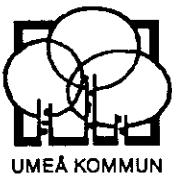
Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 5 juni 1992.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K-P92/57



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91-59

Beslutsdatum
920511

§ 155

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: ÄRLAN 7 och 8

Sökandens namn Riksbyggen
Box 3023
900 03 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign AB/RSB

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i mars 1992. Samråd har ägt rum under tiden 1992-01-20--1992-02-03. Utställning har ägt rum under tiden 1992-03-23--1992-04-13.

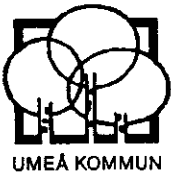
Länsstyrelsen framför inga nya synpunkter utöver de som är lämnade i samrådsyttrandet.

Kommentar: Synpunkterna, som behandlades i samrådsredogörelsen, berör bl a planmönster och exploatering.

Televerket erinrar om att en telekabel går tvärs över fastigheterna Ärlan 7 och 8.

Ägaren till Ärlan 1, 2, 5 och 6 samt 17 st av dennes hyresgäster har inkommit med samma synpunkter som länsstyrelsen framfört i sitt samrådsyttrande angående planmönster och exploatering. De befintliga husen inom kvarteret är uppförda i två våningar och har träfasad. Tillkommande byggnader bör utformas med hänsyn till detta. Garage bör ersättas av carport som ger ett luftigare intryck. Vidare refererar de till sina samrådsyttranden att förslaget innebär en väsentlig förtätning av kvarteret med risk för att man förstör en "sällsynt gårdsplan". De trycker också på att boende inte får nonchaleras när planändring skall komma till stånd och föreslår att byggrätten enligt gällande detaljplan kvarstår. Parkeringsbehovet ska tillgodoses med parkering under skärmtak längs fastighetens sydvästra gräns.

Kommentar: För närvarande pågår en översyn av översiktsplanen för Centrala stan. Med avsnittet bebyggelse/exploatering har arbetet kommit så långt att mycket stor vikt har lagts vid dess innehåll när byggnadsnämnden



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91-59

Beslutsdatum
920511

§ 155

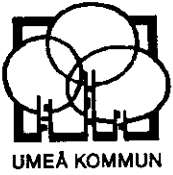
Justerarnas sign:

beslutade om att upprätta en ny detaljplan för berörda fastigheter. I översynen har det framkommit att den äldre bebyggelsen Öst och Väst på stan karaktäriseras av två- och trevånings bostadshus. Vid komplettering/förnyelse skall den tillkommande bebyggelsen anpassas till den omgivande byggda miljön vad avser bebyggelsens mönster, skala och karaktär. I detta förslag har de nya husens läge anpassats till bebyggelsens mönster och karaktär mot Kungsgatan med gavelställda hus och förgårdsmark. Även skalan är anpassad då hushöjden är marginellt överskriden jämfört med befintliga hus. De framtagna riktlinjerna från översynsarbetet med Översiktsplan för Centrala stan gällande bebyggelse/exploatering har således följts. I riktlinjerna ingår även att byggnadsnämnden successivt bör utarbeta kvarters- eller områdesvisa anpassnings- eller stadsmiljöprogram. Ärlan 5 och 6 har komplementbyggnader mot Ärlan 7. Det bästa är således att motbygga carport/garage mot de befintliga byggnaderna. Det ena husets förlängning inåt tomten innebär en försämring av bakre tomtmiljön jämfört med idag men bör inte belasta förslaget i någon högre grad eftersom samtliga friytor inom fastigheten renoveras och iordningsställs. Synpunkterna föreslås därför inte föranleda någon ändring av planen.

Övriga statliga och kommunala instanser samt sakägare har ingen erinran.

Efter utställningstidens slut har bostadsrättsföreningen Umehus nr 3, ägare till fastigheterna Ärlan 7 och 8 genom Siab Bygg lämnat in ett alternativt förslag till utformning av bebyggelsen som man vill ska komma till utförande. Förslaget utgörs av tre T-formade huskroppar i tre våningar.

Kommentar: Förslaget uppvisar kvaliteter med slanka huskroppar och en uppdelning av bebyggelsen på tre byggnader i stället för planillustrationens två. Utformningen av byggnaderna innebär dock att den öppenhet och genomsiktighet som karaktäriserar den befintliga och omgivande byggda miljön går förlorad och ett inre, slutet gårdsrum bildas. Förslaget ryms inte inom den redovisade byggrätten och kräver en ändring av planen. Vi anser att förslaget måste överarbetas för att uppfylla kraven på anpassning till den omgivande byggda miljön.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91-59

Beslutsdatum
920511

s 155

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Detta bör kunna ske inom den redovisade byggrätten
varför framställningen inte föranleder någon ändring av
planen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

Detaljplan för fastigheterna ÄRLAN 7 och 8, Öst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Handlingar till ärendet är förutom denna beskrivning plankarta med bestämmelser och illustration samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra två flerbostadshus i tre våningar. Husen får ungefär samma placering som de befintliga som rivs. Detta för att bibehålla bebyggelsens mönster, skala och karaktär till den omgivande byggda miljön.

PLANDATA

Planområdet omfattas av Ärlan 7 och 8.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1942-09-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Närliggande grundundersökningar visar besvärliga grundförhållanden. Stor hänsyn bör därför tas och grundförhållandena klarläggas i bygglovskedet.

Bostäder

Befintliga två flerbostadshus som rivs innehåller lägenheter. De nya husen innehåller även de bostäder, ca 26 lägenheter. Husen får tre våningar utan möjlighet att inreda vind.

Lek

Lekplats anordnas i fastighetens inre del, och får syd-västläge.

Parkering

Parkering, 20 platser, sker i fastighetens inre del med utfart mot Kungsgatan.

Teknisk försörjning

De nya husen ansluts till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Soppantering sker via separat sophus med containere.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

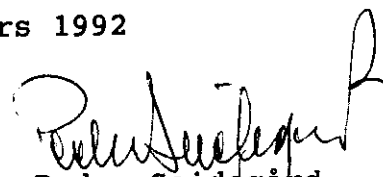
Fråga av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Förslaget har utarbetats efter ritningar från AOT Arkitekter i Sundsvall.

STADSBYGGNADSKONTORET, mars 1992
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheterna ÄRLAN 7 och 8 inom Öst på stan
i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Bebyggelsen avses att utföras relativt snart varför genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för angränsande gata.

Fastighetsägaren svarar för åtgärder på kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna Ärlan 7 och 8 har samma ägare, en Riksbyggen bostadsrättsförening, och sammanläggs till en fastighet.

Gällande fastighetsplan kommer att strida mot den nya detaljplanen och upphör därför att gälla för tomterna 7 och 8. Ny fastighetsplan erfordras inte.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga byggnader rivs och ersätts med ny bebyggelse inom ramen för planbestämmelserna. I samband med projektering och bygglov bör grundläggningsförhållandena särskilt klarläggas och beaktas vid val av grundläggningssätt.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Riksbyggen svarar för plankostnader.

Tillkommande anslutningskostnader för VA samt fjärrvärme tas ut enligt respektive taxor.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1992
Lantmäteriafdelningen

Lars G Boström
Lantmätare

Detaljplan för fastigheterna Ärlan 7 och 8, Öst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har hållits under tiden 1992-01-20--1992-02-03 med länsstyrelsen, fastighetskontoret, gatukontoret, miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Televerket, Hyresgästföreningen samt Handikapporganisationernas Centralkommitté. Berörda sakägare, hyresgäster, kommunala och statliga instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen anför att den föreslagna lösningen kan, om den fullföljs även på andra tomter inom kvarteret, leda till att planmönstrets ursprungliga kvaliteter går förlorade. De förändringar som föreslås genom en höjning av bebyggelsen till tre våningar och en utökad utbredning av byggnaderna inom tomt kan få en prejudicerande effekt för många liknande kvarter varför normalt planförfarande rekommenderas. Förändringar av den typ som föreslås i detaljplan bör grundas på planmässiga bedömningar i ett översiktligt perspektiv exempelvis genom en fördjupad översiktsplan.

Kommentar: För närvarande pågår en översyn av översiktsplanen för Centrala stan. Gällande avsnittet bebyggelse/exploatering har arbetet kommit så långt att mycket stor vikt har lagts vid dess innehåll när byggnadsnämnden beslutade om att upprätta en ny detaljplan för berörda fastigheter. I översynen har det framkommit att den äldre bebyggelsen Öst och Väst på stan karaktäriseras av två- och trevånings bostadshus. Vid komplettering/förnyelse skall den tillkommande bebyggelsen anpassas till den omgivande byggda miljön vad avser bebyggelsens mönster, skala och karaktär. I detta förslag har de nya husens läge anpassats till bebyggelsens mönster och karaktär mot Kungsgatan vad avser gavelställda hus med förgårdsmark. Även skalan är anpassad då hushöjden är marginellt överskriden jämfört med befintliga hus. De framtagna riktlinjerna från översynsarbetet med översiktsplan för Centrala stan gällande bebyggelse/exploatering har således följts. I riktlinjerna ingår även att byggnadsnämnden successivt bör utarbeta kvarters- eller områdesvisa anpassnings- eller stadsmiljöprogram. Planförslaget kommer att ställas ut och således handläggas med normalt planförfarande.

Miljökontoret skriver att någon form av avskärmning bör finnas mellan parkering och lektyta. Vidare bör de nya husens skugga studeras så att de inte påverkar radhusens uteplatser negativt.

Kommentar: Avskärmning mellan parkering och lektyta bör ske med staket och vegetation. Skuggstudier visar att radhusens uteplatser inte berörs under sommarhalvåret. Illustrationen kompletteras i dessa avseenden.

Hyresgästföreningen har ingen synpunkt.

Sakägare Ärlan 1, 2, 5 och 6, Peter Nurse samt 12 hyresgäster inom kvarteret Ärlan 1, 2, 5 och 6 anser att förslaget innebär en väsentlig förtätning av kvarteret samt att garagebyggnaderna är felplacerade. De föreslår att förslaget endast ska medge samma byggrätt som gällande detaljplan men i tre våningar samt att parkering under skärmtak förläggs mot gränsen till Ärlan 2 och 3.

Kommentar: Angående kvarterets förtätning se kommentar under länsstyrelsen. Planen medger att garage anordnas på båda sidor av parkeringen. Stadsbyggnadskontoret anser emellertid att det bästa läget är det illustrerade. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Sakägarna Ärlan 9, 11, 12 och Uven 4 anser att de tänkta byggnaderna genom att de placeras närmare tomtgräns och blir en våning högre än befintliga ger en försämrad miljö. Fastigheterna 9, 11 och 12 kommer att skuggas av förslaget. De föreslår att de nya byggnaderna inte blir högre än befintliga och att den längre huskroppen byter plats med den kortare.

Kommentar: De tilltänkta husen blir ca 0,5 m högre vid taknock än de befintliga. Angående skugga, se kommentar under miljökontoret. Att skifta läge för de tänkta huskropparna medför att den längre huskroppen kommer att skugga fastighetens friytor. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

Sammanfattning

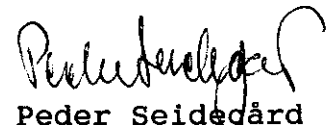
Länsstyrelsen anser att den föreslagna höjningen av bebyggelsen till tre våningar och en utökad utbredning av byggnaderna inom tomt kan få en prejudicerande effekt varför normalt planförfarande rekommenderas.

Övriga inkomna erinringar och synpunkter berör bebyggelsens placering och skala, exploateringsgraden samt befarad skuggning av intilliggande fastigheter.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget väl följer de riktlinjer som föreslagits i översynsarbete av Översiktsplanen för centrala stan och föreslår att förslaget ställs ut i oförändrat skick.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1992
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt