

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- +—+—+— Linje belägen 3 m utanför planområdet
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

2. Användning av kvartersmark

- B Bostäder

6. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och skärmtak
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

7. Markens anordnande

- n₁ Marken skall planteras med buskar och träd
- n₂ Träden skall bevaras
- ←•→ Stängsel skall finnas

8. Placering, utformning, utförande

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- ∞ Taklutning i grader
- I Högsta antal våningar
- v₁ Vind får inte inredas

10. Administrativa bestämmelser

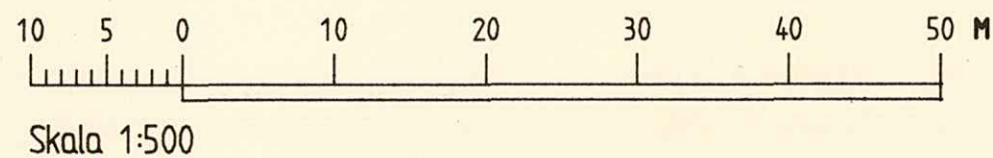
Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
 Fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1939-02-10
 upphör att gälla för tomterna 1-3.

GRUNDKARTA
 Koordinatsystem Umeå
 Höjdsystem RH 00
 Måtklass II
 Underjordiska ledningar redovisas ej

Grundkartan upprättad av mät & kartavdelningen oktober 1993

Bengt Franzén

- Beteckningar**
- +—+—+— Anv. gräns sammanf.
 - - - - - Fastighetsgräns
 - ± 5:2 Fastighetsbeteckning
 - ⊠ Byggnad
 - == Vägkant
 - ▭ Stänt
 - Staket
 - ~ Häck



Övriga handlingar
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Illustrationer

BESLUT
 Samråd BN
 Godkänd BN
 Antagen BN 1994.03.07
 Laga kraft 1994.04.05

Detaljplan för fastigheten
ÄRLAN 1 m.fl.
 ÖST PÅ STAN I UMEÅ KOMMUN
 Stadsbyggnadskontoret i februari 1994

Anders Berg
 Planchef

Peder Seidegård
 Planarkitekt

eva

2480K-P94/27



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1994-04-06

2023-2351/94

Byggnadsnämnden i
Umeå kommun
901 84 UMEÅ

STATSBYGGNADSNÄMNDEN 901 84 UMEÅ Planavdelning	
94 -04- 0 8	
Den	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 7 mars 1994 antagit detaljplan för fastigheten Ärlan 1 m fl, öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i februari 1994.

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 april 1994.

Kristina Björneståhl

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K-P94/27

Plats och tid Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,
kl 13.00-16.50

Beslutande
Nils-Åke Sandström, ordförande
Lennart Holmlund, vice ordförande
Inger Nilsson
Hans Olof Grehn
Gösta Ludvigsson
Jerker Marklund, till kl 15.00
Eric Bergner, beslutande fr kl 15.00, § 26
Rune Wästerby
Olov Sjöberg
Ingemar Jangvad
Carin Conradsson
Susanna Gideonsson

Åke Burman
Mia-Lindohf Forsgren
Sture Tjernberg
Bengt Östman

Ovriga deltagande

Övr deltagande Se särskild förteckning

Utses att justera Lennart Holmlund

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1994-03-14

14-59

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer

Ordförande

Nils-Åke Sandström
Nils-Åke Sandström

Justerande

Lennart Holmlund
Lennart Holmlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1994-03-07

Datum för
anslags uppsättande

1993-03-15

Datum för
anslags nedtagande

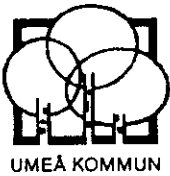
1994-04-05

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 93-34

Beslutsdatum
940307

§ 32

Justerarens sign:

Fastighetsbeteckning: ÄRLAN 1 m.fl.
Sökandens namn: Lerstenen Fastighet
Lars Sällström
c/o BAMCO
Kungsgatan 29
903 21 UMEÅ
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign:

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i februari 1994.
Samråd har ägt rum under tiden 10-24 januari 1994.
Utställning har ägt rum under tiden 2-23 februari 1994.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Länsstyrelsen anförde under samrådstiden synpunkter på hur Umeå kommun arbetar med förnyelse av stadsmiljön. Under utställningstiden har de inget ytterligare att tillföra ärendet.

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

Ägaren till fastigheten **Ärlan 10, Leif Enlund** anförde under samrådstiden önskemål att parkering flyttas från gräns mot Ärlan 10.

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen. Synpunkterna föranledde staketkrav mot Ärlan 10 för att eliminera störande strålkastarljus.

Hyresgästförening anförde tillsammans med boende på **Ärlan 1-3** synpunkter på förtätningsgraden samt placeringen av det tilltänkta bostadshuset och uthusen.

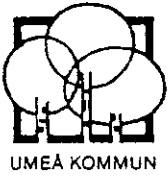
Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga underrättelse.



UMEÅ KOMMUN

Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1994-03-07

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, arkitekt
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Matthias Wärnhjelm, trafikingenjör
Roger Berggren, trafikt tekniker
Ulf Sondell, stadsingenjör
Hans Allergren, stadsplaneingenjör

Hans Olofsson, Stiftelsen Bostaden, § 14
Torsten Åsbjer, FFNS, § 14

Detaljplan för fastigheterna ÄRLAN 1 m.fl.
Öst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga ett flerbostadshus i tre våningar inom kvarterets inre del. Befintliga hus avses att bevaras samt att befintliga träd ska, så långt som möjligt, också bevaras.

PLANDATA

Planområdet omfattas av fastigheterna Ärlan 1-3 och är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1942-09-02. För planområdet gäller även fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, Umeå kommun, antagen 1984-09-17.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Inom planområdet finns tre mindre tvåvånings flerfamiljshus. I två av dessa kommer vindsvåningen enligt ett tidigare beslutat bygglov att inredas till bostäder. Det tillkommande flerfamiljshuset i tre våningar placeras i inre delar av kvarteret. Huset är placerat och utformat med hänsyn till kvarterets bebyggelsemönster och karaktär.

Huset planeras att inrymma 14 lägenheter fördelade mellan 1½ rum och kök och 3 rum och kök. Det nedersta våningsplanet har entréerna till lägenheterna dels från ett trapphus samt dels som s.k. markentréer. På de två resterande våningsplanen nås entréerna via ett trapphus med hiss och en loftgång.

Friytor och vegetation

Flerfamiljshusens friyta som ska vara 875 m² enligt gällande norm inryms inom planområdet. Friytan blir

en gemensamhetsanläggning inom fastigheterna Ärlan 1-3.

Planområdet uppvisar idag lummiga tomter be vuxna med björkar, äppelträd, syrenträd o.dyl. För att bibehålla denna karaktär kommer många utav de befintliga björkarna och äppelträden att skyddas i planen för att kunna bevaras. Befintliga syrenbuskar som är i vägen för nybyggnaden rekommenderas att flyttas till nya platser för att på detta sätt bidra till att karaktären av lummighet och grönska bibehålls. Staketkrav införs längs kvartersgränsen och bör utformas som s.k. "Ume-staket". Området mellan fastighetsgränsen och parkeringen i områdets västra del ska planteras med buskar och träd för att överföra det intryck av grönska som kvarteret Herrgårdan uppvisar väster om kvarteret Ärlan.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till bostäder och dess friyta är anpassad för rullstolsburna personer eller personer med nedsatt rörlighet enligt gällande normer.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena klarläggs i bygglovsskedet.

Skyddsrum

Inom planområdet erfordras skyddsrum för 30 personer.

Parkering

Flerfamiljshusens totala bruttoarea inom planområdet på ca 2 620 m² innebär enligt gällande parkeringsnorm att 23 bilplatser måste anordnas. Dessa anordnas i områdets västra del med angöring från Herrgårdan. Möjligheten finns att både ha öppen parkeringen och/eller uppföra carport. För att hindra störande strålkastarljus från parkerande bilar ska ett relativt tätt staket men en höjd av 1,3 meter uppsättas mot Ärlan 10 och vid parkering mot bostadshus i Ärlan 1. Utfart förutom för gående kommer inte att tillåtas mot Storgatan.

Teknisk försörjning

De befintliga husen samt det tillkommande huset försörjs genom kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Sophantering med container kommer att ske via ett separat sophus i anslutning till parkeringen.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

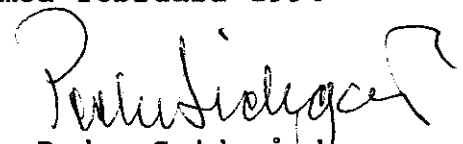
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Förslaget baseras på ritningar från Arkinova Arkitekter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1994
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheterna ÄRLAN 1 m.fl, Öst på stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid och huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år. Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av tre bebyggda bostadsfastigheter med samma ägare. Av dessa fastigheter ombildas Ärlan 1 till att omfatta en tomtplats för den nyttillkommande bebyggelsen. Ärlan 2 och 3 ombildas till att bli tomtplatser för ett respektive två av de befintliga bostadshusen mot Storgatan. Eventuellt avstyckas ett av bostadshusen till en fjärde fastighet så att varje huvudbyggnad kommer att ligga på en separat fastighet.

För att en sådan fastighetsindelning skall kunna anses varaktigt lämpad och förenlig med detaljplanen krävs en långt gående fastighetsövervakning kring det gemensamma gårdsutrymmet med friyta, lekanordningar, infartsväg, parkering, sophus, skyddsrum mm samt viss gemensam teknisk försörjning. En sådan gemensamhetsanläggning med samtliga fastigheter inom planområdet som delägare måste därför inrättas.

Umeå Energi's servisleddningar för el och fjärrvärme som behöver dras över fastigheterna närmast Storgatan fram till det nya bostadshuset i kvarterets inre bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Gällande tomtindelning inom planområdet kommer att strida mot den nya detaljplanen och kommer därför att upphöra att gälla. Ny fastighetsplan bedöms tills vidare inte nödvändig att upprätta för att säkerställa genomförande av den fastighetsindelning och gemensamhetsanläggning som avses bildas.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande gundundersökning kan komma att krävas i bygglovskedet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader betalas av fastighetsägaren. Kompletterande anslutningsavgift för vatten- och avlopp tas ut enligt VA-taxan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1994
Lantmäterijavdelningen



Lars-Göran Boström
Lantmätare

Detaljplan för fastigheten ÄRLAN 1 m.fl., Öst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har hållits under tiden 10-24 januari 1994 med länsstyrelsen, planeringsutskottet, fastighetskontoret, miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Telia, Handikappföreningarnas Centralkommitté, gatukontoret, hyresgästföreningen, fastighetskontorets exploateringsavdelning samt byggnadsnämndens ledamöter.

Berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser, beskrivning och genomförandebeskrivning. Berörda hyresgäster och bostadsrättsinnehavare har fått plankarta med bestämmelser uppsatta i respektive trapphus.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att kvarteret Ärlan är ett typexempel på hur Umeå kommun idag arbetar med förnyelse av stadsmiljön.

Kvarteret Ärlan var från början ett villakvarter med tvåvånings bebyggelse längs gata och stor öppenhet med rik vegetation i kvarterets inre. Det är först under senare tid som de miljömässiga förändringarna gått ut över de kvaliteter som i tidigare planer värnats med sådan framgång. Under sent 1980-tal kompletterades de tre mot Hamrinsvägen liggande husens vindvåningar med takkupor som starkt bryter mot den tidigare välproportionerliga arkitekturen.

Länsstyrelsen skriver vidare att i början av 1990-talet kom nästa ingrepp i kvarterets miljö genom att två fastigheter mot Kungsgatan revs och ersattes med tre nya huskroppar i tre våningar med starkt förhöjd exploatering.

I nu föreliggande förslag menar länsstyrelsen att man går vidare med nästa förändring med en detaljplan för de tre av de återstående villafastigheterna. Kvarteret tappas slutgiltigt karaktär genom att den återstående öppna trädgårdsdelen i kvarterets inre bebyggs med ett flerfamiljshus i tre våningar med tillhörande parkering.

Genom att övergå från en planering med helhetsgrepp till en planering som bygger på tillfälliga förutsättningar och enskilda byggnadsföretag så har man ersatt planmässiga kvaliteter med kvantitativa boendemiljöer.

Länsstyrelsen avslutar sin skrivelse med att nämna att kvarteret Ärlan bör bli ett memento för stadsförnyelsearbetet i Umeå på så sätt att den fortsatta diskussionen kring fördjupad översiktsplan för centrala stan bör hantera frågan om förnyelsearbetets inriktning på långsiktighet och

helhetsverkan i strävan att skapa goda miljöer.

Kommentar: Kvarteret Ärlan har under senare år varit föremål för olika förslag till förnyelse av bebyggelsen från storgårdskvarter till dagens småskaliga förslag. Arbetet med kvarterets förnyelse har genom kontorets arbete med bl.a. exploateringsstudier således resulterat i förslag som har anpassats till den omgivande bebyggelsens miljö, skala och karaktär.

När detaljplan för två fastigheter i kvarterets norra del upprättades hade arbetet med översynen av översiktsplanen för centrala stan kommit så långt att mycket stor vikt måste fästas vid detta. I översynen konstaterades det att den äldre bebyggelsen öst och väst på stan karaktäriserades av två- och trevåningsbebyggelse. Vid komplettering/förnyelse skall den tillkommande bebyggelsen anpassas till den omgivande byggda miljön vad avser bebyggelsens mönster, skala och karaktär. I det nämnda planärendet anpassades de nya husens läge till bebyggelsens mönster vilket innebar att husen gavelställdes mot Kungsgatan med förgårdsmark. Därigenom bröt man ej heller de karaktäristiska siktstråken. Eftersom husens höjd med sina tre våningar endast marginellt överskred de tidigare husens höjd förelåg även en anpassning i höjd. I detta planförslag anser stadsbyggnadskontoret att samma kvalitativa stadsbilda-bedömning har genomförts. Genom att det planerade huset endast får tre våningar och endast är marginellt bredare än det befintliga gatuhuset inom fastigheten, störs inte de i kvarteret så karaktäristiska siktstråken mellan Storgatan och Kungsgatan. Genom den medvetna placeringen av det tilltänkta huset samt skyddsbestämmelser för befintliga träd kommer stora delar av det befintliga gröna, lummiga och öppna trädgårdsrummet att bevaras och i vissa delar t.om. återskapas. Stadsbyggnadskontoret anser därför att planförslaget uppfyller intentionerna i förslaget till ny översiktsplan för centrala stan. Till sist kan nämnas att i förslaget till ny översiktsplan för centrala stan är angett att kvarters- eller områdesvisa handlingsprogram skall upprättas som underlag för kommande detaljplanearbete.

Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

Umeå Energi AB anför i sitt yttrande att om en separat fastighet bildas för det nya bostadshuset bör elservisens läge säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras i detta avseende.

Ägaren till fastigheten **Ärlan 10, Leif Enlund**, skriver i sitt yttrande att skärmtak och uthus inte skall förläggas i gräns mot Ärlan 10 utan minst 3,5 meter från densamma.

Kommentar: En minskning av parkeringsytan med 3,5 meter är inte möjlig då parkeringsytan i planförslaget har en minimibredd för bilars manöverutrymme. Det är inte heller möjligt att flytta hela parkeringen 3,5 meter åt söder eftersom den då kommer att hamna alltför nära bostadshuset på Ärlan 1.

Parkeringsplats får inte enligt gällande översiktsplan för centrala stan placeras närmare än 5 meter från husfasad och då skall även åtgärder finnas för att eliminera störande strålkastarljus från parkerande bilar.

Plankartan kompletteras med staketkrav mot Ärlan 10 och vid gräns mot prickmark mot bostadshuset i Ärlan 1. Planbeskrivningen kompletteras också med att ett relativt tätt staket med en höjd av 1,3 meter skall uppsättas mot Ärlan 10 och vid gräns mot prickmark mot bostadshuset i Ärlan 1.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

Efter samrådstitidens slut har det inkommit yttrande från **hyresgästföreningen** där de tillsammans med boende på **Ärlan 1-3** anför synpunkter på att uthusens placering tar bort stor del av befintlig gräsmatta, att förtätningen blir för stor samt att vinklingen av det tilltänkta huset skall förläggas mot Ärlan 13 i stället för Ärlan 4.

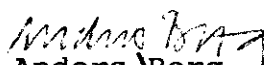
Kommentar: Se kommentar under yttrande från länsstyrelsen.

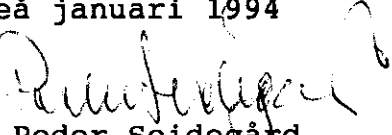
Påtalade trafiktekniska synpunkter som inte berör planområdet har vidarebefordrats till gatukontoret. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna kompletteras ifråga om staketkrav mot Ärlan 10 och vid parkering mot bostadshus i Ärlan 1. Genomförandebeskrivningen kompletteras angående ledningsrätt/servitut för elservis.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1994
Planavdelningen


Anders Berg
Plancher


Peder Seidegård
Planarkitekt

Ärende Ärlan 1		Ink datum 1994-05-10	Dnr (FRM) 94/46
		Tidigaste reg datum 1994-05-10	Aktbeteckning (FRM) 2490K-2991/27
Registerområde, kommun Örnäs		Antal handl 1	Antal kartor 1
Akt utgallrad datum		LSst dnr 2023-2341/94	Reg datum/annat avsl datum 1994-05-18
P g a ärende (dnr)		Beslutsdatum 1994-03-21	Datum

HANDLÄGGNING	<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta	<input type="checkbox"/> Godkänt
	<input type="checkbox"/> Mellanlagrat	<input type="checkbox"/> Slutfört
	<input type="checkbox"/> Granskat utan anm	<input type="checkbox"/> Akt till arkiv

INFORMATION		
<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Avregistrering
Planförkortning DP	Status B	Plannamn/Text Ärlan 1 m.fl.
Registerkarta -467		
Gäller t o m		Arkivplats
Tilläggsinformation		
Genomförandetid	Börjar 1994-04-06	Börjar
	Utgår 1999-12-31	Utgår
Berör Till: Ärlan 1-3		
Bort:		
Berörda Fp/Dp		
Anmärkningar Laga teckn 1994-04-05		

