

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 garage

7. Markens anordnande

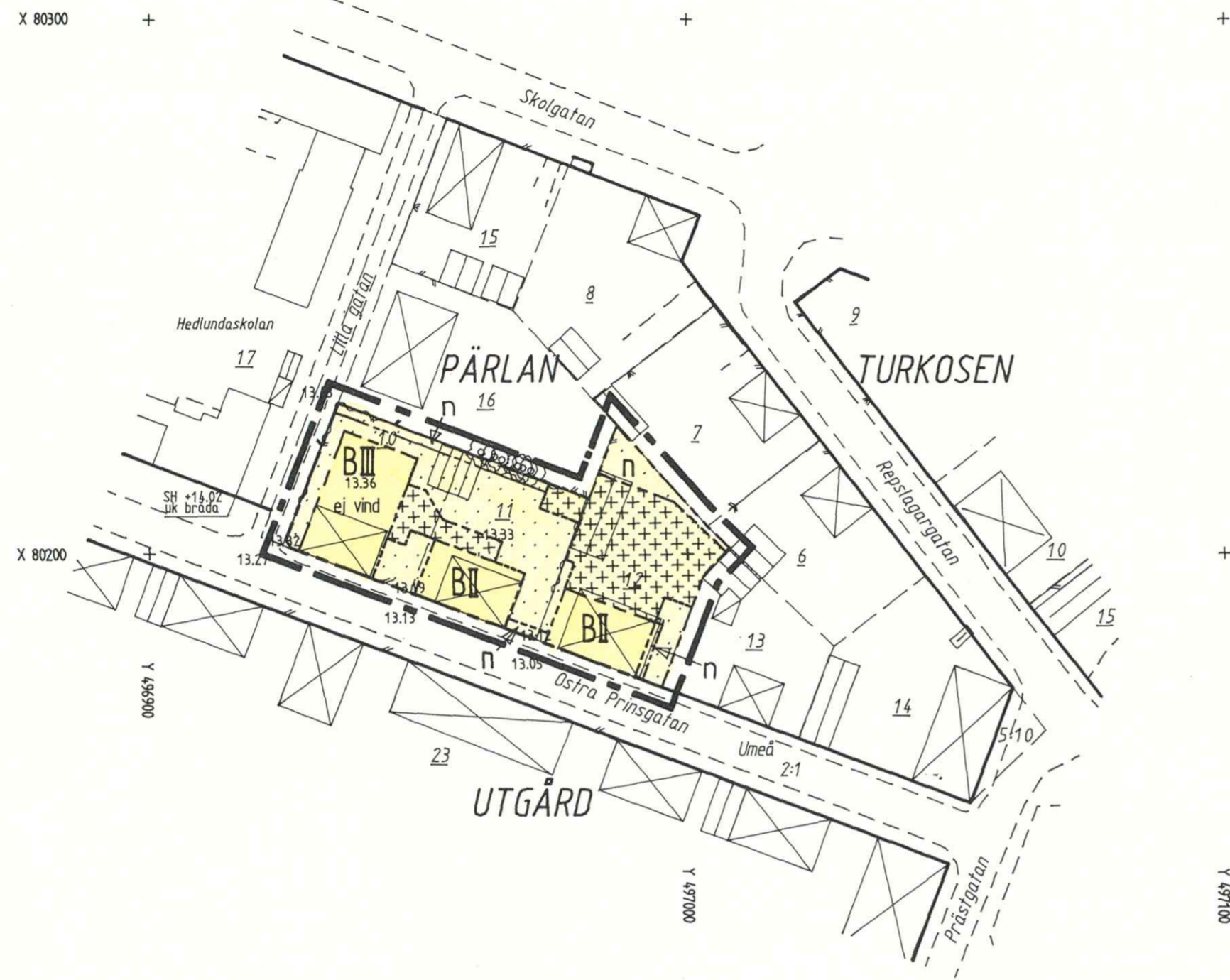
n Marken skall hållas planterad med buskar och träd enligt illustration

8. Placering, utformning, utförande

I Högsta antal våningar
ej vind Vind får ej inredas

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft



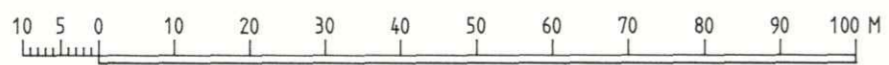
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1996-03-25
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning : LK
Kartkonstruktion : SÅ

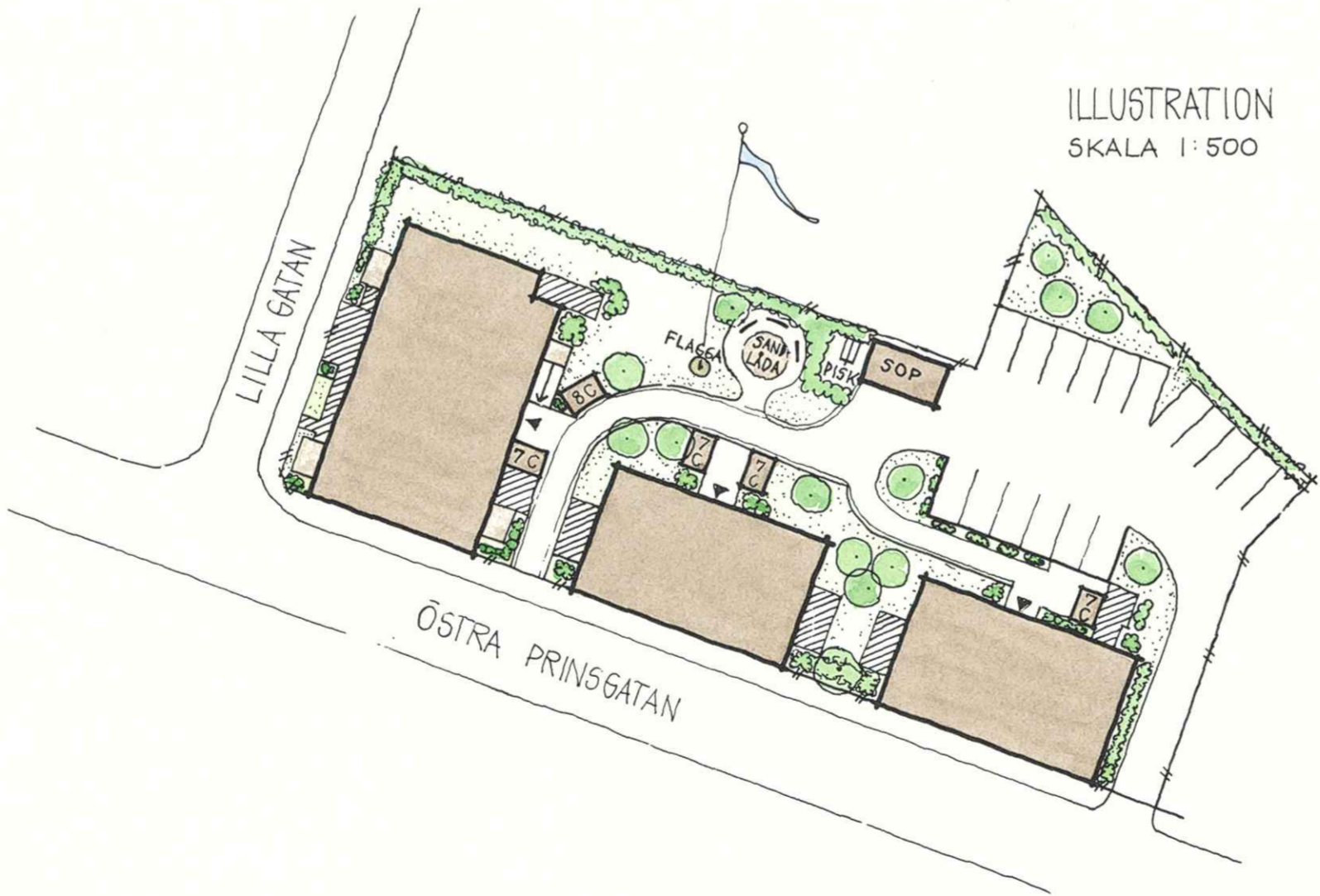
Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard / Fullständighet : 2 (1-2)
 Standard för lägesnoggrannhet : 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard : 1 (1-3)
 Koordinatsystem i plan och höjd : Umeås lokala system resp RH 00
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung : Digital primärkarta
 Flygfotografering år : 1975 från 800 meters höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt : Umeå kommun



Skala 1:1000

96.13

ILLUSTRATION SKALA 1:500



SAMRÅDSHANDLING

- Handlingarna består av
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Illustration

BESLUT

Antagen BN 1996-08-26
Laga kraft 1996-09-23
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheten
PÄRLAN 10 m fl
 VÄST PÅ STAN inom UMEÅ KOMMUN
 Stadsbyggnadskontoret i juni 1996
 Reviderad i augusti 1996

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Gerd Lantz
Gerd Lantz
planingenjör

eva

LAGAKRAFTBEVIS

1996-09-26

Detaljplan för fastigheten **Pärnan 10 m fl** inom Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1996-08-26, § 141

Då kommunens beslut inte har överklagats har planen vunnit laga kraft
1996-09-23.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen


Ingrid Lindförss

Kopia till

FRM

FBM

Plan o Räddningstjänst

Bygglov

2480 K - P96/60

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1996-08-26

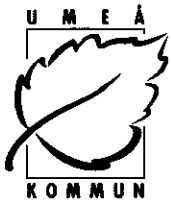
Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 13.30-16.35	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström Olov Sjöberg Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Rune Wästerby Jonas Renman	
Ersättare	Åsa Ögren Margareta Lindskog Assar Karlsson Annie Lorentzon	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Lars Eklöf, bygglovchef Anders Berg, planchef Börje Nordström, lantmätare Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Hans Allergren, stadsplaneingenjör Benny Sandberg, planingenjör Mathias Wärmhjelm, trafikingenjör Roger Trafiktekniker	
Utses att justera	Lennart Degerliden	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1996-08-30 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justera	<i>Lennart Degerliden</i> Lennart Degerliden

Paragrafer 129-158

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1996-08-26		
Datum för anslags uppsättande	1996-09-02	Datum för anslags nedtagande	1996-09-23
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		96-08-30 via Ann 1.196 / J. L.



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-13

Beslutsdatum
1996-08-26

§ 141

Justerarnas sign:
U L N abd

Fastighetsbeteckning: **PÄRLAN 10 m fl**

Sökandens namn: AB Härmod Bostaden
Box 244
901 06 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Gerd Lantz

Sign: *AB GL*

Detaljplan för fastigheten Pärlan 10, 11 och 12 har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i juni 1996. Planens syfte är att ersätta befintlig bostadsbebyggelse på fastigheterna med ny. Handläggningen har skett med enkelt planförfarande.

Samråd/underrättelse har ägt rum med sakägare, Länsstyrelsen, Brandförsvaret, Handikappföreningarna, Hyresgästföreningen, Miljökontoret, Tekniska kontoret, Telia AB, Umeå Energi AB och Stadsbyggnadskontorets avdelningar bygglov, bygginsp, lantmäteri samt kart- och mät, vilka fått ärendet på remiss under tiden 1 juli - 1 augusti 1996.

Yttranden utan erinran mot planen har lämnats av Miljökontoret, Brandförsvaret och Umeå Energi.

Socialtjänsten har med utgångspunkt från kvarteret Pärkans närhet till Hemgården och dess specialinriktade verksamhet för gamla framfört att lägenheterna bör utformas för äldre och handikappade. Tillgängligheten bör vara god både mellan ute- och innemiljön och mellan rum. Hygienrum ska vara väl planerade och tillräckligt stora.

Kommentar: Socialtjänstens yttrande har skickats till AB Härmod Bostaden och Lisa Brunnström Arkitektkontor som menar att ovanstående tillgänglighetskrav är uppfyllda.

Kommunala handikapprådet och DHR har framfört synpunkter som kommer att bevakas i bygglovsskedet.

Televerket har meddelat att ny teleservice planeras från Östra Prinsgatan till fastigheterna som omfattas av planändringen. Kabelutsättning ska begäras innan grävningsarbetena påbörjas för att undvika skada på teleledningar till intilliggande fastigheten Pärlan 13.



9
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-13

Beslutsdatum
1996-08-26

§ 141

Justerarnas sign:

Kommentar: Televerkets yttrande har lämnats till fastighetsägaren för kännedom.

Tekniska kontoret påpekar att av sikt- och underhållsskäl måste en hörnavskärning göras i korsningen Östra Prinsgatan/Lilla Gatan. Staketet vid ut- och infarten till parkeringen bör inte utföras högre än 0,8 meter.

Kommentar: Planen justeras avseende hörnavskärningen. I fråga om stakethöjden har grannen på Pärlan 13 redan uppfört ett staket med höjden 1,2 meter i gräns mot parkeringsinfarten.

Ägarna av fastigheten **Pärlan 13, Birger och Maj Britt Ohlsson** anser att parkeringsplatsens placering och trafiken till planområdet kommer att vara störande och negativt påverka miljön. Deras förslag är därför att ett 1,8 meter högt plank placeras i gränsen mellan Pärlan 13 och nuvarande Pärlan 12.

Kommentar: Vår målsättning är att de nya husen ska vara ett miljömässigt tillskott men medför naturligtvis också en förändring i kvarteret. Med nybyggnaden följer även parkeringskrav som ökar bilplatsantalet inom de berörda tomterna. Av gatukontorets yttrande framgår att staket inte bör vara högre än 0,8 meter vid parkeringstillfarten av trafiksäkerhetsskäl. Det innebär att ett plank inte kan uppföras. Plank är inte heller lämpligt med hänsyn till utsikten från det näraliggande planerade huset. Huvudbyggnaden på Pärlan 13 är placerad 11 meter från gränsen mot Pärlan 12 med garage, vegetation (träd) och ett 1,2 meter högt "tätt" staket som avskärmning. Uteplatsen ligger i östra delen av tomten. Detta anser vi vara bra förutsättningar för att inte få alltför stor negativ påverkan från den nya bilinfarten hos grannen.

Ägarna till fastigheten **Pärlan 7 Margareta och Staffan Ling** önskar att den befintliga rönneridån mellan deras fastighet och Pärlan 12 ska kunna stå kvar.

Kommentar: För att kunna bevara och säkerställa en vegetationsremsa i gränsen mellan fastigheterna Pärlan 7 och 12 har planen kompletterats med särskild bestämmelse om detta.

Planteringsskyldighet har även föreskrivits mot Pärlan 7 och 16 och för två områden i anslutning till Östra Prinsgatan.

Länsstyrelsen framhåller i sitt yttrande att kvarteret Pärlan hör till de kvarter som fortfarande i stora delar har skärs trädgårdsstadskarakter med miljömässiga kvaliteter karakteristiska för Umeå såsom öppna tomter, frodig grönska och huvudbyggnader planerade med staket vid gata.

Beslutsdatum
1996-08-26

§ 141

Justerarnas sign:



Den ökade exploateringen med större slutenhet och en sammanhållen parkering för de tre byggnaderna som inte ger utrymme för de typiska vegetationszonerna i tomtgräns känns främmande i miljön.

I översiktsplanen framhålls att nya byggnaders höjd bör anpassas till omgivande bebyggelse och trevåningsbyggnaden avviker enligt länsstyrelsens mening. Den ger också minskad solbelysning av det inre av kvarteret vid lågt stående sol vintertid. I översiktsplanearbetet har framhållits att program för hela kvarter bör upprättas för att bättre kunna bedöma bebyggelsens funktion, mönster, skala och karaktär även om bara enstaka byggnadsprojekt aktualiseras. Planförslaget skulle vinna på att ett sådant förslag upprättas.

Då de ekologiska ambitionerna om resurshushållning ska gälla ifrågasätts varför till synes funktionsduglig om än renoveringsmogen bebyggelse rivs särskilt då Umeå lider brist på billiga ungdomsbostäder och många ungdomar är beroende av socialbidrag för boende i nyproduktion.

I de tre byggnader som rivs finns skyddsrum. Det bör framgå hur dessa ska ersättas.

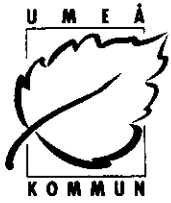
Med hänsyn till stadsbilden bör nybebyggelsen utföras med fasader i träpanel.

Kommentar: Ambitionen i detta projekt är att anpassa nybebyggelsen till den befintliga. Exploateringen har ökat något i förhållande till den befintliga och en byggnad är något högre, tre våningar. Vi har ändå bedömt detta som rimligt då kvarteret avslutas mot Hedlundaskolan med större och högre hus. Även byggnaderna norr om trevåningshuset är ganska stora och höga. Tvåvåningsbebyggelsen i kvarteret Utgård på södra sidan av Prinsgatan är visserligen endast två våningar men tätare genom längre hus närmare varandra. Kvarteret Utgård avslutas mot Döbelns plan av ett fyrvåningshus och kvarteret Pärlan av ett i tre våningar

Det ökade parkeringsbehovet som finns idag kräver naturligtvis utrymme. En sammanhållen parkeringsyta tar mindre friyta i anspråk

De miljömässiga kvalitéerna, typiska för Öst och Väst på Stan som Länsstyrelsen påpekat som öppna tomter och husen förlagda med staket vid gata återfinns i planen. Den befintliga grönskan i tomtgräns ska till största delen behållas och säkerställas genom bestämmelse. Träd och buskar ska också finnas mot Östra Prinsgatan, vilket framgår av illustrationen som har kompletterats efter samrådet.

Från kontoret anser vi att gatumiljön mellan kvarteren Pärlan och Utgård är i torfigaste laget och att en björkrad skulle utgöra ett välgörande tillskott för området i sin helhet.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-13

Beslutsdatum
1996-08-26

§ 141

Justerarnas sign:

Förslaget om att kunna iordningställa billiga ungdomsbostäder är bra och vi för det gärna vidare. I detta fall har dock fastighetsägaren ansett bebyggelsen saneringsmogen och valt att uppföra ny. Det som går att återanvända ska tas tillvara och en rivningsplan har upprättats.

Enligt Länsstyrelsens boenhet ligger kvarteret PärLAN inte inom område där skyddsrum behöver byggas.

Nybebyggelsen kommer att få träfasader med undantag för trevåningshuset som förmodligen kommer att utföras i sten precis som de näraliggande husen i tre och fyra våningar.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planen kompletteras med en hörnavskärning vid Östra Prinsgatan/Lilla gatan och ges planteringsskyldighet i gräns mot PärLAN 7 och 16 samt mot Östra Prinsgatan. Ändringarna bedöms inte medföra ytterligare handläggning av planen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen.

(Uppllysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-13

Detaljplan för fastigheten **PÄRLAN 10 m fl**, Väst på Stan inom Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planens handlingar utgörs av

- plankarta med tillhörande bestämmelser och illustration
- planbeskrivning samt
- genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

AB Härmod Bostaden har begärt att få bygga en trevånings byggnad och två byggnader i två våningar med vind på fastigheterna PärLAN 10, 11 och 12. Syftet med planen är att möjliggöra detta.

PLANDATA

Kvarteret PärLAN ligger vid Döbelns plan, Väst på Stan. Fastigheterna 10-12 grän-sar mot Lilla gatan och Östra Prinsgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gällande planer och kommunala ställningstaganden

Planområdet omfattas av stadsplan för Ytterhiske fastställd av Kungl Maj:t den 22 september 1938. Den medger bebyggelse i två våningar och vind på de berörda fastigheterna. Bebyggelsen är uppförd i enlighet med stadsplanen.

Fastighetsägaren har för avsikt att riva bebyggelsen och ersätta den med ny. Ny bebyggelse ska enligt riktlinjerna i översiktsplanen anpassas till den omgivande vad gäller skola, karaktär och bebyggelsemönster. Det förslag till bebyggelse som Härmod Bostaden lämnat som underlag för ny plan bedöms från Stadsbyggnads-kontoret fylla normerna. Förslaget har utarbetats av Lisa Brunnström Arkitektkon-tor.

Förutsättningen för en hållbar samhällsutveckling är att leva i balans med naturen och dess kretslopp. För att uppnå detta behöver vi förändra våra levnadsmönster och boendevanor i linje med Agenda 21.

Det innebär att när nya bostadsområden byggs måste vi ta hänsyn till miljöfrå-gorna på ett helt annat sätt än vi gör idag. Byggandet måste ske med utgångspunkt från resurshushållning. Husen ska vara väl isolerade, energisnåla, radon- och fukt-säkra.

Materialval och byggt teknik

Material och byggt teknik ska väljas med hänsyn till boende, rivning och återvin-ning. Tegel, trä, betong och lättbetong är lämpliga material till stommen. För att kunna återanvända byggnadsmaterial bör bultning och skruvning användas i stäl-

let för spikning och limning. Fönster ska vara energieffektiva med karm och båge av trä.

Trafik/Parkering

Angöringen till planområdet sker över nuvarande PärLAN 12 där parkeringsanläggning anordnas.

Energi/Värme

Bebyggelsen ska ha så låg energiförbrukning som möjligt utan att inomhusklimatet äventyras. Energisnåla system för uppvärmning, ventilation och hushållsström ska installeras. Ett exempel på energibesparing kan vara ett svalt skafferi som ersättning för en större kyl.

Husen kan erbjudas fjärrvärme, vilket är en ur miljösynpunkt godtagbar energiform. Fjärrvärmenätet finns utbyggt i Östra Prinsgatan. Fjärrvärmen kan kompletteras med solfångare, då solen i huvudsak räcker som energikälla för varmvatten sommartid.

Bostäderna ska utföras med 5-ledarsystem och eldragningarna ske på sådant sätt att uppkomst av elektriska- och magnetiska fält elimineras.

Vatten, avlopp och avfall

Området föreslås få anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät. Då avloppsvatten innehåller näringsämnen kan det också tillvaratas. Urin kan separeras från fekalier genom separeringstoletter och användas som gödselmedel både inom och utom området, då urin ersätter handelsgödsel.

Allt avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av mat- och trädgårdsavfall bör ske i gemensam kompost inom området.

Genomförande

Agenda 21-budskapet om ett långsiktigt hållbart samhälle - kretsloppssamhället ska utgöra grund vid byggandet av detta område.

Vid utformningen av bostäderna kommer brukarmedverkan inom vissa ramar att erbjudas.

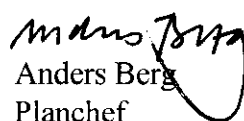
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Planen har kompletterats med en hörnavskärning vid Östra Prinsgatan/Lilla gatan och med planteringskyldighet i gräns mot PärLAN 7 och 16 samt Östra Prinsgatan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1996, reviderad augusti 1996
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Gerd Lantz
Planingenjör

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för del av fastigheten **PÄRLAN 10 m fl**, Väst på Stan inom Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR***Genomförandetid*

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ersätta befintlig bostadsbebyggelse med ny.

Fastigheterna Pärlan 10, 11 och 12 bör slås samman till en fastighet. Alternativt kan ett system av gemensahetsanläggningar inrättas för att säkerställa nödvändig fastighetssamverkan för gemensamma funktioner; parkering, cykeluppställning, grönytor etc.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheterna har idag utfart mot Östra Prinsgatan. Utfart kan även fortsättningsvis ske mot Östra Prinsgatan från den planerade parkeringsplatsen mitt i kvarteret. Parkeringsplatsen förutsätts rymma p-platser i enlighet med gällande norm.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal avses tecknas med AB Härmod Bostaden.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1996,
Lantmäteriafdelningen rev aug 1996

Börje Nordström
lantmätare

Ärende PärLAN 10		Ink datum 1996-11-08		Dnr (FRM) 96/77	
Op		Tidigaste reg datum 1996-11-08		Aktbeteckning (FRM) 2480K-P96/60	
		Antal handl 1	Antal kartor 1	Reg datum/Annat avsl datum 1996-11-25	
Registerområde, kommun Umeå		LSt dnr		Beslutsdatum 1996-09-25	
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	Datum		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 Status Plannamn/Text Dp B PÄRLAN 10 MFL			
Registerkarta -486					
Gäller i o m		Arkivplats			
Tilläggsinformation					
Genomföranderid					
		Börjar 1996-09-24	Börjar		
		Utgår 2001-12-31	Utgår		
Berör Till: FÄRLAN 10-12					
Bort:					
Berörda Fp/Dp 2480K-P101/1939, 2480K-P53/1970, 2480K-18/1941					
Anmärkningar LAGA KRAFT 1996-09-23 INLAGU I ATLAS					

	<p>Förts anmärkningar</p> <p>Ändrar akt:</p> <p>Avregistrerar akt:</p>
<p>Akt som ändras:</p> <p>2480K-P101/1939</p>	<p>Berör</p> <p>BOET: PÄRLAN 10-12</p>
<p>Akt som ändras:</p> <p>2480K-P58/1970</p>	<p>Berör</p> <p>BOET: PÄRLAN 10</p>
<p>Akt som ändras:</p> <p>2480K-18/1941</p>	<p>Berör</p>
<p>Akt som ändras:</p>	<p>Berör</p>
	<p>Övrigt</p>