

GRUNKARTA TILL DETALJPLAN

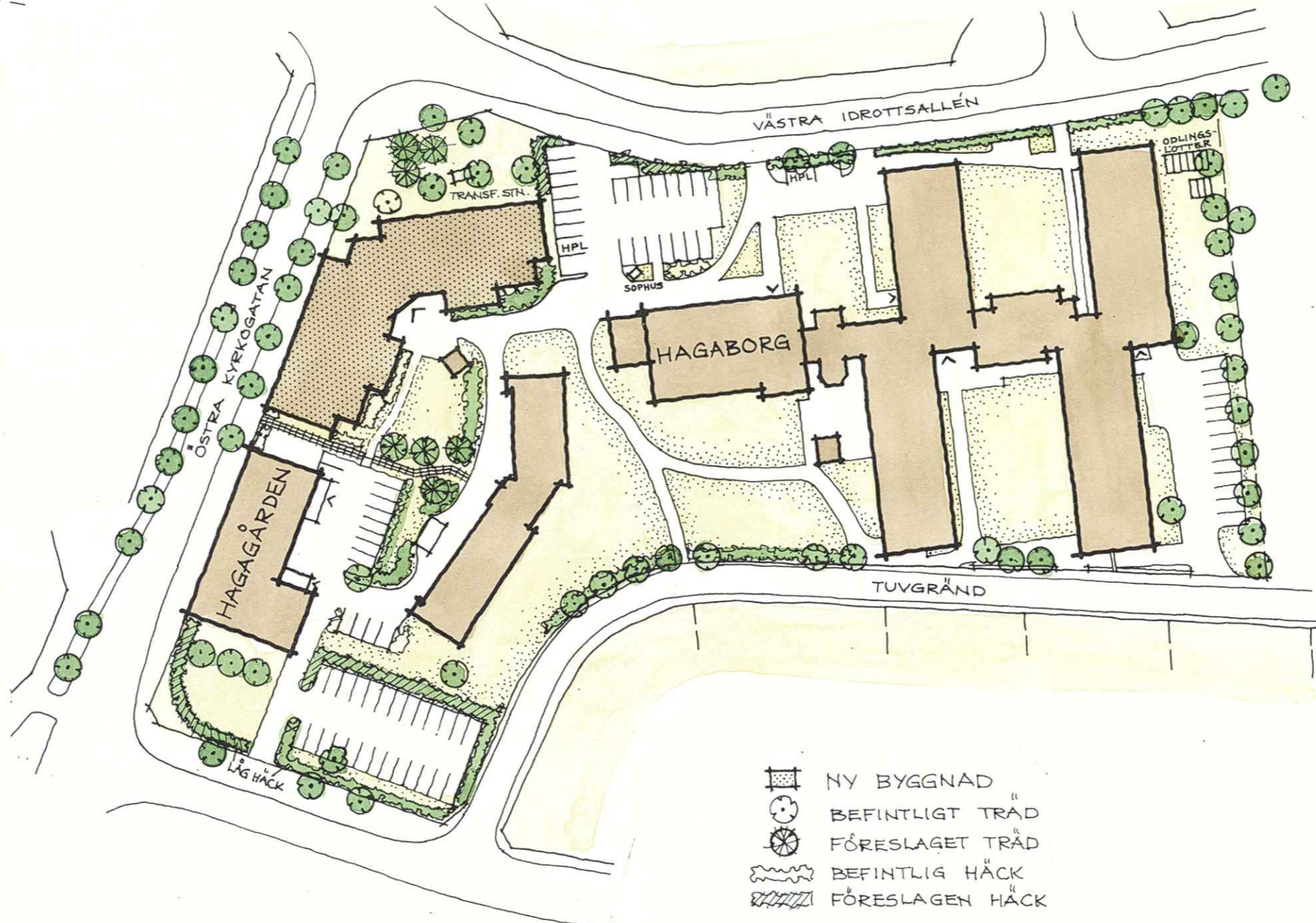
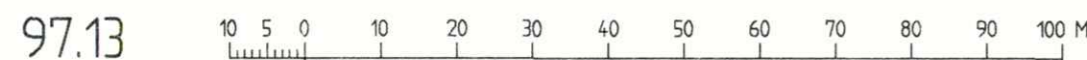
Upprättad 1997-04-23
Reviderad 1997-08-12

Bengt Franzen
Bengt Franzen

Mätning : HS
Kartkonstruktion : AKP

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
Flygfotografier 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



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 ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder. Hagagården får användas för kontorsändamål

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta byggnadshöjd får överstigas av mindre byggnadsdel
- ∇ Största taklutning i grader
- I Högsta antal våningar
- ej vind Vind får inte inredas
- f₁ Gavelns bredd får inte överstiga 13 meter
- f₂ Taket skall utgäras av tegelröda pannor
- f₃ Fasaderna utförs så att dygnsekvivalent trafikbuller inomhus ej överstiger 30 dB(A)

Byggnader placeras i tomgräns mot Östra kyrkogatan
Balkonger får inte anordnas mot Östra kyrkogatan
Underkant fönster i fasad mot gatan får ej understiga 1,7 meter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas. Sophus får uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Planterad grönyta
- n₂ Befintliga träd får inte fällas. Lärkträd planteras
- parkering Parkeringsplats får anordnas i huvudsak enligt illustration
- U Ulfart får inte anordnas

Gånguffart får anordnas enligt illustration
Häck bevaras och kompletteras enligt illustration
Befintliga träd i tomgräns ska bevaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning från 1973-11-27 upphävs för fastigheten Focken 2

SAMRÅDSHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 1997-09-29
Laga kraft 1997-10-24
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheterna
FOCKEN 2 och 5 inom HAGA
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i augusti 1997
Reviderad i september 1997

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgrén
Stina Fahlgrén
Arkitekt

eva



LAGAKRAFTBEVIS

1997-10-28

Detaljplan för fastigheterna **FOCKEN 2 och 5** i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1997-09-29, § 199

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1997-10-24**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till

FRM

FBM

Planfunktionen

Bygglov

Sök

2480K - P97/86

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

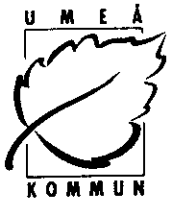
1997-09-29

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.00		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Olov Sjöberg Peter Olofsson Anna Lind Kurt Bergström Ingemar Dalgård Rune Wästerby Per Olov Ljung Nils-Åke Sandström		
Ersättare	Åsa Ögren, till kl 17.00 Bert-Allan Persson Magareta Lindskog, till kl 17.30 Jerker Marklund Lennart Eriksson		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Lars Eklöf, bygglovchef Börje Nordström, lantmätare Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör Roger Berggren, trafiktekniker Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Benny Sandberg, planingenjör Stina Fahlgren, planarkitekt		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1997-10-02		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 187-209
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i> Carin Conradsson	
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i> Lennart Degerliden	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1997-09-29		
Datum för anslags uppsättande	1997-10-03	Datum för anslags nedtagande	1997-10-24
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-13

Beslutsdatum
1997-09-29

§ 195

Justerarnas sign:

CLD all

Fastighetsbeteckning: **FOCKEN 2 och 5**
Sökandens namn: Tekniska kontoret
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign: *AB St*

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i augusti 1997. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 29 augusti - 11 september 1997.

Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare samt kommunala och statliga instanser har givits möjlighet att yttra sig över förslaget.

Länsstyrelsen skriver i samråd med kulturmiljöfunktionen och påpekar att den äldre gårdsbyggnaden som rivs hör samman med Umeå fattiggård från 1904. Den bör nog dokumenteras av Västerbottens Museum innan rivning sker.
Kommentar: Yttrandet skickas till Västerbottens Museum.

Umeå Brandförsvär påpekar att en brand i gamla Hagagården skulle innebära stor brandbelastning på den tillkommande byggnaden. Fasaden ska därför ges en ur brandsynpunkt riktig utformning. I övrigt har man inget att erinra mot planen.
Kommentar: Yttrandet har delgivits beställaren.

Tekniska kontoret har ingen erinran men under hand har parksektionen haft synpunkter och uttryckt tveksamhet till att plantera lärkträd i hörnet Västra Idrottsallén - Östra Kyrkogatan. Trädplanteringen på norra sida finns med i parksektionens planering.
Kommentar: Lärkträden är inte tänkta som gatuträd utan som ersättning av de träd som försvinner i samband med gruppbestaden. De justeras något på illustrationen. Skrivningen angående trädplanteringen på norra sidan Västra Idrottsallén ändras.

Socialtjänsten påpekar att ett sophus inte är medtaget i planen. Man har också önskemål om att gaturummet anpassas speciellt för kringboende äldre för att undvika olyckor.

Kommentar: Text angående sophus förs in på planbestämmelserna. Yttrandet vidarebefordras till Tekniska kontorets gata-parkavdelning.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-13

Beslutsdatum
1997-09-29

§ 195

Justerarnas sign:

Miljökontoret, Hyresgästföreningen, SJ och Umeå Energi har inget att erinra mot förslaget.

SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen revideras så att gångutfart tillåts mot Östra Kyrkogatan, illustrationen justeras något avseende de föreslagna planteringarna och prickmarken får texten "sophus får anordnas".

Årtal för tomtindelning på plankartan revideras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fodras av detaljplanen och föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-13

Detaljplan för fastigheterna **FOCKEN 2 och 5** inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att planområdet ändras till bostadsändamål. Kvartersgränsen flyttas mot Östra Kyrkogatan i väster och befäster på så vis gatans bredd till 18 meter. Syftet är också att bebyggelsen inom kvarteret kompletteras med en ny vinkelbyggnad i tre våningar. Den tillkommande byggnaden placeras i i liv med Hagagården, för att på så sätt ge Östra Kyrkogatan ett vackrare gaturum. Mot Västra Idrottsallén ges den nya byggnaden en riktning som anpassas till Hagaborg, och gaturummet vid korsningen Östra kyrkogatan och Västra Idrottsallén får en tydligare avgränsning.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Haga och begränsas av gatorna Tuvgränd, Hemvägen, Östra Kyrkogatan och Västra Idrottsallén. Kvarterets yta är 1,8 ha. Kommunen avser att sälja fastigheterna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i tätbebyggelseområdet enligt Översiktsplan för Umeå kommun, antagen 1990
För planområdet gäller stadsplan (A100) fastställd 1950-10-26, stadsplan (161C) fastställd 1960-12-30 och stadsplan (181C) fastställd 1964-01-13.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Trädgården i kvarteret med olika arter av träd och vackra partier är viktigt att bevara för de boendes rekreation. Den är också viktig för stadsdelen Haga. Den tillkommande byggnadens placering innebär att den "park" med lärkträd och björkar, som finns i det nordvästra hörnet, blir mindre och att lärkträden i huvudsak försvinner. För att kompensera detta bör en ny grupp av lärkträd planteras på den återstående delen. Grönytan i hörnet på andra sidan Västra Idrottsallén kommer också att planteras med träd och på så sätt skapas ett vackrare gaturum.

Geotekniska förhållanden

För området finns två geotekniska undersökningar, den ena utförd av Svenska geotekniska byrån från 1948 och den andra utförd av VAB 1980. Vid eventuell pålning av den tillkommande byggnaden, måste en ny grundundersökning redovisas i samband med byggnadens grundläggning.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen är övervägande avsedd för äldreboende och bildar ett äldrecenter. Den befintliga delen i två våningar, Hagaborg, kommer efter ombyggnaden att innehålla 48 servicelägenheter. I entréplanet planeras lokaler för dagvård. Detaljplanen medger en ny trevåningsbyggnad i vinkel mot Östra Kyrkogatan innehållande 48 lägenheter avsedda för gruppboende. Dessa nås även från Hagaborg via en kulvert. Hagagården bevaras och kan innehålla kontor eller bostäder. Det äldre gårdshuset rivs för att ge plats för den nya byggnaden. Det befintliga, vinklade bostadshuset i trä får oförändrad användning. Den trivsamma gården bör dock återskapas med rumsbildande staket och planteringar.

Byggnadskultur och gestaltning

Järnvägsviadukten vid kvarteret Focken kan ses som en stadsport; här övergår den tätare stadsbebyggelsen till en trädgårdsstad och kvarteret Focken är ett viktigt första möte med stadsdelen Haga.

Kvarteret utgörs av träbebyggelse från 30-talet och tidigt 80-tal men också av putsade byggnader från 50-talet. Denna bebyggelse upplevs som "hus i park" och i detaljplanen bevaras de grönytor som ger anläggningen denna karaktär. Hagagården är ett landmärke i staden och bör, trots okänslig renovering, bevaras.

Den tillkommande byggnaden tillåts vara tre våningar. Takets material bör vara tegel och fasaden ska ha en ljus putskaraktär, detta för att harmoniera med Hagaborg och för att bli ett tillskott efter gatan. Byggnadens gavlar får ej överstiga 13 meter. Balkonger ska inte ligga ut mot Östra Kyrkogatan, dels av estetiska skäl dels på grund av trafikbuller. Underkant fönster i gatufasadens bottenvåning ska överstiga 1,70 m för att undvika insyn. Byggnadens höjd kommer att överensstämja med Hagagården och i den öppning på 8 meter som skapas mot Östra Kyrkogatan, tillåts gångutfart. På så sätt öppnar kvarteret sig även mot Östra Kyrkogatan. Den tillbyggnad (orangeriet) som planeras på Hagaborg, bör följa byggnadernas formspråk och snarare uppfattas som en länk än som ett lusthus från Västra Idrottsallén.

Skyddsrum

Skyddsrumskravet erfordras.

Gator och trafik

Gatorna runt kvarteret Focken är lokalgator. Östra Kyrkogatan är ett huvudstråk för kollektivtrafiken.

Parkeringsbehovet ska beräknas efter 6,5 platser/1 000 m² bostadsyta och 18 platser/1 000 m² kontorsyta. Normen har angetts utifrån att kvarteret huvudsakligen kommer att användas för äldreboende. Befintlig och tillkommande yta för bostadshus är knappt 10 000 m² tillsammans och ytan för Hagagården är omkring 1 000 m².

Varutransporterna sker från Västra Idrottsallén. Färdtjänst kommer här att ha en angoringsplats. En parkering för besökande och personal samt fyra platser för handikapparkering finns också.

Ambulanstransporter sker från Tuvgränd i den sydöstra delen av kvarteret. Här anläggs också en parkering för 13 st bilar.

Från Hemvägen nås 29 parkeringsplatser.

Störningar

Förstärkt fasadisolering krävs mot Östra Kyrkogatan. Bullret är omkring 67 dBA vid fasad.

Teknisk försörjning

Dagvatten kopplas inte samman med spillvattnet utan lokalt omhändertagande förutsätts. Lösningar som möjliggör att dagvattnet används för t ex bevattning i trädgården prövas.

Anläggningen ansluts till fjärrvärme och ett u-område i nordsydlig riktning utläggs i planen.

Ett u-område i det sydvästra hörnet breddas till 8 meter för vatten- och avloppsledningar.

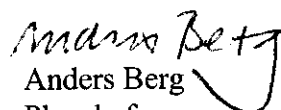
Den transformatorstation som ligger i kvarterets nordvästra hörn anses kunna ligga kvar under förutsättning att magnetfältet understiger gränsvärdet. Avståndet till byggnad får ej understiga 5 meter.

Avfallshanteringen ska följa kommunens avfallsplan och sortering av sopor ska underlättas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1997, rev september 1997
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-13

Detaljplan för fastigheterna FOCKEN 2 och 5 inom Haga i 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 möjliggöra uppförande av ny byggnad för bostadsändamål i tre våningar mot Östra Kyrkogatan/.

För fastigheterna gäller tomtindelning, fastställd 1973-11-27. Fastigheten Focken 5 är bildad i strid mot gällande tomtindelning. Båda fastigheterna ägs dock av Umeå kommun. Det nya planförslaget strider mot gällande planer vad avser avgränsningen mot gatan. Till följd av detta måste tomtindelningen från 1973 upphävas i berörd del. (Focken 4 berörs ej av planförslaget i detta avseende.) Ett upphävande kan även underlätta genomförandet i övrigt.

Focken 2 bör tillföras mark från angränsande gatumarksfastighet, Stadsliden 2:1.

En särskild fastighet bör bildas för transformatorstationen.

Utrymme för allmänna ledningar bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom området råder oklara geotekniska förhållanden. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion.

Gatuområdet anpassas i planförslaget till befintliga förhållanden och inte till gällande plan varför anläggningsarbeten för trottoar och liknande torde vara mycket begränsade.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Parkeringsytor i enlighet med gällande norm skall anordnas på tre ställen inom området. Parkeringsytorna angörs, via i huvudsak befintliga, infarter från Västra Idrottsallén, från Tuvgränd och från Hemvägen.

Inom området finns idag en transformatorstation. Dess placering i förhållande till den tillkommande bebyggelsen kan ifrågasättas varför en alternativ placering senare kan komma ifråga. Av detta skäl reserveras inte den nuvarande platsen i planen för detta ändamål men det skall ändå betonas att utrymme för transformatorstation måste finnas inom detaljplaneområdet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal avses tecknas med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1997,
Lantmäteriafdelningen rev september 1997



Börje Nordström
lantmätare

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN

KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende Focken 2 och 5		Ink datum 1997-12-11	Dnr (FRM) 97/102
		Tidigaste reg datum 1997-12-11	Aktbeteckning (FRM) 2480K-P97/86
Registerområde, kommun Umeå	Antal handl 1	Antal kortor 1	Reg datum/Annat avsl datum 1998-01-23
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr	Beslutsdatum 1997-12-29
HANDLÄGGNING	Datum		Datum
	<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 Focken 2 och 5
	Registerkarta -466		
	Gäller t o m		Arkivplats
	Tilläggsinformation Laga kraft 1997-10-24		
	Genomföranderid		Börjar 1997-10-25
			Utgår 2002-12-31
	Berör Till: Focken 2, 5, Stadsliden 2:1		
	Bort:		
Berörda Fp/Dp 2480K-88/1953			
Anmärkningar Plagad i SCM.			

Forts. i anmärkningur

Ändrar akt:

2480K-184/1973, 2480K-P97/1950, 2480K-P37/1962,
2480K-P35/1964, 2480K-P40/1985

Avregistrerar akt:

Akt som ändras:

2480K-184/1973

Berör

Bort: Focken 2, 5, Stadsliden 21

Akt som ändras:

2480K-P97/1950
(100)

Berör

Bort: Focken 2

Akt som ändras:

2480K-P37/1962
(161)

Berör

Bort: Focken 2, 5

Akt som ändras:

2480K-P35/1964
(181)

Berör

Bort: Focken 2

2480K-P40/1985
(306)

Cyrist

Bort: Focken 2