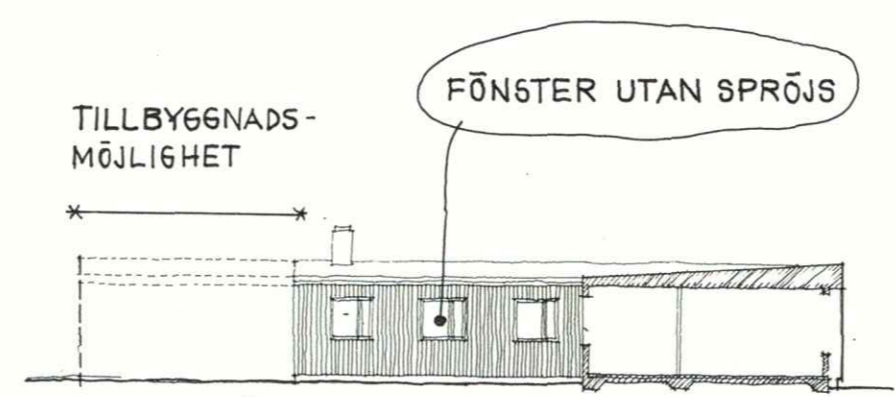
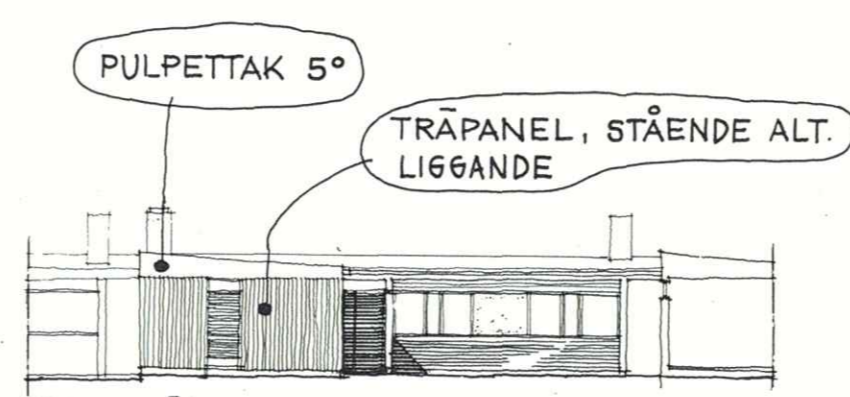


SEKTION ATRIUMGÅRD



FASAD SÖDER



FASAD VÄSTER

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

3. Begränsning av markens bebyggande

- · · · · Marken får inte bebyggas

8. Placering, utformning, utförande

- ◇◇ Högsta byggnadshöjd i meter
- ∠ Största taklutning i grader
- I Högsta antal våningar
- v₁ Vind får ej inredas

Varsamhet

- k₁ De särdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen och i illustrationen på plankartan skall särskilt beaktas vid ändring

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

BESLUT

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

Antagen BN 1997-01-27
 Laga kraft 1997-10-30
 Vidimeras *Pol.*
Konststyrelsens beslut 1997-03-21
Regeringens beslut 1997-10-30

Detaljplan för kvarteret SKARVEN inom TEG i UMEÅ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret i december 1996
 Reviderad januari 1997

Anders Berg
 Anders Berg
 Planchef

Stina Fahlgrén
 Stina Fahlgrén
 Arkitekt

BH

2480 K - P97/99

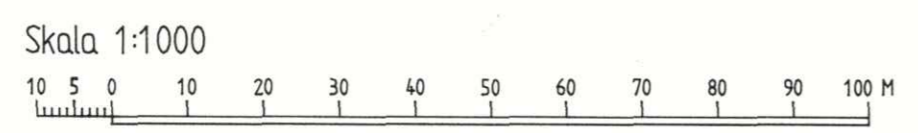
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1996-11-26
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning : HS
Kartkonstruktion : MN

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 : 1963 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



3

LAGAKRAFTBEVIS

1997-11-25



Detaljplan för kvarteret **SKARVEN** inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1997-01-27 § 11

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 1997-03-21.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har beslutat avslå överklagandena 1997-10-30.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 1997-10-30.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till

FRM

FBM

Planfunktionen

Bygglov

Sök

UMEÅ 1997-04-08

STADSBYGGNADS KONTORET•UMEÅ Planavdelningen 97-04-15	
Dnr	

1(2)

1997 -04- 10

Till
REGERINGEN via
LÄNSSTYRELSEN

2024-3883-1997

901 86 UMEÅ

Ang. Överklagande av Länsstyrelsens beslut och antagande av detaljplan för kv. SKARVEN inom stadsdelen Teg, Umeå kommun

ÄRENDE: Överklagande av Länsstyrelsens beslut 1997-03-21 med beteckning 2024-2197-1997 (angående beslut i Umeå kommuns byggnadsnämnd den 27 januari 1997, dnr PLA 96-50, angående antagande av rubricerade planförslag).

YRKANDE: Upphäv Länsstyrelsens beslut och återremittera ärendet för omarbetning till i överensstämmelse med de synpunkter som framförts skriftligen under samrådtiden (se bil. 1) och förtydligande av bl.a. konsekvenserna (se bil 2). Konsekvenserna har ej beaktats.

KRAV:

- prickmarken i söder skall utgå och dessutom skall egenskapsgränsen flyttas fyra meter österut från husliven.
- illustrerad och tillåten utbyggnad utgår delvis och omarbetas då den är olämpligt utformad (se även bil.2).
- taklutningen skall tillåtas bli 14°, sadeltak och ej tvingande papptäckning.
- "k-märkning" accepteras ej.

MOTIV: Redovisad utformning mot gata spolierar normala funktionskrav och är en mycket iögonfallande del mot gata som stör den arkitektoniska bilden. Vid byggnadslov skall även funktionskraven prövas. Att då bl.a. förlänga det tidigare långa "korridoravståndet" från husets centrala delar, som entreen och köket, är ej acceptabelt. Friytor vid tvättstugan (för t.ex. klädhängning) och utgång spolieras, liksom snöupplag. Illustrationen och planen har ej anpassats till kvarterets kvaliteter. Bebyggelser med "platta tak" är f.n. föremål för systematisk ombyggnad och detta strider på inga grunder emot riksdagsbeslutet 1996.

Att förstå arkitektur är inte bara att läsa en bok utan erfordrar ingående och fördjupande studier, erfarenhet, kunnande, insikt och kompetens. Att permanenta konstruktionsmissar får självfallet ej ske.

Jag hänvisar i sin helhet till bifogade bil 1 och 2. Vidare kan jag konstatera att platta tak har sin betydelse i sydligare trakter av olika anledningar, men inte här uppe i norr med kraftig kyla och nederbörd, periodvis. Detta har konstaterats sen man inledningsvis försökte här uppe under 60-talet. Försöken har avbrutits och ombyggnader sker.

För att ytterligare förtydliga det hela kan jag nämna att under vintern kan ett 10 centimeter tjockt istäcke bildas och frysa fast i papptaket. Längdutvidgningskoeff. är **2,5 ggr. så stor för is som för papp** vilket självfallet medför mycket stora påfrestningar på papptaket.

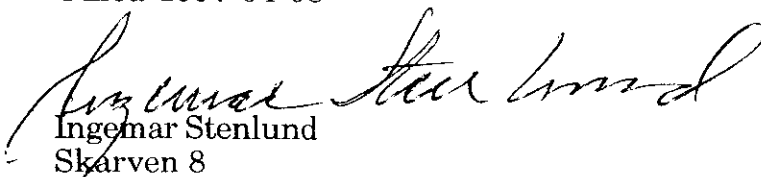
Länsstyrelsens hänvisning till ovidkommande subjektiva bedömningar och paragrafer som inte har någon anknytning till ärendet är beklagligt och avvisas helt.

JÄV: Länsstyrelsens skrivelse har undertecknats av bl.a. B Berge som enligt uppgift är ordförande i en intresseförening som bl.a. skall tillse medlemmarnas intressen i sin verksamhetsutövning. Planförfattaren är medlem i nämnda intresseförening. Jäv?

ALLMÄNT: Jag uppfattar länsstyrelsens skrivelse som att man inte har satt sig in i mina tidigare inlagor i ärendet och den verklighet som råder. Man måste dessutom ha klart för sig att Byggnadsnämnden beställt en plan av någon som anses vara fackman. Nämnden som består av politiker kan ju inte vara insatt i alla detaljer.

Jag förutsätter och förväntar mig att regeringen ger ärendet en seriös behandling!

Umeå 1997-04-08



Ingemar Stenlund
Skärven 8

Fågelstigen 25, 904 21 Umeå.



Kopi Plan
Lars-Göran
Börje

Regeringsbeslut 5

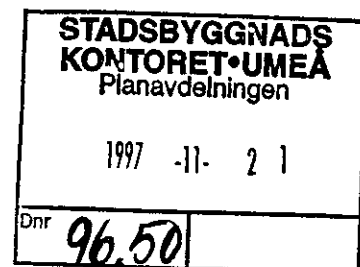
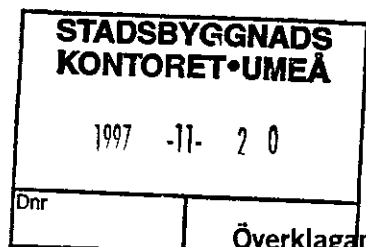
1997-10-30

In97/1266/PL

Inrikesdepartementet

Umeå kommun

901 84 Umeå



Överklagande i fråga om detaljplan för kvarteret Skarven inom Teg, Umeå kommun

2 bilagor

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 27 januari 1997 att anta detaljplan för Kvarteret Skarven inom Teg i kommunen.

Sedan byggnadsnämndens beslut överklagats av Ingemar Stenlund och Martin Ericsson beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 21 mars 1997 att avslå överklagandena, se bilagorna 1 och 2.

Ingemar Stenlund och Martin Ericsson har överklagat länsstyrelsens beslut varvid de i huvudsak vidhållit vad de tidigare anfört hos länsstyrelsen. Ingemar Stenlund har härutöver ifrågasatt om Bo Berge, som undertecknat länsstyrelsens beslut, är jävig eftersom han är medlem i samma intresseförening som planförfattarna.

Länsstyrelsen har i samband med överlämnandet av överklagandena till regeringen den 5 maj 1997 yttrat sig i jävsfrågan.

Ingemar Stenlund har kommit in med ytterligare en skrivelse.

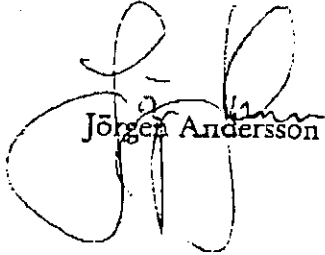
Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att det faktum att Bo Berge och planförfattarna är medlemmar av samma yrkesorganisation inte i sig medför att en jävssituation föreligger. Några omständigheter som utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut på grund av fel i handläggningen har därför inte framkommit.

2

Regeringen finner vid prövningen i sak att detaljplanen får anses ha utformats med skälig hänsyn till Ingemar Stenlunds och Martin Ericssons intressen. Vad de anfört utgör inte skäl att upphäva beslutet att anta planen. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Jörgen Andersson



Monica Johansson

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Västerbottens län (handlingar återsänds)

Ingemar Stenlund, Fågelstigen 25, 904 21 Umeå

Martin Ericsson, Fågelstigen 19, 904 21 Umeå

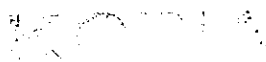
Länsrätten i Västerbottens län

Kopiens överensstämmelse
med originalet bestyrkes.





Länsstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst



Bilaga 1

BESLUT

Datum
1997-03-21

Beteckning
2024-2197-1997

I(3)

rek + mb

Klagande

Ingemar Stenlund
Fågelstigen 25
904 21 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämndens beslut (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande av byggnadsnämndens beslut den 27 januari 1997 att anta detaljplanen för kvarteret Skarven inom Teg i Umeå kommun.

Överklagandet

Ni har överklagat byggnadsnämndens beslut och yrkar att länsstyrelsen ska återremittera ärendet för omarbetning i enlighet med de krav Ni framställer. Ni framhåller att de synpunkter Ni tidigare framfört inte i alla delar har beaktats på det sätt som Ni som fastighetsägare anser Er ha rätt att kräva. Kraven kan sammanfattas i följande:

- prickmarken i norr och söder bör utgå
- egenskapsgränsen ska flyttas fyra meter från husliv österut för att möjliggöra en utbyggnad med normenlig rumsbredd
- den illustrerade utbyggnaden mot väster är mindre lämpligt utformad
- redovisad illustration spolierar befintlig utgång mot väster
- valmade tak med taklutning om 14°
- takmaterial av annat än takpapp
- planbeskrivningen kompletteras med hur fasader i tomtgräns ska anläggas
- "k-märkning" accepteras ej.

Länsstyrelsens motivering

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbildningen och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

I 3 kap 10 § PBL framhålls bl a att ändringar av en byggnad ska utföras var- samt så att byggnadens särdrag beaktas och i 3 kap 12 § PBL betonas bl a att byggnader som är särskilt värdefulla från miljömässiga eller konstnärliga

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst

BESLUT
Datum
1997-03-21

Beteckning
2024-2197-1997

2

synpunkter eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär inte får förvanskas.

Då kvarteret Skarven är bebyggt på ett sätt som avviker mot gällande plan med en utformning som är tidstypisk och har en särpräglad karaktär har kommunen ansett det angeläget att anpassa detaljplanen till den befintliga bebyggelsen och samtidigt ge ett skydd för kvarterets arkitektoniska kvaliteter. Detaljplanen ger även utbyggnadsmöjligheter som har anpassats till kvarterets arkitektoniska särart.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av områdets kvaliteter och ser detaljplaneförslaget som en ambition att uppfylla de ökade krav på varsamhet som rests i den senaste översynen av PBL. Förslaget ligger även i linje med propositionen om Kulturpolitikens inriktning som antogs av riksdagen i december 1996 där vikten av att hävda estetiska och konstnärliga kvaliteter i arkitekturen betonas.

PBLs bestämmelser om samråd ger berörda möjligheter att framföra synpunkter i planprocessen. Avsikten med samråden är att utbyta information och erfarenheter för att ge ett gott beslutsunderlag i detaljplanearbetet. Samrådsförfarandet ger ingen rätt för berörda att kräva följsamhet till de synpunkter som lämnas.

Områdets arkitektoniska kvaliteter är bl a knutna till en god helhetsverkan i en tidstypisk bebyggelse. Enligt länsstyrelsens mening skulle framförda krav inte i någon väsentlig mening tillföra området kvaliteter som stärker en god helhetsverkan. Varsamhetsbestämmelsen om papptak har reviderats i det antagna förslaget och införandet av en takvinkel om 14 ° - med valmat tak - skulle enligt länsstyrelsens bedömning medföra en avvikelse som påverkar områdets helhet negativt. Erfarenheten från området - som varit i bruk sedan tidigt 1960-tal - talar för att takavvattningen, som sker med utanpåliggande hängrännor, inte medför större problemen än att de kan bemästras.

Beteckningen k med prefix innebär en betoning av varsamhetsbestämmelserna enligt 3 kap 10 §. Någon möjlighet för enskilda att inte acceptera lagstiftningens intentioner torde inte föreligga och bestämmelsen utgör som länsstyrelsen ser det heller ingen grund för ersättningsanspråk.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Percy Gustavsson

Bo Berge

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst

BESLUT
Datum
1997-03-21

Beteckning
2024-2197-1997

3

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Kopia till

byggnadsnämnden



Länstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst

KOPIA

Bilaga 2

BESLUT

Datum
1997-03-21

Beteckning
2024-1858-1997

1(3)

rek + mb

Klagande

Martin Eriksson
Fågelstigen 19
904 21 UMEÅ

h

Överklagande av byggnadsnämndens beslut
(1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår Ert överklagande av byggnadsnämndens beslut den 27 januari 1997 att anta detaljplanen för kvarteret Skarven inom Teg i Umeå kommun.

Överklagandet

Ni har överklagat byggnadsnämndens beslut och hemställer att länstyrelsen upphäver byggnadsnämndens antagandebeslut och återförvisar ärendet till nämnden för ny handläggning av i huvudsak följande skäl:

Ni anser att

- felaktiga benämningar använts i planbestämmelserna
- synpunkterna om arkitektonisk kvalitet lämpligen avgörs i bygglovprövningen
- Er bygglovsansökan ska avgöras före detaljplanens slutliga prövning
- illustrationer som redovisats i detaljplanen är för detaljerade
- föreslagen utbyggnad inkräktar på den minimala friytan
- taklutningen ska bibehållas från gällande plan
- det är förunderligt att man i planförslaget inte tillåter utbyggnad av bur-språk på det sätt som tidigare tillåtits samt
- skärmtak ska få utföras på förgårdsmark.

Länstyrelsens motivering

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

I 3 kap 10 § PBL framhålls bl a att ändringar av en byggnad ska utföras var-samt så att byggnadens särdrag beaktas och i 3 kap 12 § PBL betonas bl a att

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst

BESLUT
Datum
1997-03-21

Bereckning
2024-1858-1997

2

byggnader som är särskilt värdefulla från miljömässiga eller konstnärliga synpunkter eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär inte får förvanskas.

Då kvarteret Skarven är bebyggt på ett sätt som avviker mot gällande plan med en utformning som är tidstypisk och har en särpräglad karaktär har kommunen ansett det angeläget att anpassa detaljplanen till den befintliga bebyggelsen och samtidigt ge ett skydd för kvarterets arkitektoniska kvaliteter. Detaljplanen ger även utbyggnadsmöjligheter som har anpassats till kvarterets arkitektoniska särart.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i fråga om områdets kvaliteter och ser detaljplaneförslaget som en ambition att uppfylla de ökade krav på varsamhet som rests i den senaste översynen av PBL. Förslaget ligger även i linje med propositionen om Kulturpolitikens inriktning som antogs av riksdagen i december 1996 där vikten av att hävda estetiska och konstnärliga kvaliteter i arkitekturen betonas.

De planbestämmelser som preciserats berör de kvaliteter som anses bidra till områdets särart och som sådana är skyddsvärda för att vidmakthålla de kvaliteter som området besitter. Valet av bokstavsbezeichnung torde därvid vara av mindre betydelse. Beteckningen v₁ är den sedan plan- och bygglagens införande 1987 vedertagna för att inte vind får inredas och varsamhetskrav brukar betecknas med bokstaven q. Avvikelse från denna beteckningsmodell ser inte länsstyrelsen som någon anledning att häva antagandebeslutet.

Området har nu cirka trettiofem år efter etablerandet bedömts ha sådana kvaliteter att de är skyddsvärda och syftet med detaljplanen är just att anpassa denna efter rådande förhållanden och därvid även skydda områdets arkitektoniska kvaliteter. Detaljplanen ska i dessa avseenden ge vägledning för prövning av enskilda initiativ till förändringar. Att pröva lämpligheten i enskilda bygglovärenden ger inte samma möjlighet att hävda en god helhetsverkan. Därför finns heller ingen anledning att avvakta Er bygglovprövning före ställningstagande till planen.

De illustrationer som presenteras i detaljplanen visar exempel på hur tillbyggnadsmöjligheter kan genomföras på sådant sätt att områdets miljökvaliteter bibehålls. Länsstyrelsen ser i graden av detaljering ingen anledning att häva planen.

Länsstyrelsen bedömer att begränsningarna av utbyggnadsmöjligheterna är nödvändiga för att uppnå syftet med planen och att de inte medför större konsekvenser än att de får tålas.

Då områdets kvaliteter bland annat är en följd av att byggnaderna formats efter från gällande plan avvikande förutsättningar finner länsstyrelsen att det

skulle motverka planförslagets syfte att bibehålla takvinkeln från den ursprungliga planen. Då även burspåk och skärmtak för bilar på förgårdsmark inte är förenliga med de värden som konstituerar området särart och således skulle motverka syftet med planen finner länsstyrelsen inte heller dessa synpunkter utgöra skäl att häva antagandebeslutet.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Kopia till

byggnadsnämnden



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Rättsfunktionen

Kop: Plan
LOV
Lars-Göran
Boije

BESLUT

Datum
1997-03-20

Beteckning
204-13387/96

1(3)

STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ	
1997 -03- 2 4	
Dnr	

Rek+mb

Martin Ericsson
Fågelstigen 19
904 21 UMEÅ

STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ Planavdelningen	
1997 -03- 2 5	
Dnr	9650

Överklagande av negativt förhandsbesked inom detaljplanerat område (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 26 november 1996, § 199 att avslå Er begäran om förhandsbesked för påbyggnad av enbostadshus på fastigheten Skarven 5 i Umeå.

Överklagandet

Ni har överklagat nämndens beslut och yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva detsamma samt ge Er det sökta förhandsbeskedet. Till stöd för Ert yrkande har Ni sammanfattningsvis framfört följande. Ni har gjort en framställan om påbyggnad av vind. Åtgärden är planelig. Det borde räcka. Tidigare planavvikelse har accepterats vid dåvarande dispensprövning och punktprickningen har mist sin betydelse då den sk Mellanvägen aldrig kommit till. Området med dess grönytor, närhet till skola, lekplats m m är lämpligt för barnfamiljer. Bostadsutrymmet är dock otillräckligt. Med hänsyn till detta och till det centrala läget i en växande stad är områdets struktur inte i fas med utvecklingen. En så obetydlig förtätning som Ni önskar göra borde accepteras. Atriumhusens nuvarande utförande ger en nedtryckt särprägel i förhållande till omgivningen. Utsikten för grannarna på andra sidan gatan är ingen självklar rätt. En utbyggnad i markplan är ett dåligt alternativ. Den skulle beskära en redan knapp tomtyta, ge dålig kontakt med övriga bostaden och långa korridorer.

Aktuella bestämmelser

Enligt 3 kap 1-2 §§ plan- och bygglagen (1987:10), PBL, skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan. De ska placeras och utformas så att deras användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Vidare sägs i 3 kap 10 § PBL att ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag

beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Av 8 kap 11 § 1 st PBL, framgår att ansökningar om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan skall bifallas om

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen.....
2. den fastighet och den byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden ska utföras
 - a) stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, eller
 - b) avviker från dessa planer men avvikelserna godtagits vid en bygglovprövning enligt denna lag eller vid en fastighetsbildning, och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap 1,2 och 10-18 §§.

I 17 kap 18a § PBL sägs bl a att byggnadsnämnden i ett ärende om bygglov får förklara att en nybyggnadsåtgärd som utförts i strid mot en stadsplan med stöd av 34 §, 38 § tredje stycket eller 110 § första stycket byggnadslagen (1974:385) eller motsvarande äldre bestämmelser ska anses utgöra sådan avvikelse som avses i 8 kap 11 § första stycket 2 b PBL. En sådan förklaring får avse endast mindre avvikelser från planen eller tomtindelningen vilka är förenliga med syftet med denna.

Stadsplan, numera gällande som detaljplan enligt PBL, upprättades 1960 och fastställdes den 1 februari 1962. Planen medger friliggande bostadshus med vindsinredning och syftar till att erhålla en låg och öppen villabebyggelse mot älven.

Länsstyrelsens motivering

Den byggnad som Ni vill utöka med en vindsvåning avviker sedan tidigare från den 1962 år fastställda stadsplanen. Avvikelseerna avser byggnadssätt och byggnads placering på s k punktprickad mark och är så omfattande att den inte kan förklaras utgöra mindre avvikelse enligt PBL. Sammantaget innebär detta att villkoren i 8 kap 11 § PBL inte är uppfyllda och att någon bygg rätt motsvarande Er ansökan inte finns.

Syftet i planen har varit att åstadkomma en låg och öppen villabebyggelse, med friliggande villor mot älven. Vid dispensgivningen har öppenheten fått stå tillbaka. Däremot har det byggnadssätt som godtog ett utpräglat lågt utförande. En tillbyggnad enligt Ert förslag skulle ytterligare motverka planens syfte.

Den sökta åtgärden kan inte heller anses förenlig med ovan nämnda regler i 3 kap PBL. Å ena sidan skulle en ombyggnad enligt Er ansökan på endast en eller ett fåtal fastigheter i kvarteret ge en dålig helhetsverkan i kvarteret, å andra sidan skulle en utbyggnad av samtliga fastigheter medföra en omgiv-

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Rättsfunktionen

BESLUT
Datum
1997-03-20

Beteckning
204-13387/96

3


ningspåverkan som inte självklart kan accepteras. Dessutom innebär åtgärden att kvarterets särpräglade karaktär med atriumgårdar med låga rumsbe-
gränsningar skulle gå förlorad. Byggnadsnämnden har, den 27 januari 1997
vid antagandet av ny detaljplan för kvarteret, bl a bedömt att befintlig bebyg-
gelse är så särpräglad att den bör bevaras. I samma plan har behovet att kun-
na öka bostadsytan ändå tillgodosetts, men på markplanet och på ett sätt
som, i linje med 3 kap 10 § PBL, innebär en mera varsam ändring av befintlig
bebyggelse. Beslutet att anta ny plan har överklagats.

Mot bakgrund av ovanstående och vad som övrigt framkommit i ärendet
instämmer Länsstyrelsen i Byggnadsnämndens bedömning. Ert överklagande
ska därmed avslås.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Anna Stenmark
090-10 73 85

Bilaga
Hur man överklagar till länsrätten

Kopia till
Byggnadsnämnden i Umeå kommun
Plan/LN
PG
TJ



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-50

Beslutsdatum
1997-01-27

§ //

Justerarnas sign:

L.O. Wahl

Fastighetsbeteckning: **Kvarteret SKARVEN**
Fastighetens adress: **Fågelstigen**

Sökandens namn: **Byggnadsnämnden**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: **Stina Fahlgren**

Sign: *AB/ef*

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i december 1996. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 6 december 1996 till 2 januari 1997.

Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte föranleder några synpunkter.

Miljökontoret bedömer att förslaget är godtagbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Brandförsvaret har inget att erinra.

Tekniska kontoret har inget att erinra mot förslaget.

Umeå Energi har inget att erinra mot förslaget.

Av åtta fastighetsägare i kvarteret Skarven har två synpunkter på förslaget, varav ägaren av fastigheten Skarven 5 har inkommit med synpunkter fem dagar efter samråd tidens slut.

Ingemar Stenlund, fastigheten **Skarven 8**, har följande synpunkter på förslaget:

- 1) Prickmarken i norr och söder bör utgå.
- 2) Egenskapsgränsen i öster flyttas fyra meter från huslivet. Burspråk finns redan i området och bör tillåtas. Grundkartan brister i detaljrikedom.
- 3) Förlängningen av huvudbyggnaden mot väster är ej funktionell, eftersom avståndet till förrådsbyggnaden blir för litet.
- 4) Taklutningen bör anges till 14° i stället för 4°-5° med tanke på de problem som uppstår och uppstår.
- 5) Föreskrifter om papptäckning bör utgå, bl a på grund av underhåll.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-50

Beslutsdatum
1997-01-27

§ //

Justerarnas sign:

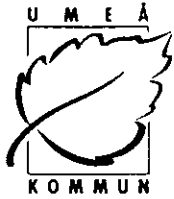
L. O. Carl

- 6) Föreskrifter om förbud mot taksprång bör utgå med anledning av att problem med svallis förekommer. Anledningen är att hängrännorna sitter för nära fasaden.
- 7) Förbud mot spröjsade fönster bör utgå, eftersom spröjsar "kraftigt höjer de estetiska kvalitéerna och värdena i föreliggande fall". Spröjsar förekommer inom området.
- 8) På plankartans illustration anges stående respektive liggande panel utan lockbräda. Kan sådant utföras, undrar sakägaren.
- 9) Någon k-märkning accepteras ej.

Kommentar:

- 1) För att säkerställa de arkitektoniska kvalitéerna i kvarteret bör förslaget ej ändras i detta avseende. I den södra delen är byggnaderna redan förlängda till tomtgräns. I den norra delen, där huvudbyggnaden är betydligt svårare att bygga till har inget behov av detta framförts.
- 2) För att bevara kvarterets arkitektoniska särart bör inte en tillbyggnad utföras som burspråk, utan som en fortsättning på den befintliga byggnadens volymer. Se exempel i planbeskrivningen.
Grundkartan kompletteras.
- 3) Planeras en ny entré i tillbyggnaden bör denna dras in, i övriga fall bedöms avståndet mellan byggnaderna vara tillräckligt. Man behöver dock inte utnyttja hela byggrätten.
- 4) Taklutningen 5° sätts för att uppnå överensstämmelse med befintliga förhållanden.
- 5) Rätt utförda är papptak en bra konstruktion. Underhåll av tak är en normal åtgärd och är svår att undvika även med andra material. Trots att papptak är att föredra framför plåttak tas "papptak" bort som varsamhetsbestämmelse eftersom takets ytbeläggning inte ha lika stor betydelse för kvarterets sammanhållna arkitektur som det flacka pulpettak.
- 6) Problemet med svallis bör kunna åtgärdas på fler sätt än med taksprång. Bestämmelsen "utan takfot" tas ändå bort, för att möjliggöra olika lösningar på problemet med svallis.
- 7) Fönster med spröjs hör inte stilmässigt hemma i kvarterets byggnadsstil. Den enda byggnad som har förändrats på detta sätt är bostadshuset på Skarven 8.
- 8) Syftningsfelet åtgärdas. Bestämmelsen görs mer allmängiltig.
- 9) Bokstaven k är ingen "k-märkning" utan anger att varsamhet ska iakttas vid byggnadsåtgärder. Det kan handla om byggnadens eller anläggningens särdrag, dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. (PBL 3 kap 10 §)
Dessa bestämmelser är inte lika långtgående som skyddsbestämmelser och kan därför inte leda till ersättning.

Martin Ericsson, fastigheten **Skarven 5**, skriver i sitt yttrande att han motsätter sig förslaget. Han ifrågasätter grunderna för beslutet att upprätta denna plan. Han



BYGGNADSNÄMNDEN
 PROTOKOLL

Dnr PLA 96-50

Beslutsdatum
 1997-01-27

§ //

Justerarnas sign:
LD Carl

anser inte att det finns behov av tillbyggnad av fastigheterna enligt förslaget. Den resterande skrivelsen citeras med siffror framför varje stycke för att tydligare kunna bemötas.

"1) De behov som finns kan tillgodoses i gällande plan kompletterad med enkelt dispensförfarande.

Jag vill för övrigt hänvisa till det förfrågningsärende vari jag bl.a. anfört besvär över byggnadsnämndens negativa beslut. Ärendet avser en påbyggnad i överensstämmelse med gällande plan och prövas för närvarande av länsstyrelsen.

2) Ett antagande av det nu framlagda förslaget bör naturligtvis avvakta överprövande myndigheters avgörande beslut i mitt förfrågningsärende för att inte ytterligare krångla till ett i sig relativt enkelt ärende.

3) Det som förvånar mig mest i sammanhanget är den forcering som nu sker parad med långt driven omsorg i avseende på detaljregleringar. Kommunen har dessutom "kostat på" tre alternativa förslag till planlösningar utan att någon bett om detta.

4) Jag ifrågasätter om redovisade detaljer såsom *fönster utan spröjs* och *typ av ytterpanel* verkligen kan regelbindas på det sätt som förslaget anger samtidigt som man har rätten att måla sitt hus i nästan vilken färg som helst. Tillbyggnaden skulle enligt min mening inkräkta stort på den lilla friyta som finns kvar av tomten för planteringar m m. En yta som även behövs vintertid som upplagsplats för snö. Beträffande planbestämmelserna tycker jag nog, efter samråd med en fackman, att det är olyckligt att den lilla bokstaven *v* hänger kvar på plankartan. Detta lilla *v* har nog alltid inneburit att "*vind får inredas*" och det är väl inte nämndens avsikt. Förutom att lilla *v*:et bör utbytas mot förslagsvis lilla *n* som brukar innebära "*nej till vind*", tycker jag också att det känns synnerligen övermaga med det lilla *k*:et. Kan vi inte stryka det?

5) Oavsett mitt önskemål om partiell påbyggnad vill jag - om nämnden avser att driva planändringsfrågan vidare - att möjligheter skapas för tillbyggnad med skärmtak för två bilar framför garaget så att detta inte blir beroende av grannars tyckande."

Kommentar:

1) Den tidigare detaljplanens syfte var att erhålla en låg och öppen villabyggnad mot älven. Möjligheten att lämna dispens i ett bygglovärende finns inte längre. Avvikelse mot plan kan medges om åtgärden anses överensstämma med planens syfte.

2) Länsstyrelsens prövning av ärendet gäller byggnadsnämndens hantering av ett förhandsbesked. Byggnadsnämndsärendet berör samma fastighet och delvis samma frågeställningar, men det är två olika ärenden.

3) Detaljplanen följer normala handlägningsrutiner. Samrådstiden har förlängts eftersom jul- och nyårshelgerna ansågs motivera det. Detta samrådsyttrande har



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-50

Beslutsdatum
1997-01-27

§ //

Justerarnas sign:

J. O. Wall

inkommit fem dagar för sent och planförfattaren har ingen skyldighet att ta hänsyn till framförda synpunkter.

Denna plan är upprättad för att uppfylla byggnadsnämndens önskemål; en detaljplan som möjliggör en tillbyggnad i markplan.

Önskemål finns i kvarteret, dels att utöka bostaden med "två sovrum, en möblerbar hall och WC-rum", dels att kunna ordna ett separat sovrum med kokvrå och egen ingång. De tre alternativen visar att detta är möjligt i markplan. I 1996 års revidering av "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser" (ändringar gjorda påkallade av ny lagstiftning och av vunna erfarenheter) rekommenderas att detaljplanen innehåller illustrationer för att förtydliga planens innebörd. Detta gäller speciellt i samband med varsamhetsbestämmelser.

4) (Se även kommentar till Skarven 8). Friyta finns även mot öster. Bokstaven v på plankartan har väckt vissa frågetecken. Dess nya lydelse är bland annat förbud att inreda vind. v+index är en utformningsbestämmelse där v står för volym. Föra att skilja den nya beteckningen något från den gamla införs index 1.

5) Skärmtak på förgårdsmark mot gatan avviker från kvarterets sammanhållna bebyggelse och mot dess arkitektur.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Grundkartan kompletteras. Varsamhetsbestämmelsen papptak tas bort och anges endast i beskrivningen. Pulpettakets lutning anges till 5°. I illustrationen tas "utan lockbräda" bort. v och k på plankartan ändras till v1 och k1. I illustrationen tas "utan takfot" bort.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-50

Detaljplan för kvarteret **SKARVEN** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustration
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anpassa planen till den befintliga bebyggelsen, dess utbyggnadsmöjligheter och att skydda kvarterets arkitektoniska särart.

PLANDATA

Kvarteret är beläget i stadsdelen Teg, 250 meter söder om påfarten till Kyrkbron. Området är ca 0,5 hektar. Fastigheterna ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är detaljplanelagt och ingår enligt översiktsplanen i tätortsbebyggelsen för Umeå stad.

I gällande detaljplan från 1962 är området avsett att vara en låg och öppen bebyggelse ner mot älven. Kvarteret Skarven var avsedd att medge friliggande bostadshus i en våning med inredningsbar vind.

I en dispens från länsstyrelsen och ett byggnadslov från februari 1961 medgavs lov för den nuvarande bebyggelsen i strid mot den ännu ej fastställda planen, med motiveringen att ändringen var godtagbar ur stadsbildssynpunkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Kvarteret Skarven ligger vid Umeälvens västra strand, i ett öppet landskap och med uteplatserna i öster mot älven.

Bebyggelseområden

Bostäder

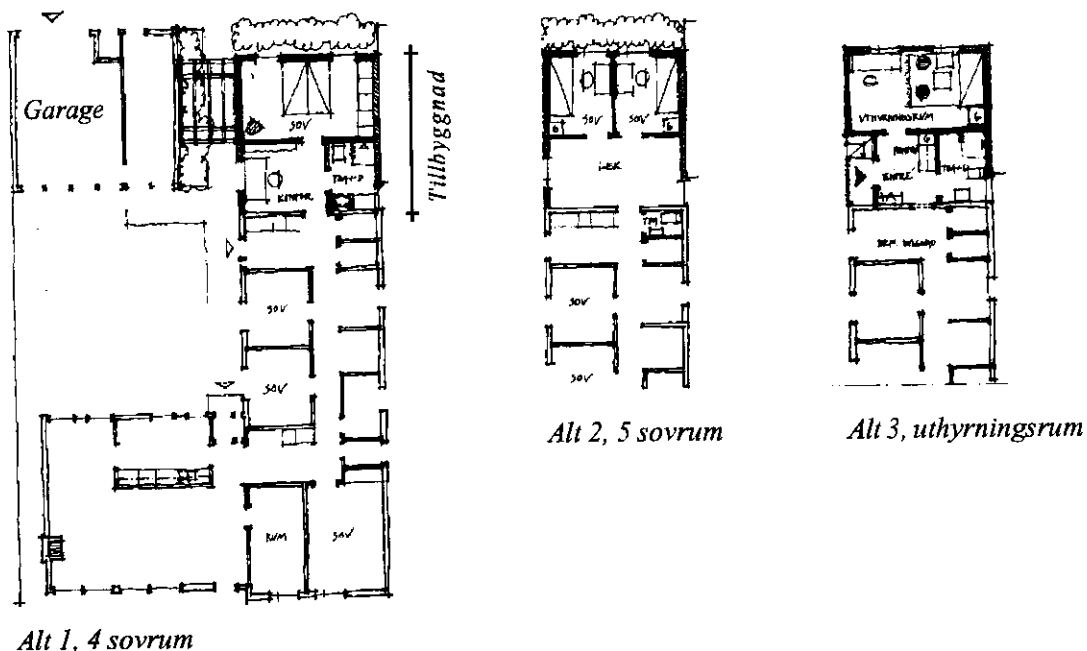
Bebyggelsen består av åtta st enfamiljshus byggda i början av 1960-talet. Dessa är atriumhus i en våning, d v s sammanbyggda vinkelhus med en skyddad entrégård till varje bostad. Garagen ligger ut mot Fågelstigen.

De boende i kvarteret har olika behov av att förändra bostaden. Planens syfte är att förändringar ska kunna ske utan att kvarterets särart går förlorad.

Planlösningarna visar exempel på en bostad anpassad till olika skeden i livet och på de krav som kan ställas. Se fig på nästa sida.

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-50

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet i en tillbyggnad är detsamma som för en ny byggnad.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen lägger fast den befintliga bebyggelsens läge. Dessutom medger planen en byggrätt mot Fågelstigen, till en meter öster om garagens fasadliv mot gatan. Detta bidrar till att varje fastighet blir urskiljbar från Fågelstigen. "Indragningen" är också motiverad av att den tänkta tillbyggnaden och garaget har olika takfall och bör tydligt åtskiljas.

Byggnadsrätten begränsas till en våning. Pulpettakets takvinkel sätts till fem grader, lika den befintliga takvinkeln. Takmaterialet bör vara papp. Den modernistiska arkitekturens detaljer som träpanel och fönsterutformning behålls. (Se illustration på plankartan.) Kulör på fasad och tak anpassas till befintlig bebyggelse.

Gator och trafik

Fågelstigen är en lugn bostadsgata och någon ändring i trafikmängden förväntas inte.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

PLANBESKRIVNING

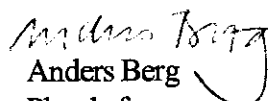
Dnr PLA 96-50

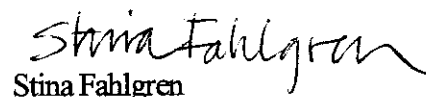
REVIDERINGAR

Grundkartan har kompletterats. Varsamhetsbestämmelsen papptak har tagits bort.
Pulpettakets lutning anges till 5 grader. I illustrationen är "utan lockbräda" och "utan takfot"
borttaget. Bestämmelserna "v" och "k" på plankartan har ändrats till "v," och "k,".

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1996

Rev januari 1997


Anders Berg
Planchef


Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-50

Detaljplan för kvarteret SKARVEN inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.


FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att anpassa planen till den befintliga bebyggelsen, möjliggöra viss utbyggnad och att skydda kvarterets arkitektoniska särart. Planändringen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning eller andra fastighetsbildningsåtgärder.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnader. Planavgift tas ut genom förhöjd bygglovavgift.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1996,
Lantmäteriafdelningen rev. januari 1997


Börje Nordström
lantmätare

KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende		Ink datum	Dnr
Skarven DP		1997-12-17	97/115
		Tidigaste reg datum	Akibeteckning
		1997-12-17	2480K-997/99
Registerområde, kommun	Antal handl	Antal kortar	Reg datum/Annat avsl datum
Umeå	1	1	1998-01-26
Akt utgållrad datum	P g a ärende (dnr)	LSi dnr	Beslutsdatum
			1997-10-30
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	Status	Plannamn/text	
DP	B	Skarven	
Registerkarta			
-467			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Laga kraft 1997-10-30			
Genomföranderid		Börjar	Börjar
		1997-10-31	
		Utgår	Utgår
		2002-12-31	
Berör			
Till: Skarven 1-8			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar			

