

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Uthus med tvättstuga placeras med långsida och fönster mot Häradshövdinggatan. Detta skall förses med sadeltak av lika material som tak på huvudbyggnaden. Övriga uthus skall ha tak i samma kultur som huvudbyggnaden

MARKENS ANORDNANDE

- träd Träd får inte fällas
- Utfart får inte anordnas
- Staket anordnas enligt illustration (110-130cm högt)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Byggnadshöjd
- Minsta resp största taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- ej vind Vind får inte inredas
- f Taket skall täckas med tegelpannor eller liknande material i en tegelröd kultur
- Fasaden skall utgöras av puts
- Fönstren skall ha stående proportioner
- Balkongräcken skall vara genomskinliga och utgöras av järnsmede enligt illustration
- Sockelhöjd och uk. fönster i bottenplan utföres enligt illustration

Byggnadsteknik

Grundläggning skall ske på ett sådant sätt att underhåll och omläggning av ledningar i gatuområdet ej försvåras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

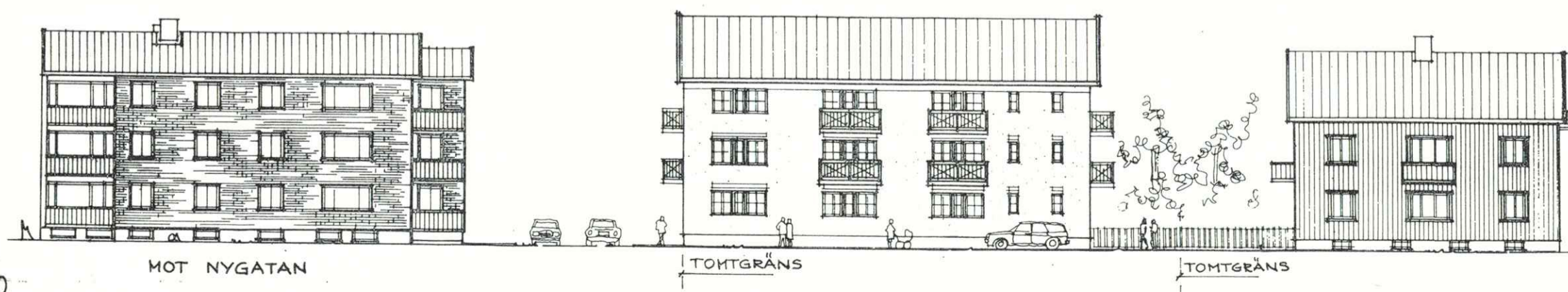
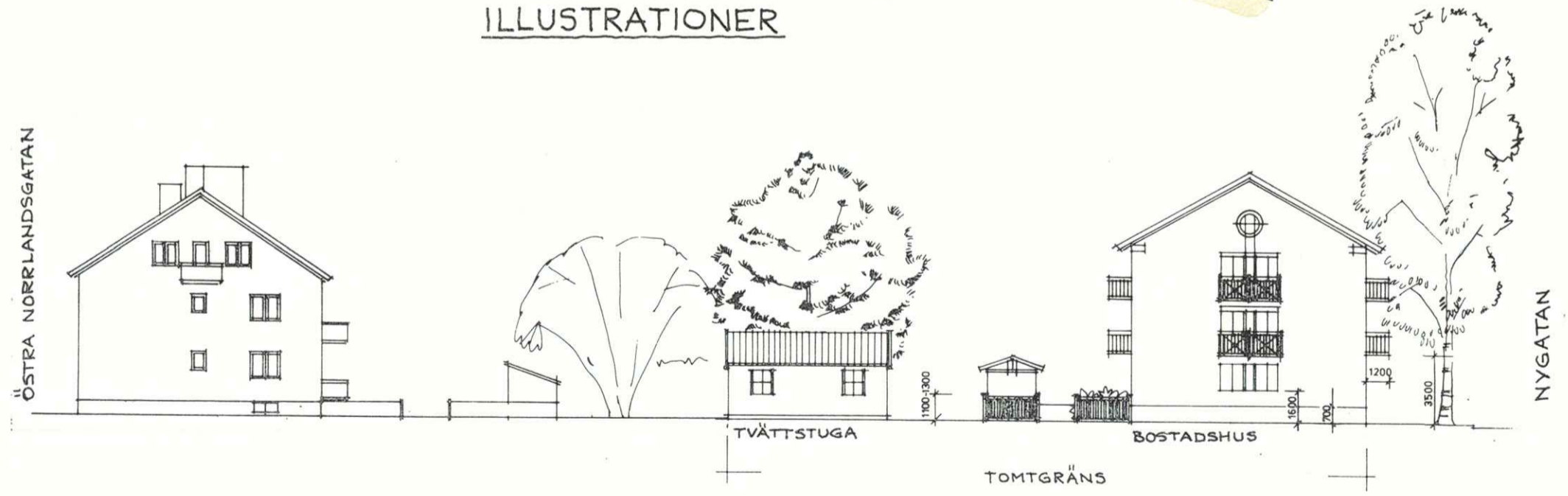
SAMRÅDSHANDLING

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

BESLUT

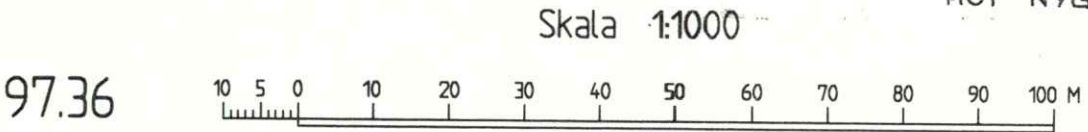
Antagen BN 1998-02-23
Laga kraft 1998-03-24
Vidimeras *S.B.*

ILLUSTRATIONER



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1997-10-22
Reviderad
Bengt Fränzen
Bengt Fränzen
Målning HS
Kartkonstruktion BH
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
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
Flygfotografiering 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



Detaljplan för fastigheten
STAREN 1 inom ÖST PÅ STAN
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i januari 1998
Reviderad i februari 1998

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt
eva



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 97.36

1998-03-26

Detaljplan för fastigheten **STAREN 1** inom öst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-02-23 § 38

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 1998-03-24 .

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

I. Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till

MOK

KLM

Planfunktionen

Bygglov

Sök

Tekn kont

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.20		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Olov Sjöberg, till kl 17.00 Peter Olofsson Anna Lind Åsa Ögren Ingemar Dalgård Rune Wästerby Per Olov Ljung, till kl 17.00 Nils-Åke Sandström		
Ersättare	Bert-Allan Persson, ord från § 44 Jerker Marklund, till kl 14.00 Gösta Ludvigsson, till kl 16.30 Örjan Mikaelsson, till kl 16.30 Tony Back		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef, ej närvarande § 39 Anders Berg, planchef Lars Eklöf, bygglovchef Börje Nordström, lantmätare Roger Berggren, trafiktekniker Fredrik Forsell, trafikingenjör Staffan Sjöström, lantmätare		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-02-27		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	Paragrafer 23-45
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>	
	Justera	<i>L. Degerliden</i>	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-02-23		
Datum för anslags uppsättande	1998-03-03	Datum för anslags nedtagande	1998-03-24
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i>		



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-36

Beslutsdatum
1998-02-23

§ 38

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **STAREN 1**
Fastighetens adress: **Häradshövdingegatan 22, Umeå**

Sökandens namn: **Myresjömark AB, Bo Petterson**
183 21 Täby

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: **Stina Fahlgren**

Sign:

Detaljplan för Staren 1 har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i januari 1998. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 16 januari - 2 februari 1998. Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen framför att kvartersvisa program bör i fortsättningen upprättas som underlag för framtida bebyggelseförändringar, detta för att uppnå en god helhetslösning inom kvarteret.

Den illustrerade parkeringslösningen anses inte vara lämplig och en annan lösning borde eftersträvas ur trafiksäkerhetskäl, eftersom man anser att vissa fordon kan komma att backa ut på Häradshövdingegatan.

Kommentar: Kvartersvisa program bör upprättas vid bebyggelseförändringar inom ett kvarter, i enlighet med intentionerna i översiktsplanen (fördjupningsdel för Centrala Stan, utställningshandlingen).

Parkeringslösningen tillåter, om än med två backrörelser, att vända en personbil. Man behöver alltså inte backa ut på Häradshövdingegatan. Parkeringsytan är väl tilltagen; 2.5 meter breda platser med 8 meter bred vändyta. Extra utrymme finns också vid det befintliga trädet. Lösningen möjliggör att parkeringsytan delas upp och blir trivsammare och traditionen med förråd i det gemensamma hörnet mellan fyra fastigheter kan behållas. En förändring av manöverytan där friytan minskar är inte godtagbar.

En bearbetning av den föreslagna parkeringslösningen har skett och illustrationen på plankartan ändrats därefter. Andra parkeringslösningar är också möjliga inom ramen för detaljplanen.

Bfr Hjärpen anser också att parkeringslösningen kan innebära att bilar backar ut på gatan.

Kommentar: Se Länsstyrelsen.

Umeå energi, Miljökontoret, Hyresgästföreningen i södra Västerbotten och Brandförsvaret har inget att erinra.

Beslutsdatum
1998-02-23

§ 38

Justerarnas sign:



Kommunala handikapprådet anser bl a att handikapplatser bör planeras vid entrén.

Kommentar: Något krav på fastighetsägaren att ordna handikapplatser vid entrén kan inte ställas, men här finns extra utrymme framför tvättstugan. De övriga synpunkterna delges fastighetsägaren men föranleder ingen ändring av planen.

Socialtjänsten har ingen erinran mot detaljplanen och meddelar att man under våren kommer att söka lämpliga bostäder för "särskilt boende i trapphuslösningar". Staren 1 kan för det ändamålet vara ytterst intressant.

Tekniska kontoret skriver att balkonger mot Nygatan är olämpliga eftersom de hamnar för nära gatubjörkarna, (avståndet från fasad till dessa är omkring 4 meter), att hyresgästerna kommer att klaga, att björkarna bör finnas även på illustrationen mot Nygatan och att det borde framgå av planbeskrivningen att träden inte kommer att tas bort.

De geotekniska förhållandena bör förtydligas både med text i planbeskrivningen och med en bestämmelse med innebörden att grundläggning ska ske på ett sånt sätt att omläggning av ledningar och under håll i gatumark ej försvåras.

Kommentar: Arkitektur och stadsbyggnad är en sammanvägning av flera olika faktorer som påverkar utformningen. Möjlighet till egen uteplats är ett högt värderat önskemål hos många boende. Ur stadsbildssynpunkt är det möjligt med balkonger på Staren 1, men djupet har begränsats och avståndet till mark är fastlagt för att underlätta för snöröjningsfordon. Björkarna är illustrerade på plankartan och i planbeskrivningen anges att björkarna ska skyddas under byggtiden.

Eventuella klagomål till Tekniska kontoret bör inte få avgöra om balkonger ska finnas på en byggnad eller inte. Det är kommunen själv som avgör om träd ska fällas på gatumark. Parksektionen har en klar linje; de fäller endast de träd som måste förnyas på grund av ålder eller skador. Detaljplanen reglerar endast förhållandena inom planområdet och träden står på gatumark.

Planförfattaren delar Tekniska kontorets åsikter om björkarnas betydelse men anser att både björkar och balkonger måste kunna finnas, därför lämnas synpunkterna utan åtgärd.

Planbeskrivningen förtydligas under avsnittet Geotekniska förhållanden. Planbestämmelserna kompletteras med en bestämmelse som anger att grundläggning ska ske på ett sådant sätt att underhåll och omläggning av ledningar i gatuområde ej försvåras.

Ägaren till fastigheten Staren 2 anför följande för att i första hand säkerställa fastighetsvärdet på Staren 2:

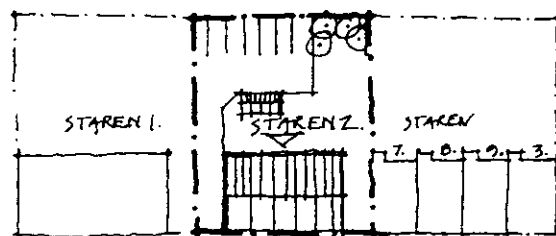
- Att man tar hänsyn till utbyggnadsmöjligheterna för Staren 2. Gällande plan återopas med avseende på möjligheten att bygga samman hus och möjligheten att uppföra en trevåningsbyggnad diskuteras.
- Att fastighetsägaren ges rätt att bygga i tomtgräns mot Staren 1.
- Att fastigheten kommer att mista en stor del av sitt fastighetsvärde om Staren 1 begränsar utbyggnadsalternativen för Staren 2.
- Att planbestämmelser om krav på fönsterlös fasad mot öster för Staren 1 utläggs, för att på så sätt möjliggöra ett handlingsutrymme för Staren 2.
- Att förrådet på Staren 1 måste anpassas till förråd på grannfastigheten.
- Att situationsplanen ska visa att Staren 2 inte får problem med vattenavrinning från Staren 1.
- Att planbestämmelsen om staket i tomtgräns är oklar och det ska framgå att det är fastighetsägaren på Staren 1 som är skyldig att uppföra staket i tomtgräns.

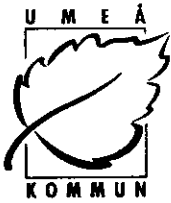
Kommentar: Stadsplanen från 1938 gäller fortfarande för kvarteret Staren. Genomförandetiden har gått ut och detta innebär generellt att en sådan plan med stöd av PBL 5:11 får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som har uppkommit genom planen beaktas; d v s fastighetsägaren kan inte hävda en byggrätt enligt planen och planen kan ersättas utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägaren.

Intentionerna för stadsbyggandet Öst på stan framgår i utställningshandling av översiktsplanen för Umeå kommun, fördjupningsdelen för Centrala Stan. Dessa innebär bl a fristående hus vid förnyelse i befintlig bebyggelse.

En möjlig exploatering på fastigheten blir drygt 800 m², om man tänker sig en trevåningsbyggnad med inredd vindsvåning. Beräkningen grundar sig på tillämpade normer beträffande antal parkeringsplatser och friytor. Denna volym ryms inom den definition av *fristående byggnader* som byggnadsnämnden har d v s att byggnaden ska stå 4 meter från tomtgräns vilket i detta fall medger fönster i gavelfasad. En sådan förändring av bebyggelsen på Staren 2 måste prövas i en ny plan. Om ägaren av Staren 2 önskar att få pröva en trevåningsbyggnad i tomtgräns mot Staren 1, blir möjlig exploatering inte större. En sådan byggnad måste förses med brandvägg enligt gällande normer och Staren 1 kan då fortfarande ha fönster i gavelfasad mot Staren 2. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Angående förrådet i tomtgräns ändras planbestämmelsen och illustrationen så att en anpassning till grannens förråd tydliggörs. Vattenavrinning för fastigheten kontrolleras i byggsamrådet men yttrandet skickas till sökande.





**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-36

Beslutsdatum
1998-02-23

§ 38

Justerarnas sign:

L D Cc abbl

Den planbestämmelse som finns angående staket gäller för Staren 1. Planbestäm-
melsen om staket tydliggörs på plankartan.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbestämmelserna ändras beträffande takfall på förråd, förtydligas angående
staket i tomtgräns och kompletteras med krav på grundläggningssätt.
En bestämmelse angående mått på fasad enligt illustration har införts.
Planbeskrivningen förtydligas avseende krav på grundläggningssätt och takfall på
förråd.
Illustrationen på plankartan ändras beträffande parkeringsytan och förråd.

Fastighetsägaren på Staren 2 har via brev givits möjlighet att komplettera sina
synpunkter under vecka 8 1998. Muntligt har ägaren av Staren 2 framfört ett
missnöje över planen p g a planens förmodade negativa påverkan på Staren 2.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-36

Detaljplan för fastigheten **STAREN 1**, Öst på stan i Umeå kommun
Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge ett fristående bostadshus i tre våningar längs Nygatan och en gårdsbyggnad längs Häradshövdingegatan. Placering av byggnaderna på fastigheten, fasadens putsade yta och färgsättning samt balkongernas utformning är av särskild vikt för stadsbilden. Gavelfasaderna på bostadshuset utformas med omsorg eftersom byggnaden ligger exponerad i ett gatuhörn.

PLANDATA

Fastigheten är belägen Öst på stan och ligger i hörnet av Nygatan och Häradshövdingegatan. Arean är 900 m² och fastigheten ägs av Myresjöhus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller Översiktsplan för centrala stan, Umeå kommun, senast antagen 1990-06-18 och stadsplan (21C) fastställd 1938-09-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den gällande stadsplanen anger friliggande eller parvis sammanbyggda bostadshus i två våningar med tillåten vindsinredning. På fastigheten står idag ett bostadshus i en våning som rivs. Befintlig omgivande bebyggelse utgörs av två- och trevåningsbyggnader i trä eller tegel.

Detaljplanen medger en bostadsbebyggelse i tre plan utan vindsinredning och gestaltas med utgångspunkt från stadsbildsanalysen för Umeå.

Framför söderfasaden mot Nygatan står två björkar. Dessa får inte skadas under byggtiden.

Byggnaden utförs med putsad fasad. Det första våningsplanets fönster placeras på sådan höjd att insyn för gående begränsas.

Balkonger medges i de två övre våningsplanen men med begränsat djup ur stadsbildssynpunkt och med en höjd över gatan som möjliggör snöröjning. Balkongräcken utförs lätta och genomsiktliga av järnsmide.

En av gårdsbyggnaderna placeras längs Häradshövdingegatan. Gårdshuset ut

formas omsorgsfullt och förses med fönster. På så sätt blir gatan trivsammare. Gårdsbyggnader ska ha sadeltak, utom förråd i tomtgräns mot Staren 2 och beläggas med liknande material som på huvudbyggnaden. Den vackra tall som står inne på gården ska bevaras. Friytan bör vara omkring 240 m². Staket placeras i tomtgräns, enligt illustration på plankartan.

Geotekniska förhållanden

Med hänsyn till grundvattennivån och risk för sättningar vid grävning av rörgravar, ska en geoteknisk undersökning utföras och redovisas i bygglovske- det, om byggnaden uppförs utan källare. Exploatören ska också redovisa en sektion med grundläggningssätt och ledningsgravar i gatumark som visar hur valt grundläggningssätt påverkas vid framgrävning av kommunala ledningar i gatumark.

Byggnadskultur

Den befintliga byggnaden på fastigheten har inte tillräckligt kulturhistoriskt värde för att motiverad ett bevarande.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked erfordras.

Parkering och trafik

Antal bilplatser inom fastigheten blir 7 enligt gällande parkeringsnorm. Utfartsförbud gäller mot Nygatan eftersom den är huvudstråk för gång- och cykeltrafik.

Teknisk försörjning

Den tillkommande byggnaden bör planeras för fjärrvärme. Ett utrymme för sopkärl ska ordnas och antalet dimensioneras för hämtning var 14:e dag.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR


Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe- skrivning.


REVIDERING

Planbestämmelserna ändras beträffande takfall på förråd, förtydligas angående staket i tomtgräns och kompletteras med krav på grundläggningssätt. En bestämmelse angående mått på fasad enligt illustration har införts. Planbeskrivningen förtydligas avseende krav på grundläggningssätt och takfall på förråd. Illustrationen på plankartan ändras beträffande parkeringsytan och förråd.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1998
Planavdelningen

Reviderad februari 1998


Anders Berg
Planchef


Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **STAREN 1**, Öst på Stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

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 bebyggelse i upp till tre våningar.

Planområdet utgör en separat fastighet och detaljplaneändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Inom området råder oklara geotekniska förhållanden. Med hänsyn till grundvattennivå, sättningsrisk och förväntat byggnadssätt skall särskild sektion med grundläggningssätt och ledningsgravar redovisas.

Då den tillkommande huvudbyggnaden utmed Nygatan möjligen kan komma att uppföras utan källare är det av stor vikt att fastighetsägaren/exploatören vid grundläggning vidtar sådana åtgärder att kommunens ledningar i gatan inte kommer till skada.

Grundläggning skall ske i samråd med kommunens byggingsektion.

Parkering

Parkeringsplatsen inne på gården förutsätts rymma p-platser i enlighet med gällande norm (7 st). Parkeringsplatsen angörs via Häradsövdingegatan.

Vegetation

En för området vacker och särpräglad tall inne på gården skall bevaras.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-36

Planavtal avses tecknas med Myresjöhus AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1998,
Lantmäteriafdelningen rev februari 1998



Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diarienumr : LII 98-314

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANR 98-59

Regdatum: 980529

Registrering av åtgärder:

STAREN 1

Anmärkning:
Detaljplan

Berörda fastigheter:

STAREN 1

980507 RE Tidigaste registreringsdatum
980223 BD Beslutsdatum
980324 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
Ändrar 2480K-PK/2304
Berör ti 2480K-K/126
Inlagd i ACM