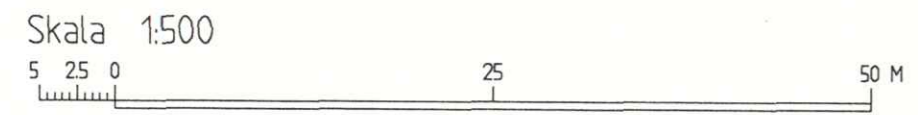


RUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 upprättad 1997-11-17
 reviderad
 Anders Berg
 Bengt Franzen
 ritning: HS
 arkitektur: M
 ritstandard enligt HMK
 måhållsstandard: 2 (1-2)
 detaljnoggrannhet: 3 (1-5)
 kvalitetsstandard: 1 (1-3)
 koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 rittecken enligt Umeås system 1985
 sprung: Digital primärkarta
 luftfotografering år: 1975 från 800 meters höjd
 karta kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 gränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 känd ur sekretesssynpunkt för spridning:
 försvårat: Umeå kommun

ILLUSTRATIONER



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

MARKENS ANORDNANDE

- ←•••••→ Körbar utfart får inte anordnas
- Staket skall finnas enligt illustration och utföras i samråd med Västerbottens museum

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ej vind Vind får inte inredas

BYGGNADSTEKNIK

- b1 Fasad utförs så att dygnsekvivalent trafikbuller inomhus ej överstiger 30 dB(A)

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Skyddsbestämmelse

Område som omfattas av 3 kap. 12§ PBL

- q1 Byggnaderna får inte rivras eller förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kultur och arbetstekniker
- q2 Byggnadens ursprungliga volym och gestaltning ska bevaras vid eventuell nybyggnad enligt illustration
- q3 Gården skall bevaras och underhållas. Ursprungliga ytskikt som grus och gräs behålls. Träd skall bevaras och ersättas vid behov

Yttre underhålls- och ändringsarbeten skall ske i samråd med Västerbottens museum

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 *J.L.*

Detaljplan för fastigheten
JÄRVEN 7 och 8, ÖST PÅ STAN
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 Stadsbyggnadskontoret i januari 1998
 Reviderad i februari 1998

Anders Berg
 Anders Berg
 Planchef

Stina Fahlgrén
 Stina Fahlgrén
 Arkitekt



1998-03-26

Detaljplan för fastigheten **JÄRVEN 7 och 8**, öst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-02-23 § 37

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 närvid § 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
		Ann-Kristin Lundström	
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>	
		Carin Conradsson	
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i>	
		Lennart Degerliden	

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>		
	Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-37

Beslutsdatum
1998-02-23

§ 37

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Järven 7 o 8**
Fastighetens adress: **Häradshövdingegatan 2 o 4**

Sökandens namn: **Team Öhman Fastigheter i Västerbotten**
Box 412, 901 08 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: **Stina Fahlgren**

Sign:

Detaljplanen har upprättat av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i januari 1998. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har skett under tiden 16 januari- 2 februari 1998. Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planen.

Brandförsvaret påpekar att risken för brandspridning särskilt ska beaktas för om- och tillbyggnad av gårdshuset.

Kommentar: Byggnaderna förutsätts följa de brandkrav som ställs på byggnader i tomtgräns och föranleder ingen ändring av planen. Yttrandet skickas till sökande.

Västerbottens museum har ingen erinran men vill att bestämmelsen angående staket ändras till: Staket utförs i samråd med Västerbottens museum.

Kommentar: Bestämmelserna ändras i enlighet med muséets önskemål.

Kulturförvaltningen, Socialförvaltningen och Umeå Energi har ingen erinran.

Tekniska kontoret har inget att erinra mot planen men påminner om att avtal som avses i genomförandebeskrivningen, ska tecknas med sökande innan planen antas.

Miljökontoret påpekar att kravet på bullernivå utomhus på lek- och rekreationsytor är 55 dBA. För att åstadkomma detta på friytan vid vinkelbyggnaden föreslås att bilparkering läggs mellan Östra Strandgatan och uteplatsen.

Kommentar: Den befintliga miljön tillåter endast mindre ingrepp genom sin skyddsbestämmelse. Befintliga byggnader bör ge önskad bullerdämpning och yttrandet lämnas utan åtgärd.

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot planen.



9
**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-37

Beslutsdatum
1998-02-23

§ 37

Justerarnas sign:

Det kommunala handikapprådet har en rad synpunkter som inte regleras i planen, men yttrandet delges sökande.

Ägarna av fastigheten **Bävern 6** tillstyrker förslaget på det varmaste.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Bestämmelserna på plankartan ändras i enlighet med muséets förslag.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen

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

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97.37

Detaljplan för fastigheterna **JÄRVEN 7 och 8**, Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av;

- planbeskrivning,
- plankarta med bestämmelser och illustration,
- genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att tillåta bostad och gemensamhetsutrymme i en del av gårdshuset samt att bevara de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna och gårdsrummet.

PLANDATA

Planområdet är beläget Öst på stan i korsningen Östra Strandgatan - Häradshövdingegatan. Fastigheternas yta är tillsammans 1200 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i tätbebyggelseområdet enligt gällande Översiktsplan (1990). Järven 8 är angivet som objekt med beaktansvärt kulturhistoriskt värde i utställningshandlingen av översiktsplanen för Umeå, fördjupningsdel för Centrala stan (1997). För planområdet gäller stadsplan (A 80) fastställd 1947-05-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den södra delen av kvarteret Järven ingår i en sammanhållen miljö av träbebyggelse. Bebyggelsen växte upp runt en av Umeås första industrier i början av 1900- talet, och beboddes av anställda vid Scharins fabriker.

Järven 7 och 8 har en karakteristisk och välbevarad gammal gårdsmiljö från 1901, då byggnaderna innehöll butikslokal, bostäder samt en ekonomidel .

På gården finns grusbelagda ytor och vegetation, som björkar och lindar, vilka ska bevaras och underhållas.

Mot grannfastigheten i norr föreslås ett staket. Här finns en smal markremsa som är en delvis bevarad brandgata. Den ska utformas och vårdas med tanke på dess kulturhistoria.

Det befintliga staketet mot Häradshövdingegatan och Östra Strandgatan ska ersättas med 110 - 130 cm högt ribbstaket i enlighet med Umeås tradition. Bostadshuset mot Häradshövdingegatan får ej rivas. Detaljer som fönster, yttertak, takfot och stensockel ska bevaras och underhållas. Vid renoverings- och underhållsarbeten kan den tidigare fasaden från 1901 återskapas med sin rika panelarkitektur, för att ytterligare förstärka gårdens karaktär från sekelskiftet.

Gårdshuset, som är en vinkelbyggnad, består av tre delar med en bostadsdel i vardera änden. Dessa inte får rivas. Bostadsdelen, med frontespis mot Häradshövdingegatan, har innehållit arbetarbostäder och ekonomiutrymmen. Mellandelen har innehållit stall, vedbod och gödselrum. I dag finns ett torrdass och förråd kvar och stallet används som garage. Den södra delen kommer även i fortsättningen att innehålla en mindre bostad.

Den del av gårdsbyggnaden som innehåller ekonomiutrymmen, torrdass och garage får rivras men ska ersättas av en byggnad som i volym och karaktär överensstämmer med den ursprungliga byggnaden, detta för att gårdens skala och karaktär ska behållas.

Fastigheten kommer att innehålla 10 små lägenheter med i huvudsak en person i varje hushåll, samt gemensamhetsutrymmen som förråd, tvättstuga och bastu. Ett lägre krav på tillgänglighet kan godtas i enlighet med BVL 2 § 8.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållanden i området är relativt goda och grundläggningssätt för vinkelbyggnaden redovisas i samband med byggnamälan.

Byggnadskultur och skydd

Järven 8 är en av få fastigheter med en kulturhistorisk gårdsmiljö inom Centrala stan som bör bevaras i sin helhet. Byggnadernas exteriör och gården ska skyddas mot förvanskning. Underhålls- och ändringsarbeten ska ske i samråd med Västerbottens Museum.

Friytor, parkering och trafik

Bruttoarean för bostäder blir omkring 680 m², vilket medför en friyta krävs på minst 230 m². Friytan delas upp och den del som ligger i vinkeln av gårdshuset får anses uppfylla kraven på godtagbar ljudnivå.

På fastigheten ska finnas 6 bilplatser. Avsteg från avstånd till byggnad tillåts, eftersom förhållandena är befintliga.

Utfartsförbud mot Östra Strandgatan föreslås i detaljplanen.

Störningar

Bullret är omkring 70 dB(A) vid fasad och förstärkt fasadisolering krävs för den nybyggda delen.

Teknisk försörjning

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme.

Anslutningspunkt för VA finns i Häradshövdingegatan.

Avfallshantering ordnas genom kärhämtning dimensionerad för 14 dagars sopor, som det ur brandsynpunkt är det lämpligt att ge ett avskilt utrymme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

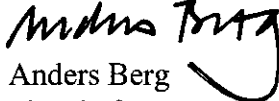
REVIDERING

Planbestämmelserna angående staket ändras till: Staket utföres i samråd med Västerbottens museum.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1998

Planavdelningen

Reviderad i februari 1998


Anders Berg
Planchef


Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **JÄRVEN 7 och 8**, 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 eller den exploatör denne sätter i sitt ställe svarar för åtgärder inom kvarteretsmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra komplettering av befintlig bostadsbebyggelse med ny bebyggelse på plats som idag upptas av äldre ekonomibyggnader.

För planområdet gäller tomtindelning, fastställd 1924-06-30. Tomtindelningen är inte genomförd i den meningen att Järven 7 och 8 aldrig blivit hopslagna till en fastighet.

Det finns ingen anledning att frånga tomtindelningens intentioner varför fastigheterna Järven 7 och 8 skall sammanföras till en fastighet, antingen genom fastighetsreglering eller sammanläggning om en och samma ägare kan erhålla lagfart på båda fastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Utfart sker mot Häradshövdingegatan. P-platser skall anordnas inne på gården i huvudsak enligt illustration.

Fastigheten är ansluten till befintligt kommunalt VA-nät i Häradshövdingegatan. Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenät.

Den lilla innergården som i sig utgör en skyddsvärd miljö skall utformas med stor varsamhet och med hänsyn till de kulturella värden som platsen besitter.

Den smala markremsan mot norr, som utgör återstoden av den gamla brandgatan bör utformas med varsamhet och med hänsyn till miljö och traditioner.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Särskilt avtal skall upprättas med fastighetsägaren innan planen antas om

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-37

bevarande av byggnader mm i enlighet med planen och om avstående av ersättning enligt reglerna i 14 kap 8§ 1:a st 3 PBL.

Planavtal har tecknats med Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB som, enligt uppgift, avser förvärva aktuella fastigheter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1998,
Lantmäteriafdelningen rev februari 1998



Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diariennr : LII 98-315

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANR#98-60

Regdatum: 980529

Registrering av åtgärder:

JÄRVEN 7 OCH 8

Anmärkning:
Detaljplan

Berörda fastigheter:

JÄRVEN 7

JÄRVEN 8

980507 RE Tidigaste registreringsdatum
980223 BD Beslutsdatum
980324 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
Ändrar 2480K-P45/1947
Berör ti 2480K-K/930
Inlagd i ACM