

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

- Befintliga träd enligt plankartan får inte fällas och skall ersättas vid behov
- lek Lekplats skall finnas
- parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 1/4 Taklutning i grader
- III Högsta antal våningar
- V Vind får inte inredas

Fasader, sektioner och färgsättning i enlighet med planbeskrivning och illustration

Varsamhet

- k Byggnadernas tidstypiska särdrag ska särskilt beaktas vid påbyggnad

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 1999-03-15
Laga kraft 1999-04-14
Vidimeras *S.L.*

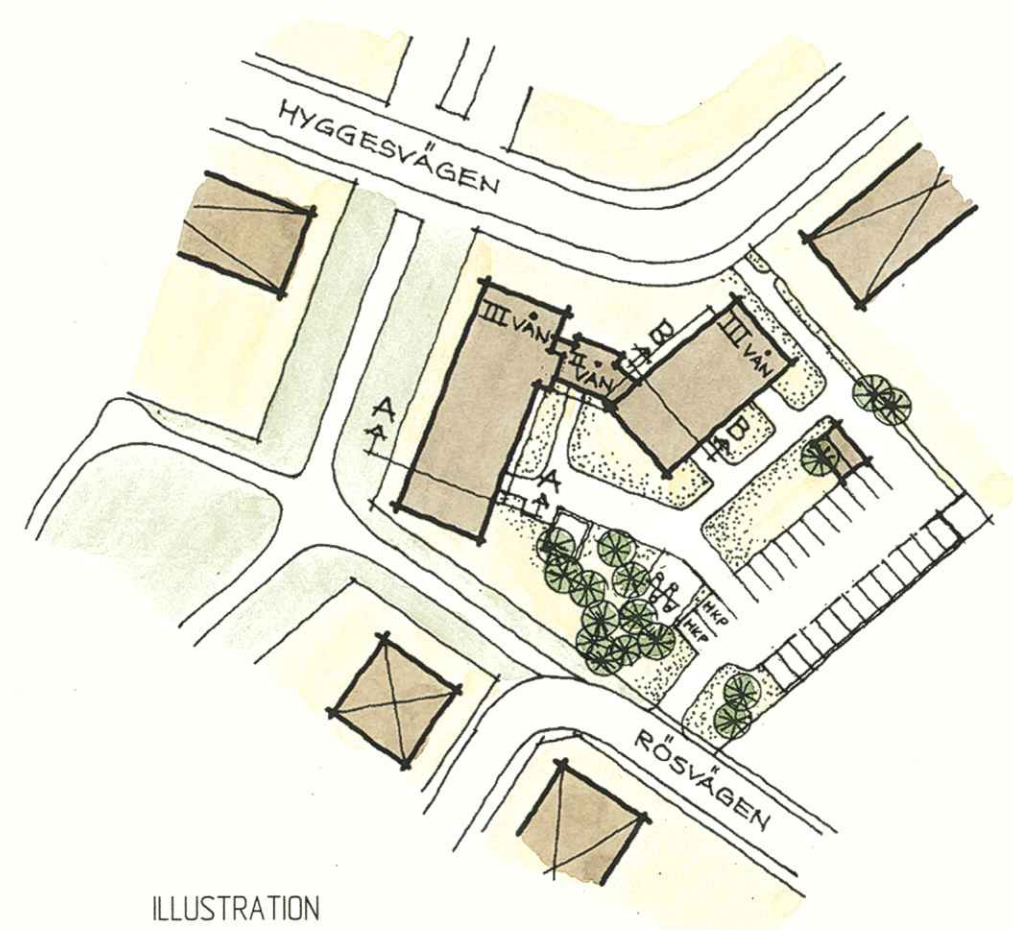
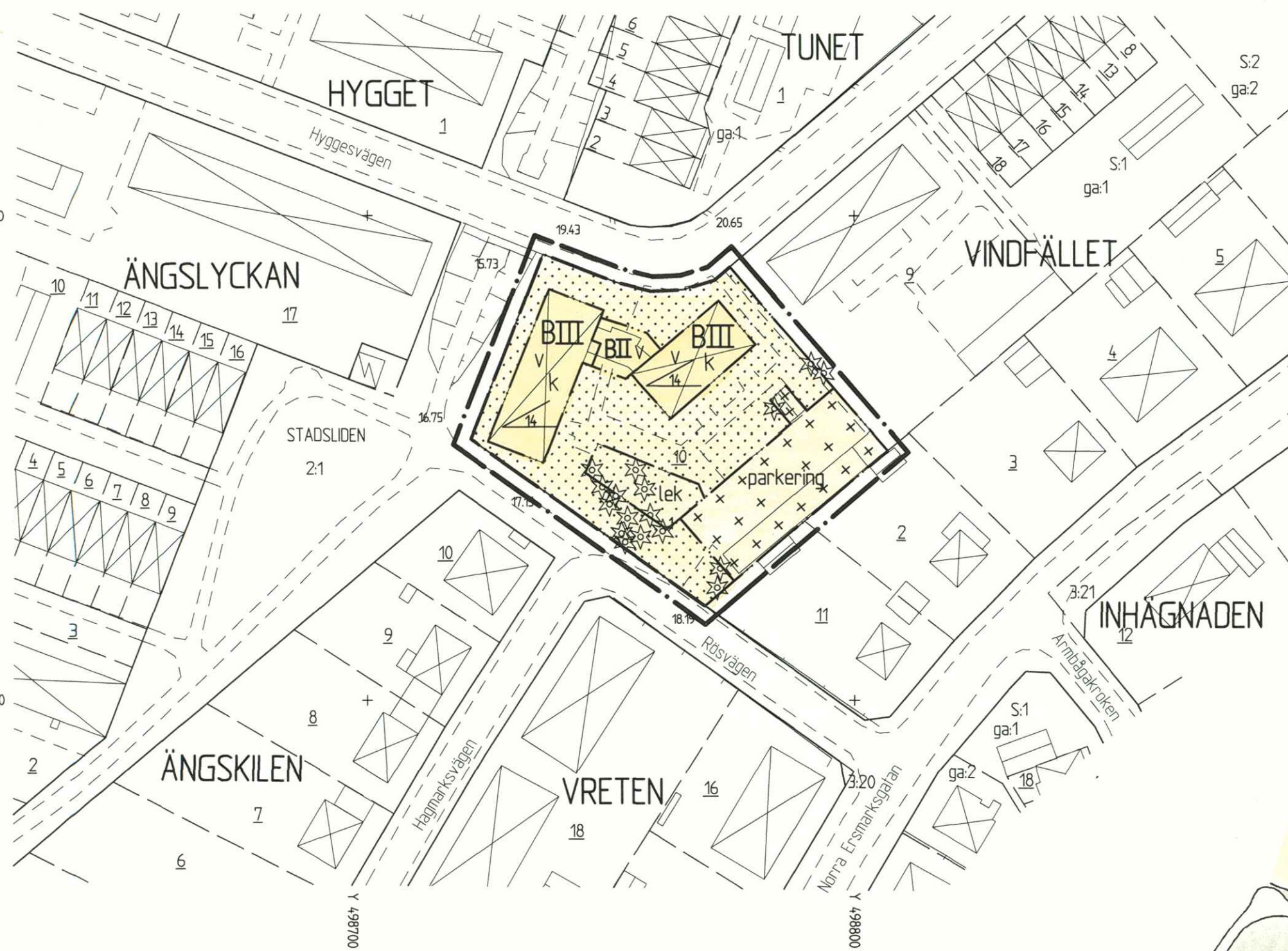
Detaljplan för fastigheten VINDFÄLLET 10 inom SANDBACKA i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i februari 1999
Reviderad i mars 1999

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt

eva
2480 K - P99/74



ILLUSTRATION

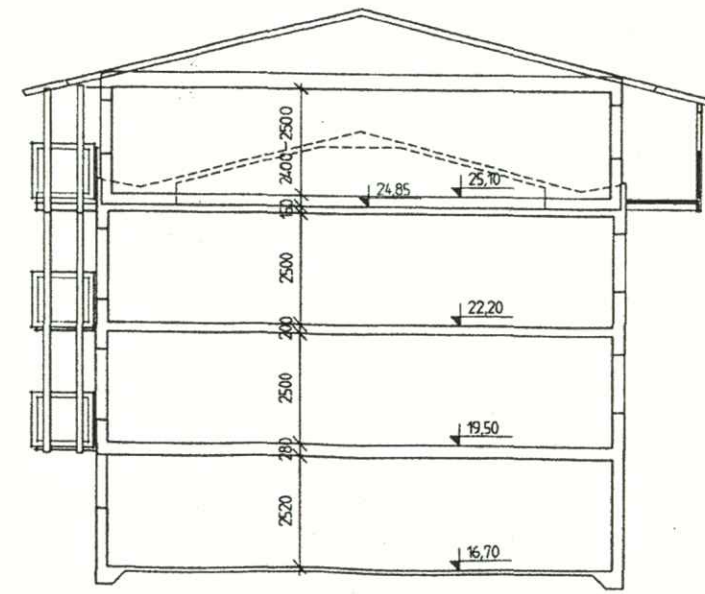
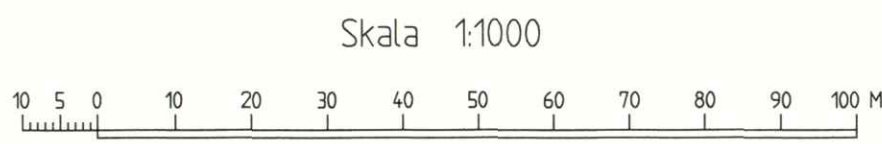
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-12-07
Reviderad

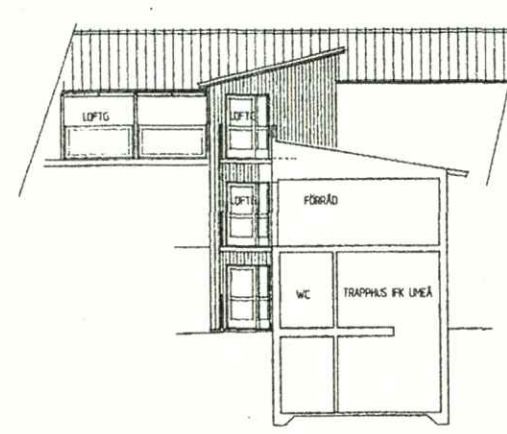
Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning : GW
Kartkonstruktion : RA

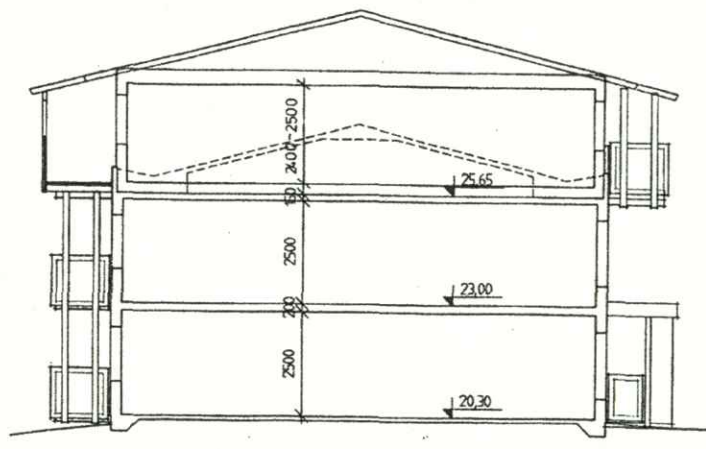
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta 465C
Flygfotografering år: 1975 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning: Stadsbyggnadskontoret
Upphovsrätt: Umeå kommun



SEKTION A-A



SEKTION GENOM LÄNK



SEKTION B-B

Detaljplan för fastigheten **Vindfället 10** inom Sandbacka i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1999-03-15, § 38.

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-04-14**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till
Mät- och kartavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret

2480 K - P99/74

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.30

Beslutande Carin Conradsson (s) ordförande
Nils-Åke Sandström (c) vice ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Olov Sjöberg (s)
Anna Lind (s)
Per Olov Ljung (v)
Örjan Mikaelsson (v)
Ingemar Dalgård (m)
Assar Karlsson (kd)
Margareta Ekesrydh (fp), tom § 45, till kl 16.00
Jan Lundin (fp), beslutande fr o m § 46
Maud Karlsson (mp)

Ersättare Åsa Ögren (s)
Bert-Allan Persson (s)
Signar Olofsson (v)
Gunilla Jönsson (v)
Lennart Eriksson (c)
Charlotta Sjölund (m)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Anders Berg, planchef
Ulf Sondell, stadsingenjör
Börje Nordström, lantmätare
Bengt Franzén, 1:e mättningsingenjör
Stina Fahlgren, planarkitekt
Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1999-03-22

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 28-49

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1999-03-15

Datum för anslags uppsättande 1999-03-24

Datum för anslags nedtagande 1999-04-14

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret
Ann-Kristin Lundström

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Postat 99-03-24
/SL



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-12

Beslutsdatum
1999-03-15

§ 38

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning:

VINDFÄLLET 10

Sökandens namn:

Idrottsföreningen KAMRATERNA
S Åström och M Lundström
Hyggesvägen 1
903 46 UMEÅ

Ärendet avser:

Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign:

Syftet med detaljplanen är att medge påbyggnad av två befintliga bostadshus med en våning, från två till tre och att dess gestaltning anpassas till den befintliga 70-talsarkitekturen i området.

Detaljplan för Vindfället 10 har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i februari 1999. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 4–22 februari 1999. Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen anser inte att planen föranleder några synpunkter.

Miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Kulturförvaltningen, Tekniska kontoret och Umeå energi har inget att erinra mot planförslaget.

Hyresgästföreningen anser att en uteplats som kommer att försvinna måste iordningställas på en annan plats.

Kommentar: se kommentar under "två boende på Vindfället 10".

Kommunala Handikapprådet påpekar att entréer, parkeringsplatser, angöring, gångytor, och sophertering ska anpassas till personer med funktionshinder. Man påpekar att påbyggnaden ska följa BBRs krav på tillgänglighet.

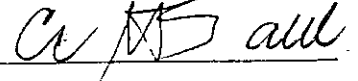
Kommentar: Hk-bilplatser markeras på illustrationen. Tillgängligheten i och i anslutning tillbyggnaden bedöms i byggnämningens sked. Yttrandet skickas till sökande.

Två boende på Vindfället 10 anser att fler platser för gästparkering behövs och att tillkommande förrådsyta bör byggas på gården. Man påpekar att de äldre i fastigheten får nackdelar genom att fler ska dela på gemensamma ytor och lokaler som t ex tvättstuga.

Beslutsdatum
1999-03-15

§ 38

Justerarnas sign:



Som önskemål anger man åtta punkter som sammanfattas nedan:

- Man önskar sig hiss i bägge husen av flera anledningar; länken mellan husen slipper en påbyggnad och loftgången på det östra huset kan flyttas till den sydöstra fasaden vilket anses bättre ur stadsbildssynpunkt. Ett fönster till en lägenhet i det västra huset på plan två kommer att få begränsat dagsljusinfall Störningarna från trapphus 19A (där hissen placerats i planförslaget) skulle inte bli så stora som i planförslaget där trapphuset föreslås försörja 4 lägenheter till.
- Loftgångarna borde vara kortare för att underlätta vid brand och olycksfall samt för handikappade.
- Plats för ytterligare cykelparkering vid entré med hiss borde iordningställas.
- Uteplatser bör ordnas.

Kommentar: Antalet bilplatser i planförslaget följer kommunens riktlinjer. Cykelparkeringar ska anordnas i anslutning till entréer.

De tillkommande lägenheterna har uteplatser i form av balkonger. En uteplats bör iordningställas i soligt vädersträck för boende och klubbmedlemmar som kompensation för den uteplats som försvinner på gården. Friytorna är tillräckligt stora för att detta ska vara möjligt.

Under planarbetets gång har antalet hissar diskuterats och önskemålet från planförfattaren har varit två hissar, av skäl som de boende tar upp och ur stadsbildssynpunkt. Loftgången i det östra huset skulle då förläggas till den östra fasaden och två lägenheter till skulle kunna försörjas av hiss.

Arkitektoniskt är det svårt att utforma länken mellan de bägge byggnaderna på ett tillfredsställande sätt. Hänsyn är svår att ta till 70-talsbebyggelsens stil och karaktär. Antalet lägenheter som försörjs av en hiss (13 lgh) har av fastighetsägaren ansetts som ekonomiskt försvarbart, däremot har man inte ansett sig har råd med två hissar som skulle försörja vardera 9 och 6 lägenheter.

Nackdelarna med en hiss drabbar både befintliga och nytillkommande hyresgäster. Här borde en diskussion föras om det allmännas kontra den enskildes intressen.

Lokalytor för tvättstuga och förråd ska redovisas i bygganmälskedet.

Yttrandet lämnas utan åtgärd.

Ägarna av Vindfället 2 motsätter sig planen på grund av insyn från tio st lägenheter och för att eftermiddagssolen kommer att skymmas av den tillkommande våningen.

Kommentar: De tillkommande lägenheterna med möjlighet till insyn ligger 50-60 meter ifrån byggnad och uteplats på Vindfället 2 och kan inte anses vara besvärande. Solstudier visar att skuggan från Vindfället 10 når fastigheten efter kl 19.00 på kvällen under sommarmånaderna. Skuggan når då endast 5 meter in på fastigheten. Först efter kl 20.00 skuggas fastigheten med en vånings påbyggnad av Vindfället 10. Denna våning innebär omkring 20 meter längre skugga en sommarkväll.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-12

Beslutsdatum
1999-03-15

§ 38

Justerarnas sign:

Yttrande lämnas utan åtgärd.

Tunets samfällighetsförening framför erinringar mot planen som att trafiken kommer att öka och man undrar om antalet parkeringsplatser är tillräckligt många på Vindfället 10. Den tillkommande våningen kommer också att påverka solinfallet menligt för de radhus som ligger längst i söder närmast Vindfället 10.

Kommentar: Antalet bilplatser på Vindfället 10 är beräknad enligt gällande norm; 12 pl/1000 m² BTA.

Angående solinfallet kommer Tunet inte att påverkas menligt av en påbyggnad. Endast vid extremt låga solvinklar kan skuggan av Vindfället 10 nå dessa fastigheter. Vid höst- och vårdagjämning t ex berörs inte fastigheterna alls.

Yttrandet lämnas utan åtgärd.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR:

Fastighetens läge i utkanten av området gör att påbyggnad bedöms kunna accepteras utan att det förändrar synen på området i övrigt. Planändringen innebär inget ställningstagande till några förändringar av bebyggelsen i Haga Sandbacka området i övrigt. Påbyggnaden av en våning på Vindfället 10 får inte innebära att den övriga 70-tals bebyggelsen i tegel och i två våningar på Sandabrånet, ges rätt att genomgå samma förändring som Vindfället 10. De vackert belägna och tidstypiska bostadskvarter bör även i framtiden vara tvåvåningsbebyggelse (se byggnadsnämndens protokoll 1997-09-29, § 199) för de boendes trivsel och som ett tidsdokument för kommande generationer.

Redaktionell ändring görs ang handikapp-bilplatser av illustrationen på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte krävs av detaljplanen.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.



13
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-12

Beslutsdatum
1999-03-15

§ 38

Justerarnas sign:

Per-Olov Ljung (v) och Örjan Mikaelsson (v) yrkar på att byggnadsnämnden skall avvakta med att anta den reviderade detaljplanen tills arbetsgruppen för Haga-Sandbackaområdets programarbete slutförts.

Carin Conradsson (s) yrkar med instämmande av Ingemar Jangvad (s) och Nils-Åke Sandström(c) på att anta detaljplanen i enlighet med sammanfattande kommentarer.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt Conradsson m fl:s yrkande. Votering begärs ej.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar således

- att revidera detaljplanen och
- att anta den reviderade detaljplanen

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



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-12

Detaljplan för fastigheten **VINDFÄLLET 10**, inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens Län

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar;

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge påbyggnad av två befintliga bostadshus med en våning, från två till tre och att dess gestaltning anpassas till den befintliga 70-talsarkitekturen i området.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Sandabrånet mellan Hyggesvägen och Rösvägen och utgörs av fastigheten Vindfället 10. Fastigheten ägs av Idrottsföreningen Kamraterna Umeå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (210) fastställd i mars 1969.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats eftersom påverkan av planen inte bedöms som betydande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och geotekniska förhållanden

Behovet av geotekniska förhållanden klarläggs i byggnämnskedet.

De uppvuxna tallarna på tomten ska bevaras och ersättas vid behov och lekytan inne på gården ska underhållas.

Bostäder

Vindfället 10 ligger i 70-talsområdet Sandabrånet, som domineras av gula tegelbyggnader i två våningar och gränsar i söder till det äldre bostadsområdet Sandbacka med trähus i två våningar.

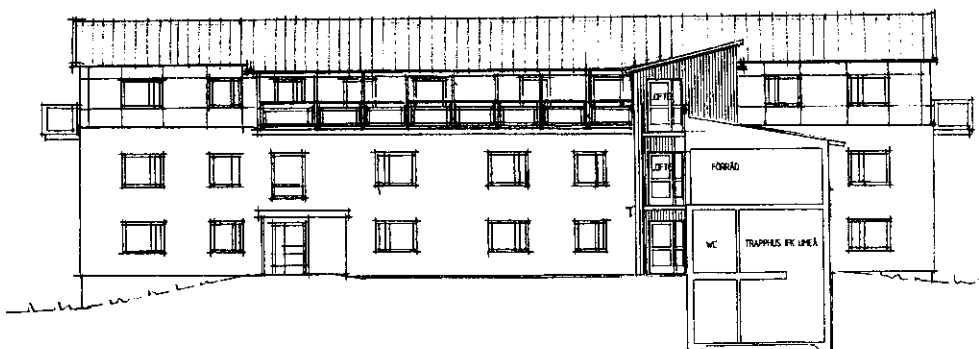
Byggnaderna inom planområdet är uppförda av tegel i två våningar vilka är sammanbundna med en länk i en våning med fasad av brun panel.

Den tredje våningen och förbindelälänken ska anpassas till befintliga byggnader i utförande och färgsättning. Det innebär i detta fall att länken ska underordna sig i höjd och uttryck de båda bostadshusen och att den påbyggda vå-

ningen utförs i en lätt konstruktion av trä. Fasaderna till påbyggnaden ska inte gå i liv med befintlig tegelfasad utan vara indragen med markerad övergång. Gavlarna kan alternativt utföras i gult tegel men i ett annat murförband än befintligt. På så sätt tydliggörs gränsen mellan de olika tidsepokerna.

Det tillkommande våningsplanet kommer att innehålla 10 lägenheter. Dessa kommer att nås via utanpåliggande trapphus och loftgångar. Tillgänglighetskraven ska tillgodoses.

Lämplig kulör på den tredje våningens träfasad är grå. Förbindelselänk, loftgångar, fönster och balkonger ges en kulör som harmonierar med påbyggnaden och omgivning.



Hus A

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande våningsplan löses i anslutning till befintlig parkering. Det totala behovet efter en påbyggnad blir 26 bilplatser enligt gällande norm för bostäder (bruttoarean blir ca 2 200 m² och normen anger 12 pl /1000m²).

Teknisk försörjning

Fastigheten försörjs med fjärrvärme och tillkommande våningsplan avses att tekniskt försörjas från de befintliga byggnaderna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangennomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

En redaktionell ändring görs angående handkapp-bilplatser av illustrationen på plankartan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1999
Planavdelningen

Rev mars 1999

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 (1)

Dnr PLA 97-12

Detaljplan för fastigheten **VINDFÄLLET 10** inom Sandbacka 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 medge tillbyggnad med en tredje våning på befintliga bostadshus inom fastigheten.

Planen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Utformningen av påbyggnader skall anpassas till den tidstypiska arkitekturen i området i enlighet med planbeskrivningen.

Trafik mm

Trafik till planområdet angörs från Rösvägen.

Antalet parkeringsplatser måste utökas från 24 till 26 platser i enlighet med gällande norm.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla plan- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med markägaren, Fastighetsförening Umekamraterna Ekonomisk förening.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1999,
Lantmäteriafdelningen rev mars 1999

Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diarienumr : LII 99-323

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANRP99-74

Regdatum: 990603

Registrering av åtgärder:

VINDFÄLLET 10

Anmärkning:

Detaljplan

Ändrar spl 210, berör ti.

Berörda fastigheter:

VINDFÄLLET 10

990531 TR Tidigaste registreringsdatum
990315 BD Beslutsdatum
990414 LK Laga kraft
041231 GT Genomförandetid t o m
990601 PB Inlagd i ACM