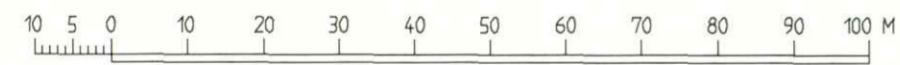


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2000-06-28
 Reviderad
 Bengt Franzén
 Mätning: EF
 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 4.87B
 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: Stadsbyggnadskontoret
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



- BYGGNADER
- TRÄD o BUSKAR
- UTBEPLATS PÅ TAK
- MUR
- CYKELPARKERING
- ENTRÉ
- MARKBELÄGGNING MED PLATTOR

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

- Bostäder, handel, kontor. Fjärde våningen får endast användas för kontor
- Småindustri som inte får vara störande för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre byggnadsdel och komplementbyggnad (hiss och sopbod) får dock uppföras efter särskild prövning
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Stängsel skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Vid påbyggnad av huset närmast E4 ska hänsyn tas till den ursprungliga byggnadens arkitektoniska värde och dess putsade fasad ska behållas
- Takfärgen skall vara röd

Störningsskydd

Fjärde våningen (ny kontorsvåning) skall ges en fasadisolering som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus som inte överstiger 40 dBA med hänsyn till vägtrafikbuller

Byggnadsteknik, kretsloppsanpassning

- Byggnader skall uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial
- Byggnader skall ha låg energiförbrukning, se beskrivning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

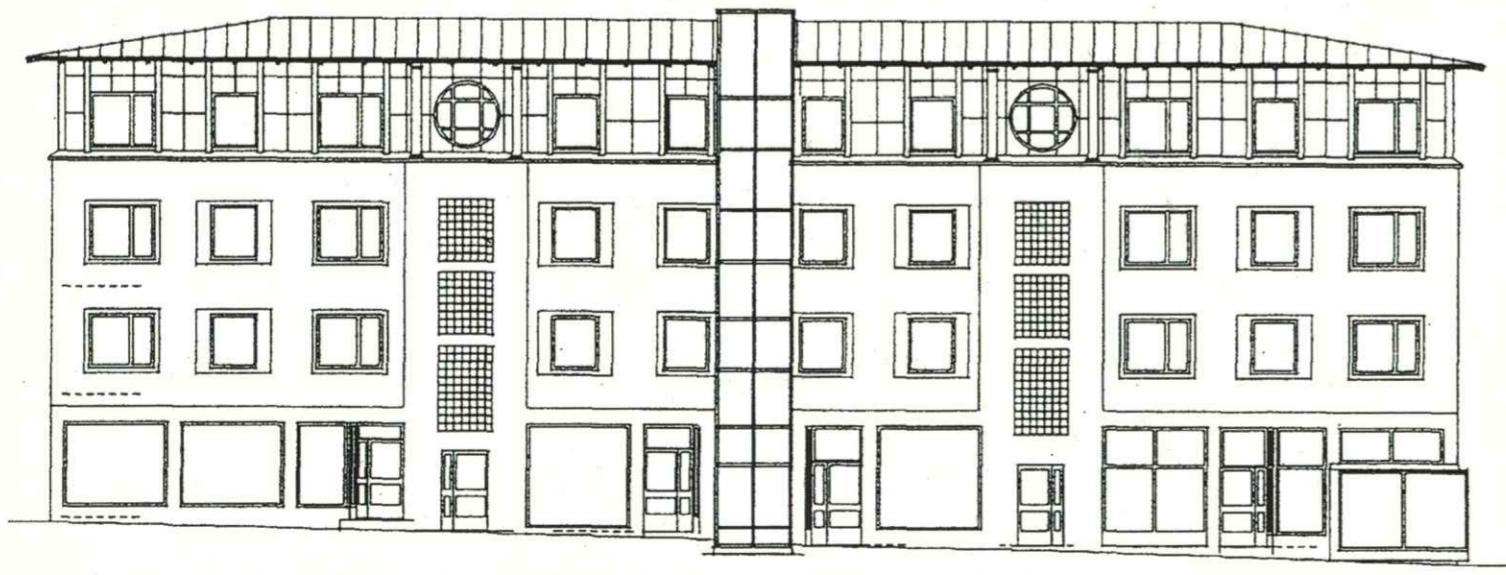
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

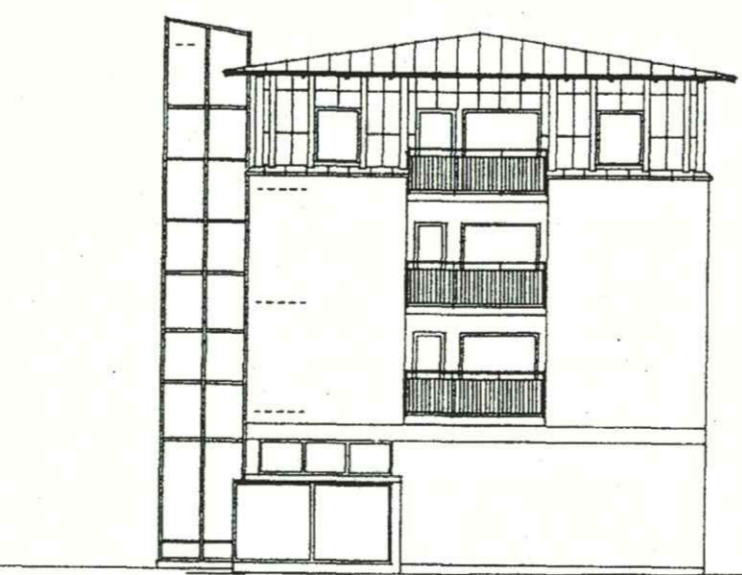
- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2000-09-25
 Laga kraft 2000-10-20
 Vidimeras *[Signature]*



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR

Detaljplan för fastigheten
BILEN 2 inom TEG i UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län
 Stadsbyggnadskontoret i augusti 2000

[Signature]
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

[Signature]
 Gerd Lantz
 Planingenjör

LAGAKRAFTBEVIS

2000-10-24

DNR PLA 00-2

Detaljplan för fastigheten **BILEN 2** inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2000-09-25, § 132

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2000-10-20**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

10910947

2480K - P00/193

PostadressStadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ**Besöksadress**Stadshuset
Skolgatan 31 A**Telefon**090 - 16 10 00 vx
090 - 16 14 15 planexp**Telefax**

090 - 16 14 22

e-postadress

stadsbyggnadskontor@umea.se

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, 13.30-18.45	
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Åsa Ögren (s) Kurt Bergström (s), till kl 18.05 Marine Ekman (s), tjänstgör från kl 17.00, från § 127 Bert-Allan Persson (s), tjänstgör från kl 18.05, från § 135 Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m), till kl 17.00 Ulrik Berg (m) Margareta Ekesrydh (fp) Maud Karlsson (mp)	
Ersättare	Signar Olofsson (v), till kl 17.00 Gunilla Jönson (v), till kl 17.35	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Ulf Sondell, stadsingenjör Peder Seidegård, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Stina Fahlgren, arkitekt Maria Hessel, arkitekt Kristen Olsson, KTH, § 126, punkt 1 Hanna Blomberg och Håkan Gustafsson, § 126, punkt 2	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 2000-09-28	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justerande	Nils-Åke Sandström

Paragrafer 126-138

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2000-09-25		
Datum för anslags uppsättande	2000-09-29	Datum för anslags nedtagande	2000-10-20
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		

Postad 00-09-29



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-09-25 § 132

Dnr PLA 2000-02

Justerarnas sign:

C. Bahl

Fastighetsbeteckning: **Bilen 2**
Fastighetens adress: **Teg**
Sökande: **Entré Syd i Västerbotten AB**
Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Gerd Lantz

Sign: /

Detaljplan för fastigheten Bilen 2 har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning augusti 2000. Den möjliggör påbyggnad av befintlig trevåningsbyggnad inom fastigheten med en våning för kontorsverksamhet.

Utställning av detaljplanen har ägt rum under tiden 31 augusti - 21 september 2000. Underrättelse om utställningen har skett via kungörelse på kommunens anslagstavla samt i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 24 augusti 2000.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om pågående planläggning genom brev postade den 29 augusti 2000. Västerbottens Museum som inte fick tillfälle att yttra sig under samrådet har under utställningsskedet fått möjlighet att framföra synpunkter.

Under utställningstiden har Tekniska kontoret lämnat ett yttrande utan erinran. Från övriga berörda har inga synpunkter inkommit.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BILEN 2** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser och illustration
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet är att ge planmässiga förutsättningar för att kunna bygga på trevåningsbyggnaden inom fastigheten Bilen 2 med en våning för kontorsverksamhet.

PLANDATA

Kvarteret Bilen ligger nära Tegsbron och Umeälven på östra sidan av Europavägen (E 4).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inom fastigheten Bilen 2 finns i dag ett affärs-, kontors- och bostadshus i tre våningar, som är länkat till en tvåvåningsbyggnad genom en mindre huskropp i en våning. En- och tvåvåningsbyggnaderna nyttjas för verksamheter hänförliga till småindustri. Bebyggelsen inom Bilen 2 är uppförd i enlighet med gällande detaljplan för fastigheten, antagen den 23 december 1986.

Företaget Entré Syd i Västerbotten AB som äger Bilen 2 har ansökt om att få bygga på trevåningshuset med en våning för kontorsverksamhet och förvärva en kommunägd markremsa mellan fastigheten och E 4. Denna markremsa är i gällande stadsplan från 1964 utlagd som ett parkområde. Användningen som park har aldrig genomförts utan marken nyttjas för biluppställning framför entréerna till butikerna på Bilen 2.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen har utformats med utgångspunkt från ett förslag, utarbetat av arkitekt Torsten Sandgren/Rydfjäll Byggkonsult AB.

Bebyggelse

Utformning

Inom Bilen 2 gäller samma användningssätt som vid tidigare planläggning d v s bostäder, handel, kontor och småindustri. Det är enbart hushöjden på byggnaden närmast E 4 som ökas en våning.

Det hus som ska byggas på ligger inom den del av Teg där en förändring, genom nybebyggelse, pågår sedan en tid. Det är därför viktigt att huset vid påbyggnaden ges en karaktär och färg som passar in i omgivningen men också att särskild hänsyn tas till den ursprungliga byggnadens arkitektoniska värde. Vid utformningen bör även uppmärksammas att huset med sin placering nära E4 och Tegsbron ska utgöra del av en vacker entre till staden.

Befintlig bebyggelse saknar hiss medan den tillkommande fjärde våningen ska göras åtkomlig både med hiss och via anslutning till befintliga trapphus i underliggande del. Hissen föreslås bli inglasad och placerad enligt fasaduppställningen på plankartan. Placeringen är dock inte färdigstuderad, utan slutligt läge får tas ställning till i samband med bygglovhanteringen.

Friyta

Marken inom Bilen 2 är till största delen asfalterad. Grön- och friytorna är små. I denna plan är avsikten att omdisponera parkering och trafik inom fastigheten så att ytor för planteringar och annan markbehandling kan friläggas. Tanken är att även tillskapa en artificiell utemiljö på taket till den envåningsbyggnad som länkar ihop de två högre byggnaderna inom fastigheten.

Byggmetoder

Byggnadsmaterial som ger sunda hus och byggmetoder som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet ska användas. Materialvalet bör också ske med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

Tillfart och parkering

Enligt gällande stadsplan råder både utfartsförbud och krav på stängsel mot angränsande gator till Bilen 2 med två reglerade tillfarter från Skeppargatan och en från Nybrogatan. Befintliga förhållanden avspeglar inte planens intentioner. I och med de förändringar som sker i området kan en framtida ombyggnad av korsningen Skeppargatan-E4 bli aktuell. Infart nära denna korsning, som från Bilen 2 i dag, kan därför inte accepteras. Reglerade tillfarter med staket kommer att krävas vid genomförandet av denna plan.

För befintliga verksamheter som till stor del består av kontor och handel samt tillkommande kontorsvåning blir parkeringsbehovet ca 66 bilplatser. Andelen bostäder kräver 6 bilplatser. En omvandling till fler bostäder, med halverat parkeringsbehov i förhållande till kontor och handel, kan väsentligt minska antalet bilplatser.

I planen redovisas 62 bilplatser, 6 platser för boende och 56 platser för övriga ändamål, vilket innebär något färre platser än vad normen anger. Reduceringen har gjorts till förmån för ökade friytor och för att kunna placera parkeringsplatserna på mer lättåtkomliga delar av den kuperade fastigheten. Detta lägre antal parkeringsplatser bör kunna accepteras genom ett visst dubbelutnyttjande, då lokaler t ex för motion och fritid har största antalet besökare på kvällen medan kontor och butiker har maximal besöksfrekvens på dagtid.

Miljöpåverkan*Buller*

Planområdet påverkas inte av flygbuller utan ligger strax utanför den av Luftfartsverket redovisade gränsen för maximal ljudnivå 70 dBA. Däremot påverkas området av vägtrafikbuller. Kommunens Trafikplan redovisar en bullernivå längs E 4, inom berört avsnitt, på 70–73 dBA.

För att begränsa vägtrafikbullret måste kontorsvåningen fasadisoleras och förses med fönster som klarar 40 dBA, vilket är det riktvärde som anges i Trafikplanen för buller inom kontor.

Luftföroreningar

Miljökontorets mätningar och beräkningar av luftföroreningar längs E4, förbi kvarteret Bilen, överskrider inte de gränsvärden Naturvårdsverket angivit för att undvika ohälsa. Trots godtagbara värden på luftföroreningar från vägen ska husens friskluftintag placeras mot gårdssidan.

Teknisk försörjning och avfall


Energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation ska installeras. Fastigheten Bilen 2 är sedan tidigare fjärrvärmeförsörd, vilket ur miljösynpunkt är en godtagbar energiform. En energiförbrukning för uppvärmning som är 10 % lägre än kraven i BBR 1999 (BFS 1998:38) rekommenderas. Tillkommande bebyggelse förutsätts få 5-ledaresystem och eldragningar som minimerar uppkomst av elektriska- och magnetiska fält. Byggnaden är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Avfall ska tas hand om via källsortering.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär redovisas i separat genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2000
Plan- och lovavdelningen


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Gerd Lantz
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BILEN 2**, inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av befintlig trevåningsbyggnad avsedd för småindustri med ytterligare en våning, samt att möjliggöra en marginell utökning av tomten mot E4-an.

Bilen 2 kan tillföras ett smalt område från Västerteg 36:2. Behovet av att tillföra mark kan dock ifrågasättas om planintentionerna genomförs med planens illustration som grund.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Befintlig byggnad saknar hiss. En tillkommande fjärde våning skall göras åtkomlig via hiss och trapphus.

Kontorsvåningen måste fasadisolas och förses med fönster som klarar gällande riktvärden mot buller.

Trafik och parkering

Fastigheten skall framöver angöras från Skeppargatan. Angöring direkt från hörnet mot E4-an kan inte komma ifråga då korsningen Skeppargatan/E4-an genom en väl tilltagen hörnavskärning, förbereds för en framtida ombyggnad.

Den tänkta markanvändningen genererar ett relativt stort parkeringsbehov. Enligt genomförd studie och exploatörens förslag kan 62 parkeringsplatser anordnas inne på fastigheten. Parkeringsbehovet antas dock kunna tillgodoses eftersom verksamheterna på fastigheten har olika behov under dygnets timmar; kontorsverksamheten har sitt behov förlagt till dagtid medan t ex motionslokalerna har sitt största behov på kvällstid.

Den redovisade situationsplanen medför ett relativt komplicerat trafikarbete inne på fastigheten. Förhållandena kan möjligen förbättras om vissa "hinder", som t ex en mindre byggnad mot Skeppargatan, undanröjs. Till följd av det stora parkeringsbehovet kommer tomtplatsen sannolikt uppfattas som trång varför det är viktigt att fastighetens kuperade topografi tas i beaktande när trafikrörelserna inne på fastigheten planeras.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Entré Syd i Västerbotten AB.

Kostnader för planens genomförande, t ex för flyttning av kantsten och belysningsstolpar, skall bäras av exploateringsföretaget, dvs bekostas av fastighetsägaren.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2000,

Lantmäteriafdelningen



Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2000-11-27

Registrering av åtgärder:
Bilen 2

Information:
Registerkarta: -487

Berörda fastigheter:
BILEN 2
VÄSTERTEG 36:2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2000-11-22	TR	Tidigaste registreringsdatum
2000-09-25	BD	Beslutsdatum
2000-10-20	LK	Laga kraft
2005-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2000-11-27	PB	Inlagd i ACM