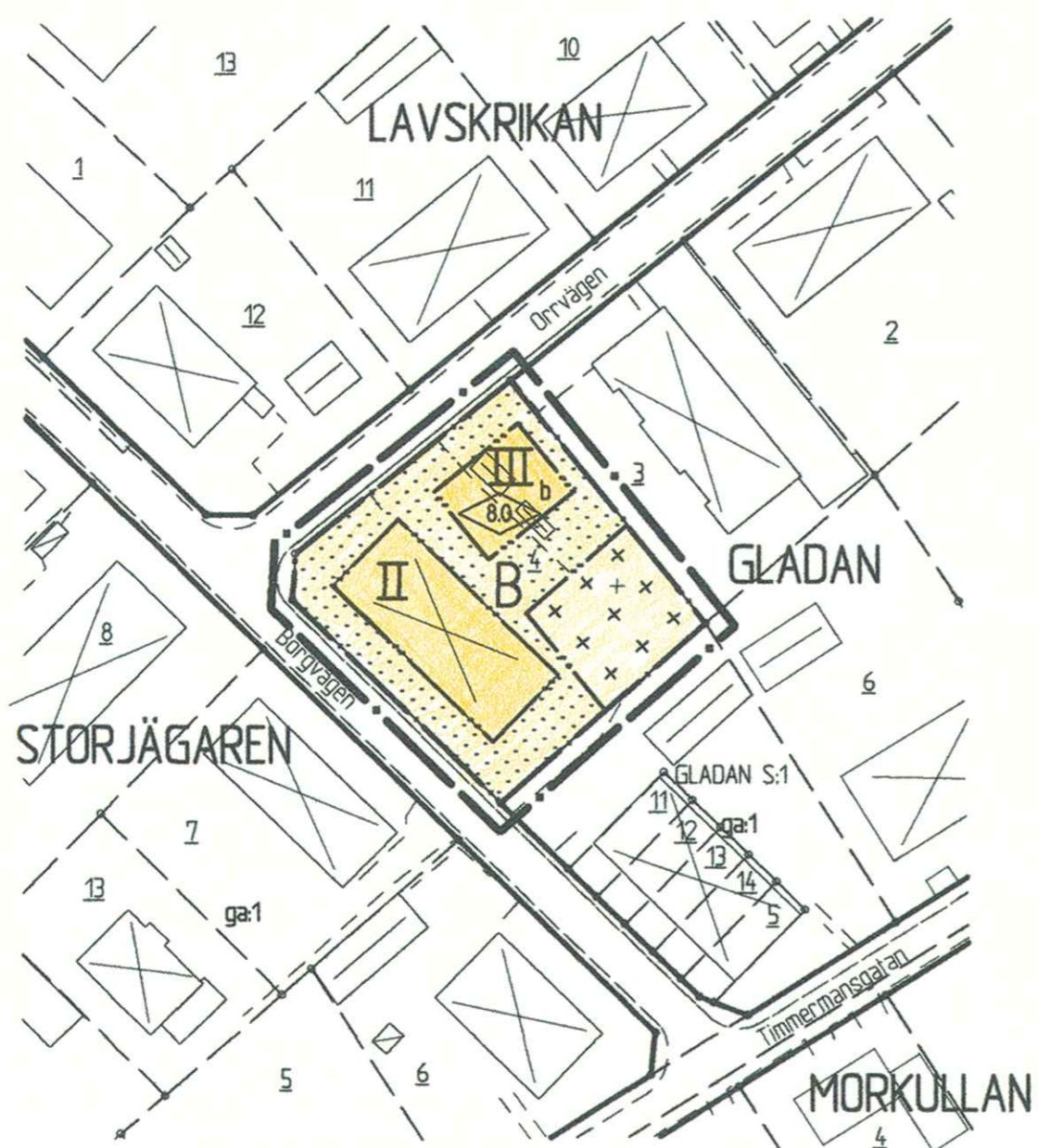


X 79100 +

+



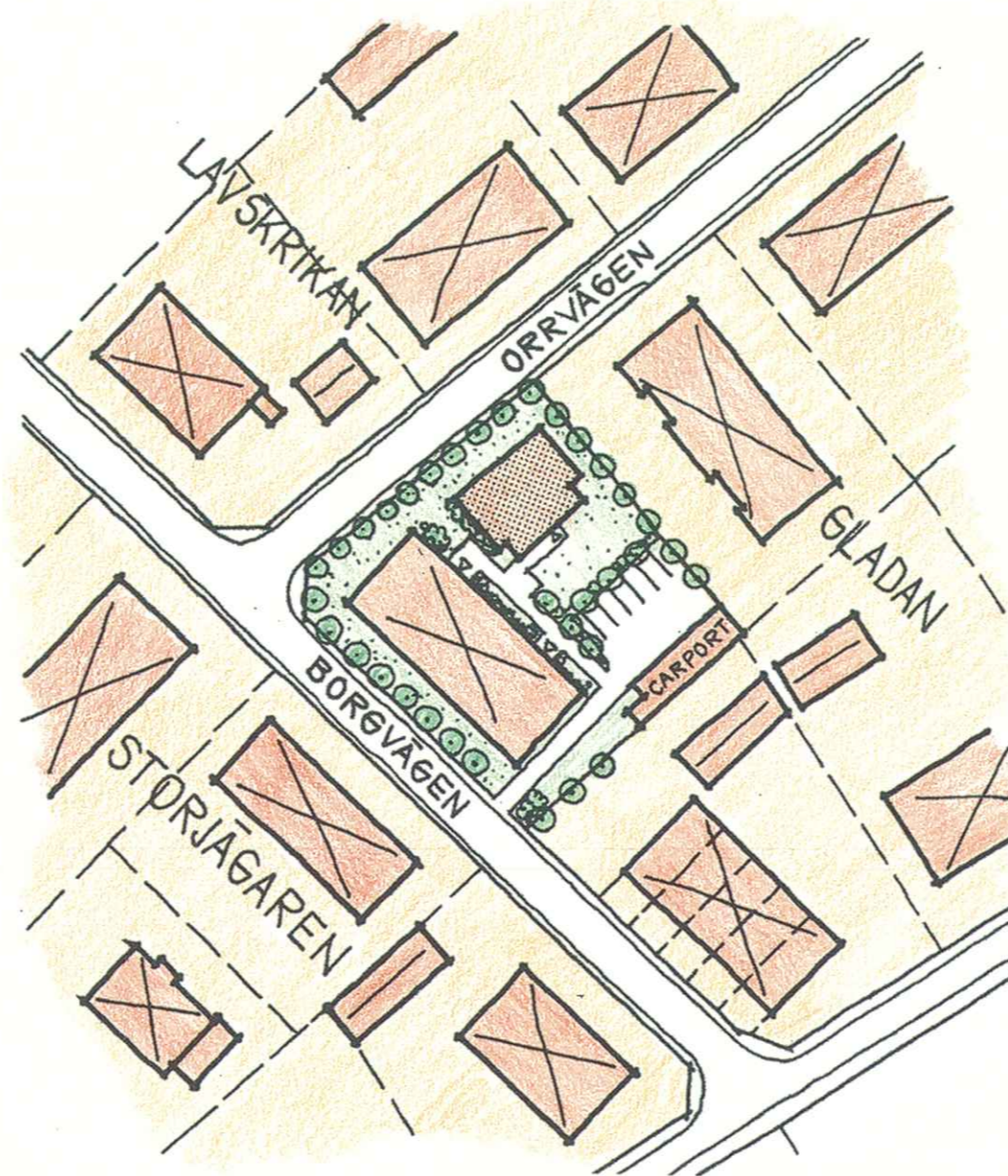
X 79000 +

X 78900 +

Y 497700

Y 497800

### ILLUSTRATION



### 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

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar

Tak skall ges en tegelröd kullör

#### Byggnadsteknik

- Gavelfasad mot Gladan 3 ska utföras så att brandkravet uppfylls. Samråd ska hållas med Brandförsvaret

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

#### ANTAGANDEHANDLING

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

#### BESLUT

Antagen BN 2002-06-17  
 Laga kraft 2002-07-16  
 Vidimeras *[Signature]*

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-02-19

Reviderad

*[Signature]*  
Ulf Sandell

Mätning: KI  
Kartkonstruktion: SÅ

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

Flygfotografering år: 1963 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

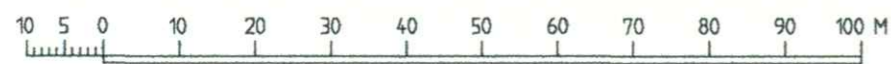
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten  
**GLADAN 4** inom stadsdelen Teg  
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Stadsarkitektkontoret i februari 2002  
 Reviderad juni 2002

*[Signature]*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*[Signature]*  
 Peder Seidegård  
 Planarkitekt

BH

## LAGAKRAFTBEVIS

2002-08-05

DNR PLA 01-52



Detaljplan för fastigheten GLADAN 4 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-06-17, § 84.

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2002-07-16.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Gunilla Viksten

*Kopia till:*

Mät och Kart

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

2480K · P02/131

020805135620642.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	stadsbyggnadskontor@umea.se
Plan och Bygglov	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	202100-2627	

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-12.30, 13.30-16.00

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande  
 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Olov Sjöberg (s)  
 Bert-Allan Persson (s)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Per Olov Ljung (v)  
 Ulrik Berg (m), tjänstgör from kl 08.30, §§ 92-114, tom §§ 78-87, kl 12.30  
 Sven Nygren (mp), from kl 13.30 § 88  
 Ingemar Dalgård (m)  
 Margareta Ekesrydh (fp)  
 Lars-Olov Sjöström, (kd)

Ersättare Signar Olofsson (v)  
 Lennart Eriksson (c)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
 Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör  
 Börje Nordström, lantmätare  
 Ulf Sondell, stadsingenjör  
 Anders Berg, vice stadsarkitekt  
 Patrik Forsberg, arkitekt  
 Peder Seidegård, arkitekt

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2002-06-24

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*  
 Sekreterars Ann-Kristin Lundström  
 Ordförande Carin Conradsson  
 Justerande Nils-Åke Sandström

Paragrafer 78-124  
 Paragraf 79 omedelbart just

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2002-06-17

Datum för anslags uppsättande 2002-06- 25 Datum för anslags nedtagande 2002-07- 16

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2002-06-17 § 84

Dnr PLA 2001-52

Justeramas sign:

Fastighetsbeteckning: **Gladan 4**  
Fastighetens adress: Borgvägen- Orrvägen  
Sökande: Eva Skårman  
Örskärsvägen 5  
182 49 ENEBYBERG  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus i tre våningar med tillhörande parkeringsplatser och carport. Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i februari 2002. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 26 februari-15 mars. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att den föreslagna byggnaden kommer tätt in på befintlig bebyggelse vars utblickar begränsas i berörd del. Fastighetens utemiljöer blir små och kringskurna. Länsstyrelsen skriver vidare att förslaget sammantaget blir något tveksamt ur kvalitativ synpunkt. Detta bör uppmärksammas i kommunens sammanvägda ställningstagande mellan behovet av kompletteringsbebyggelse av bostäder i centrala lägen och den allmänna lämpligheten ur miljömässig synpunkt.

**Kommentar:** Det finns ett stort allmänt efterfrågande tryck att både bo och kompletteringsbygga i centrala lägen. Stadsbyggnadskontoret har därför gjort den allmänna lämplighetsbedömningen att Gladan 4, som är en relativ stor fastighet, väl inrymmer en mindre kompletteringsbyggnad utan att boendekvaliteten försämras såväl inom som utom Gladan 4.

**Umeå Brandförsvär** anför i sitt yttrande att den redovisade byggnaden placeras närmare än fyra meter från tomtgräns mot Gladan 3. Byggnader som placeras närmare än fyra meter från tomtgräns ska normalt utföras med brandvägg i tomtgränsen. Särskilda åtgärder ska därför vidtas för att försvåra brandspridning till byggnader på angränsande fastigheter.

**Kommentar:** Plankartan, planbestämmelserna, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras med att särskilda brandtekniska åtgärder måste vidtas på gaveln mot Gladan 3. Samråd ska hållas med Brandförsvaret vid projektering.

**UMEVA** skriver i sitt yttrande att det är viktigt att "PM Avfallshantering inom fastigheten" beaktas. Större mängd avfall skall lagras på en mindre yta än tidigare vilket kräver noggrann planering.

**Kommentar:** Sökande delges UMEVA:s yttrande.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2002-06-17 § 84

Justerarnas sign:  
*[Handwritten signature]*

**Bo Sandgren, Gladan 3**, skriver i sitt yttrande att han anser att planerade byggnaden påverkar Gladan 3 negativt. En byggnation är ej önskvärd. Sandgren påpekar också att byggnaden placeras närmare än fyra meter från tomtgräns.

**Kommentar:** Se kommentarerna under länsstyrelsen och Umeå Brandförsvär.

**Sex fastighetsägare till Gladan 5** har gemensamt inkommit med en skrivelse där de skriver att ytterligare en utfart till Borgvägen skapar problem eftersom det oftast står bilar parkerade på gatan och att det i dagsläget är mycket besvärligt att köra in och ut från gårdsplanen.

I dagsläget upplevs området ha alltför mycket bebyggelse på liten yta. När husen köptes så trodde vi att området skulle vara färdigbyggt. Den planerade parkeringen om 18 bilplatser känns inte miljömässigt bra. Planerad carport intill fastighetsgränsen och våra garage är ingen bra lösning. Garageplanen kommer att upplevas mycket instängd och mörk.

**Kommentar:** Gällande tillkommande exploatering; se kommentar under länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret anser den nya fastighetsutfarten mot Borgvägen med den något ökade trafikmängden på grund av planförslaget inte åsidosätter trafiksäkerheten och att den nya utfarten därigenom kan accepteras.

Kontoret anser vidare att eventuellt motbyggda carportar mot "garageplan" på Gladan 5 inte har en miljömässig negativ inverkan på Gladan 5. Detta eftersom den egna garagelängan avskärmar carportarna på Gladan 4 mot radhusens uteplatser och övrig tomtyta. En "garageplan" har sådan funktion att om den upplevs mindre ljus och luftig än tidigare så får detta tålas.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har ingen erinran.

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Inkommen synpunkt som har beaktats har berört brandkrav på fasad mot Gladan 3. Planbeskrivning, planbestämmelse, plankarta och genomförandebeskrivning kompletteras.

Inkomna synpunkter som inte har beaktats har framförts av Bo Sandgren; Gladan 3 och sex fastighetsägare på Gladan 5.

Inkomna synpunkter föranleder inte någon ytterligare handläggning.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

**UPPLYSNINGAR:** Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 01-52

Detaljplan för fastigheten **GLADAN 4** inom stadsdelen Teg i Umeå, Västerbottens län.

---

### HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus i tre våningar med tillhörande parkeringsplatser och carport.

### PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Gladan 4, beläget i korsningen Borgvägen-Orrvägen. Området är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan A3/5, fastställd 1960-03-11. Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggnamälan.

#### Nuvarande förhållanden

Fastigheten Gladan 4 är bebyggd med ett större flerbostadshus i två våningar utmed Borgvägen. Tillfart sker från Orrvägen. Om tillfarten istället sker från Borgvägen, längs fastighetsgränsen mot Gladan 5, är det möjligt att uppföra ett mindre flerbostadshus mot Orrvägen.

#### Bostäder

Den föreslagna byggnaden innehåller 8 mindre lägenheter. För att inte byggnaden ska bli högre än det befintliga, innehåller detaljplanen en bestämmelse om högsta byggnadshöjd.

Taket på byggnaden ska ges en tegelröd kulör som är den förhärskande takkulören i kvarteren.

#### Parkering

De två bostadshusen, det befintliga och det tillkommande, alstrar 18 bilplatser enligt gällande norm (12 pl/1 000 m<sup>2</sup>).

Tillgänglighet

Lägenheterna och fastighetens friyta ska göras tillgängliga för rullstolsburna personer och andra personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Byggteknik och teknisk försörjning

Eftersom den norra gaveln på den planerade byggnaden hamnar mindre än fyra meter från fastighetsgränsen mot Gladan 3 måste väggen uppfylla speciella brandkrav som Umeå Brandförsvår ställer. Således måste samråd hållas med brandförsvaret under projekteringen.

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Den tillkommande byggnaden ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

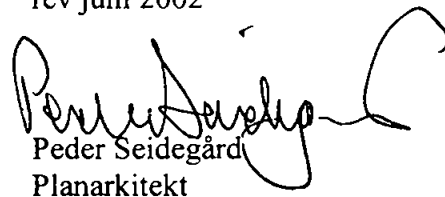
**REVIDERING**

Plankarta, planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras angående speciella brandkrav.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2002  
Plan- och lovavdelningen rev juni 2002



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **GLADAN 4** inom stadsdelen Teg 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.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett mindre bostadshus i fastighetens nordvästra hörn. För fastigheten gäller idag tomtindelning för (f d) kvarteret Orren, fastställd 1943-06-12, akt nr TEG 21. Tomtindelningen förutsätts fortsätta att gälla och uppdelning av fastigheten är därför inte tillåten. Med avseende på tomtens ringa storlek och bebyggelsens utformning bedöms uppdelning av fastigheten inte heller som önskvärd.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Lämpligt grundläggningssätt och behov av kompletterande geoteknisk undersökning får klarläggas i samråd med kommunens bygginspektion vid bygganmälan.

#### *Bebyggelse*

Ytterväg som är belägen närmare än 4 m från fastighetsgräns skall normalt utföras med brandvägg. Särskilda åtgärder för att förhindra brandspridning skall vidtas i samråd med Brandförsvaret.

#### *Trafik och parkering mm*

Infart skall hädanefter ske från Borgvägen.

Parkeringsplats i enlighet med gällande norm (18 platser) skall anläggas på fastigheten.

Den nya byggnaden kan anslutas till allmän vatten- och avloppsledning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-52

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med ägaren till Gladan 4, Eva Skårman.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2002,  
Lantmäteri rev juni 2002



Börje Nordström  
lantmätare

---

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2002-09-05

---

Registrering av åtgärder:  
GLADAN 4

---

Information:  
Registerkarta: 467

Berörda fastigheter:  
GLADAN 4

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-08-30	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-06-17	BD	Beslutsdatum
2002-07-16	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-09-06	PB	Inlagd i ACM