

LAGAKRAFTBEVIS

2002-11-18

DNR PLA 02-27



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

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-10-14, § 197

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2002-11-13.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät och Kart

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Stadsledningskontoret

021118162412734.doc

2480K · P02/209

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

| | | |
|----------------------------|--|---|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-19.30 | |
| Beslutande | Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Olov Sjöberg (s) Åsa Ögren (s) Ingemar Dalgård (m) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v) Assar Karlsson, (kd) Margaretha Ekesrydh (fp) Sven Nygren, (mp) | |
| Ersättare | Erik Bergkvist (s), till kl 14.45 Bert-Allan Persson (s), till kl 16.45 Kurt Bergström (s) Signar Olofsson (v), till kl 17.00 Gunilla Jönsson (v), till kl 17.00 Ulrik Berg (m), till kl 17.00 | |
| Övriga deltagande | Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmätare Tord Renström, §§ 198-204 Roy Andersson, inför § 207 Inbjudna 3 GIS-representanter inför §§ 198-203: Mats Engman Robert Lindbäck Malin Viklands | Ulf Sondell, stadsingenjör Stina Fahlgren, arkitekt Maria Hessel, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt |
| Utses att justera | Nils-Åke Sandström | |
| Justeringens plats och tid | Samhällsbyggnadskontoret 2002-10-22 | |
| Underskrifter | | Paragrafer 184-215 |
| | Sekreterare | Ann-Kristin Lundström |
| | Ordförande | Carin Conradsson |
| | Justera | Nils-Åke Sandström |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|---------------------------------|--------------------------|---|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 2002-10-14 | |
| Datum för anslags uppsättande | 2002-10-23 | Datum för anslags nedtagande 2002-11-13 |
| Förvaringsplats för protokollet | Samhällsbyggnadskontoret | |
| Underskrift | Ann-Kristin Lundström | |



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2002-10-14 § 197

Dnr PLA 2002-27

Justerarnas sign:
[Handwritten signature]

Fastighetsbeteckning: **REPARATÖREN 2**

Sökande: Björkstadens Bygg AB
Gösta Nilsson
Zakrisvägen 22
913 00 HOLMSUND

Detaljplan, antagande

Ärendet avser:

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign: *[Handwritten signature]*

Detaljplanens syfte är att medge en utökning av byggrätten på fastigheten, så att planerad garage- och förrådsbyggnad kan uppföras.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2002. Den har varit utställd för granskning under tiden 23 augusti–13 september 2002.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 16 augusti 2002. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 21 augusti 2002. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) och Samhällsbyggnadskontorets Gata/Park har i yttrande inga synpunkter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inga ytterligare synpunkter har inkommit i utställningsskedet utöver de som framförts i samrådsskedet. Synpunkter som inkommit i samrådsskedet redovisas i samrådsredogörelsen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

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

Planförslaget innefattar efter samrådsskedet endast det nu aktuella utbyggnadsbehovet av en garagelänga och en förrådsbyggnad. I den nu aktuella detaljplanen föreslås oförändrad markanvändning, med undantag av bostadsändamålet som föreslås utgå.

Fastigheten har idag två utfarter mot Odlarvägen. Dessa bibehålles och utfartsförbud införes längs Odlarvägen i övrigt. I den befintliga gräsytan längs Odlarvägen uppföres ett 1,8 meter högt bullerplank. På utsidan av planket planteras träd.

Verksamheten på fastigheten får inte vara störande för omgivningen.

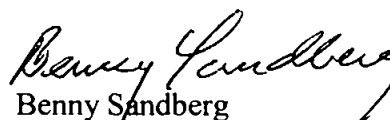
Fastigheten är ansluten till UMEVA:s VA-nät och till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2002
Plan och Bygglov


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



PLANBESKRIVNING

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

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att medge en utökning av byggrätten på fastigheten för att göra det möjligt för fastighetsägaren att uppföra planerat garage och förrådsbyggnad som tillbyggnad av befintlig byggnadskropp.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Centrala Teg cirka 1 km söder om Umeå centrum. Det omfattar fastigheten Reparatören 2. Fastigheten, som ägs av Björkstadens Bygg AB omfattar 3 315 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i tätortsområdet i Översiktsplan för Umeå kommun. För fastigheten gäller stadsplan fastställd 1963-03-15. Då syftet med detaljplanen primärt inte innebär någon förändring av pågående verksamhet synes behov av någon miljökonsekvensbeskrivning inte föreligga.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gällande stadsplan anger användningsområdena handel, kontor, motell samt småindustriverksamhet, som inte är störande för omgivningen. Byggnad får även inredas för bostäder samhöriga med verksamheten eller efter särskild prövning för annat bostadsändamål. Planen tillåter att tomten får bebyggas med högst 50 % av den byggnadstillåtna markytan i högst en våning. Denna byggrätt är idag fullt utnyttjad.

Fastigheten är bebyggd med en förrådsbyggnad på cirka 700 m². Den används som distributionscentral för Posten och Svensk Direktreklam. Tomten är i huvudsak plan. Större delen av byggnadsfria markytor är asfalterade och nyttjas som parkerings- eller manöverytor för bilar. Vissa grönytor finns. Tidigare markundersökningar från åren 1952-56 och 1960 visar ojämnt förekommande moiga, sandiga eller mjäliga jordarter.

Fastighetsägaren vill utöka byggrätten med cirka 200 m² bruttoarea.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **REPARATÖREN 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

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge utökning av byggrätten inom fastigheten.

Planändringen medför inte något behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

I anslutning till befintlig byggnad kommer fastighetsägaren att uppföra garage- och förrådsbyggnad. Grundläggningsfrågor får klargöras i samband med bygganmälan.

Fastigheten angörs från Odlarvägen. Idag finns två utfarter och antalet utfarter skall även fortsättningsvis begränsas till två.

För att minska bullerstörningar mm för angränsande fastigheter skall ett plank uppföras mot Odlarvägen mellan de två utfarterna.

Parkeringsbehovet kan tillgodoses på fastigheten.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med ägaren till Reparatorén 2, Björkstadens Bygg AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2002,

Lantmäteri

Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 02-27

Detaljplan för fastigheten REPARATÖREN 2 inom Teg i Umeå kommun

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i juni 2002 och inledningsvis handlagts med enkelt planförfarande. Detta har senare övergått till normalt planförfarande.

Samråd har skett med berörda sakägare, Länsstyrelsen, Umeå Energi AB, Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) samt Samhällsbyggnadskontorets avdelningar för Brandförvar, Miljö- och Hälsoskydd och Mark och Exploatering inkl Gata/Park

Umeå Energi AB, ägaren till fastigheten Reparätören 4, samt Samhällsbyggnadskontorets avdelningar Brandförvar, Miljö- och Hälsoskydd och Mark och Exploatering inkl Gata/Park har skriftligen ingen erinran mot planförslaget.

Länsstyrelsen På fastigheten finns en industrianläggning med låga gestaltningsmässiga kvalitéer. I anslutning därtill finns flerbostadshus samt parhus med höga gestaltningsmässiga kvalitéer. Industritomten med sin trista utformning bidrar inte till en God miljö för området som helhet.

Detaljplaneförslaget visar inga ambitioner att ändra rådande förhållanden. Tvärtom konstateras att det vore värdefullt att avgränsa tomten mot gatan med trädplantering p g a de stora asfaltytorna. Någon tvingande bestämmelse om detta har inte införts.

För att uppnå miljökvalitetsmålet en God bebyggd miljö bör ambitionsnivån höjas i planförslaget exempelvis genom att införa skyddszoner med planteringskrav mot flerbostadshusen inom kvarteret och mot Odlarvägen. Byggrätten bör begränsas i motsvarande grad.

Av trafiksäkerhetsskäl bör endast en utfart tillåtas mot Odlarvägen från fastigheten. Utfarten bör förläggas i den norra delen av tomten.

Då fastigheten undantogs från fastställelse i tidigare planförslag år 1981 bl a på grund av reaktioner från kringboende, samt fastighetens betydelse för upplevelsevärdena i området som helhet är Länsstyrelsen tveksam till att detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande.

Ägaren till fastigheterna Duvhöken 2-3, LUMAF AB, påtalar att nuvarande verksamhet är störande. Störande ljud orsakas av t ex palldragare, bilar med bakgavellyftar som tjuter, samt backvarningssirener som tjuter när fordonen backar mot lastkaj m m. LUMAF AB kräver därför att ett två meter högt heltäckande plank uppföres på hela sträckan mellan utfarterna längs tomtgräns mot Odlarvägen.

Ägarna till fastigheterna Odlaren 4 (Johannes Wallin) och Odlaren 11 (Ernst Gavelin) anför följande :

Syftet med detaljplaneändringen är enligt Samråd/underrättelse att uppföra garage och förråd som påbyggnad; i planbeskrivningen anges det som tillbyggnad.

Fastighetsägarna motsätter sig att tillåta en ökad byggnadshöjd från 4,4 meter i gällande detaljplan till föreslagna 7,2 meter och med en takvinkel intill 30 grader. En större byggnadshöjd är inte förenlig med den bebyggelse som finns och tillåts i området, och kan förändra karaktären på verksamheten i fastigheten.

Man motsätter sig också att den byggnadsfria zonen mot Odlarvägen minskas från 22 meter till 6 meter. Genom att bostadsändamålet föreslås utgå är det inte relevant att bredden på den byggnadsfria zonen jämförs med zonens bredd 6 meter vid angränsande bostadshus i samma kvarter. En minskning till 6 meter skulle leda till att industriverksamheten hamnar påträngande nära bostadsmiljön.

Redovisade jämförande exploateringstal är enbart en skrivbordsprodukt Om avsikten med planändringen enbart är att skapa garage för nuvarande verksamhet borde planförslaget anpassas till detta. Den planerade garagebyggnaden förutsätts få en ur miljö och arkitektur väl formad gestaltning.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter rör låg gestaltningsmässig kvalitet, trafiksäkerhet, störande verksamhet, utökning av byggrätt, utformningsbestämmelser och exploateringstal.

Med anledning av inkomna synpunkter avser Samhällsbyggnadskontoret att i det fortsatta planarbetet övergå till normalt planförfarande. Inkomna synpunkter enligt ovan betraktas därmed som inkomna i samrådsskedet och utställning av planförslaget kommer att ske.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att utöka byggrätten för att möjliggöra uppförande av garage och förrådsbyggnad. Planförslaget har i samråd med sökanden omarbetats enligt följande :

I den befintliga gräsytan längs Odlarvägen uppföres ett 40 meter långt och minst 1,8 meter högt bullerskyddsplank. På utsidan av planket planteras träd.

Antalet utfarter begränsas till två. Utfartsförbud införs i övrigt mot Odlarvägen. Den befintliga utfarten som samnyttjas av fastigheterna nr 2 och 3 blir kvar. Utfarten måste finnas kvar för fastigheten nr 3. Samhällsbyggnadskontoret anser att den då kan samnyttjas som idag, då i annat fall lastfordon till/från fastigheten nr 2 måste backvända på fastigheten vid den förrådsbyggnad som planeras, vilket innebär trafiksäkerhetsrisker och trängsel.

De störande ljud som ägaren av fastigheterna Duvhöken 2-3 påtalar minskar med föreslaget bullerplank.

Då det enligt sökanden i nuläget inte är aktuellt med ytterligare utbyggnader och det är angeläget att påbörja nu aktuell byggnation har planförslaget omarbetats även på följande punkter:

Tillåten byggnadshöjd ändras tillbaka till den befintliga 4,4 meter, tillåten takvinkel sätts till 15 grader. Den byggnadsfria zonen mot Odlarvägen ändras till 14 respektive 16 meter, för att inrymma planerad garage- och förrådsbyggnad. Exploateringsstalet sätts till 0,30. Exploateringen på fastigheten efter nu aktuell utbyggnad uppgår till ca $e=0,28$.

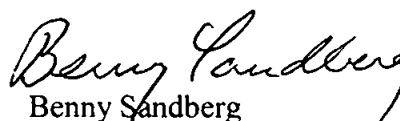
SAMMANFATTNING

Detaljplanen har omarbetats enligt ovan och planarbetet har övergått till normalt planförfarande. Inkomna synpunkter har i huvudsak tillgodosetts.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2002
Plan- och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 02/209

Dnr: 02/362

Handläggare:

Birgitta Hedvall

Regdatum: 2003-01-08

Registrering av åtgärder:

REPARATÖREN 2, DP

Information:

Registerkarta: -487

Berörda fastigheter:

REPARATÖREN 2

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|------------------------------|
| 2002-12-19 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2002-10-14 | BD | Beslutsdatum |
| 2002-11-13 | LK | Laga kraft |
| 2007-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2003-01-07 | PB | Inlagd i ACM |