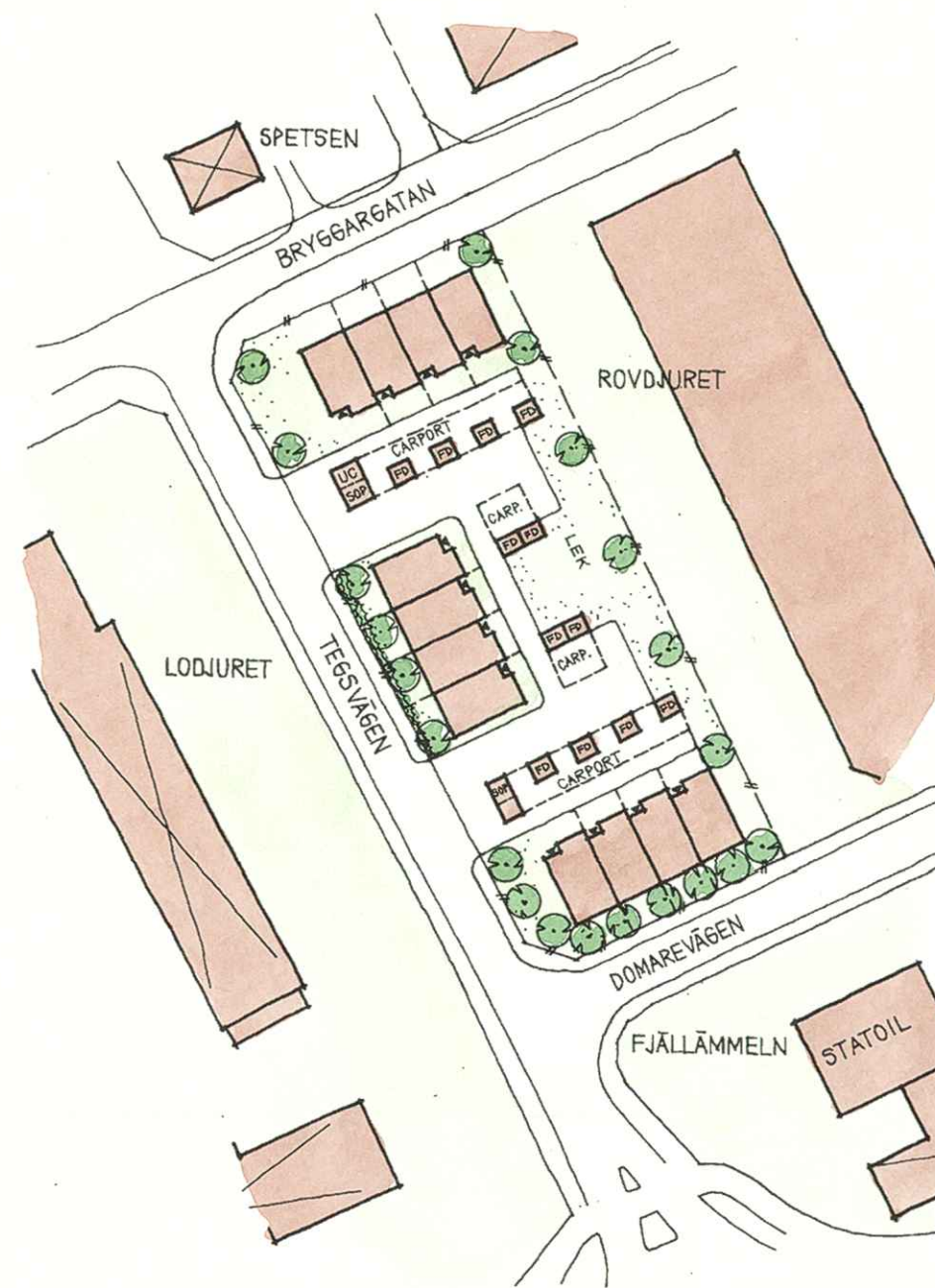


ILLUSTRATION



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 garage, förråd eller sophus

MARKENS ANORDNANDE

- Ulfart får inte anordnas
- Staket skall omgärda fastigheten
- Av trafiksäkerhetsskäl får staket inom vissa delar inte utföras högre än 80 cm

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

Tilluftsanordning för det södra huset ska placeras i norra fasaden

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 2003-10-03
Laga kraft 2003-11-04
Vidimeras *J.L.*

Detaljplan för fastigheterna
ROVDJURET 8 och 9
inom TEG i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i september 2003

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Arkitekt

2480K-P03/250

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-06-03
Reviderad
M. Fredell
Ulf Sogdell
Mätning:
Kartkonstruktion: AKR
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 på 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
Upphovs rätt: Umeå kommun

Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2003-11-14

Dnr 03-38

Detaljplan för fastigheterna **Rovdjuret 8 och 9** inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-10-03, § 171

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-11-04**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart

Plan och Bygglov

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

03111411285193

2480K - P03/250

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

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2003-10-03

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-12.00, 13.00-15.30

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Kurt Bergström (s), till kl 14.30
Ingemar Jangvad (s)
Hans Lindberg (s)
Pia Andersson (s), till kl 12.00
Farrokh Farrokh (fp)
Cecilia Bergström (c), till kl 12.00
Ulrik Berg (m), till kl 12.00, deltog ej i beslut § 169
Per Olov Ljung (v)
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Karin Ahnqvist (s), tjänstgör från kl 13.00, § 172
Roger Behrendtz (s), till kl 12.00
Ingemar Dalgård (m), tjänstgör från kl 13.00, § 172
Magdalen Alatalo (fp), tjänstgör från kl 13.00, § 172
Örjan Mikaelsson (v)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Ulf Sondell, stadsingenjör
Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 160, 161
Carl Arnö, parkchef, § 163
Lars Sahlin, konstintendent, § 163

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-10-13

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 160-184

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Åsa Ögren

Justerande

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

*Postat till Åsögren
och kl 03-10-13*

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-10-03

Datum för anslags uppsättande 2003-10-14

Datum för anslags nedtagande 2003-11-04

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Ann-Kristin Lundström

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-10-03 § 171

Dnr PLA 2003-38

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **ROVDJURET 8 och 9**
Fastighetens adress: Tegsvägen

Sökande: Myresjöhus AB
Skolgatan 33
903 25 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign:

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre radhuslängor i två våningar.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i september 2003. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 5- 22 september 2003. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Berörda bostadsrättsinnehavare har fått information om pågående samråd genom uppsättande av flygblad i berörda trapphus.

Kommunstyrelsens planeringsutskott PLU

Ingen erinran.
Byggnadsnämnden kan anta detaljplanen enligt delegation

Länsstyrelsen

Med hänvisning till hälso- och säkerhetsrisker kopplade till bensinstationens verksamhet vore det en fördel om garage och soprum förlades närmast Domarevägen.
Lek bör undantas från redovisad byggrätt för garage.

Kommentar: Enligt Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbetet" 1995:5 är riktvärdet för acceptabelt skyddsavstånd gällande brand och explosion mellan nya bostäder och central upptankning för bensinstation 50 meter. I detta förslag är den södra radhuslängan placerad ca 65 meter.
En lektyta kommer att uppföras vilket bevakas i bygglovskedet. Däremot är det oklart var den exakt kommer att placeras. Planförslaget medger därför en flexibel placering.

Samhällsbyggnadskontoret, miljöenheten

Har muntligt framfört liknande synpunkter som länsstyrelsen när det gäller närhet till bensinstation.



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2003-10-03 § 171

Dnr PLA 2003-38

Justerarnas sign:

Samhällsbyggnadskontoret, brand

Har muntligt framfört att det inte finns någon erinran.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att inkomna synpunkter inte fordrar någon ytterligare handläggning.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **ROVDJURET 8 och 9** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre radhus i två våningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Tegsvägen och söder om Bryggargatan. Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan 2480K- P98/156, laga kraft 1998-10-15 och medger byggande av två flerbostadshus.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Besvärliga grundförhållanden kan råda inom planområdet. Behovet av en detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Nuvarande förhållanden

Planområdet inrymmer idag en envåningsbyggnad med småindustriverksamhet.

Bostäder

Planområdet kommer att innehålla tre radhus om vardera fyra lägenheter. Husens placering möjliggör en stor innergård som inrymmer förråd, parkering och gemensam lektyta. Lägenhetsentréerna är vända mot gården och de enskilda uteplatserna mot de omgivande gatorna.

Staket ska omgärda planområdet. Vid korsningarna Domarevägen / Tegsvägen och Bryggargatan / Tegsvägen ska stakethöjden vara som mest 80 cm för att inga siktproblem ska uppstå.

De gemensamma ytorna mot fastighetsgränsen mot Tegsvägen bör hållas planterad med buskar och träd för att inrama Tegsvägens gaturum. Också för att dämpa spridningen av luftburna luftföroreningar från den i söder närliggande bensinstationen.

PLANBESKRIVNING

Parkering och utfart

De tolv nytillkommande radhuslägenheterna alstrar 24 bilplatser enligt gällande norm. Parkering anordnas i anslutning till lägenhetsförråden. Angöring sker från Tegsvägen.

Störningar

Planområdet är beläget just norr om befintlig bensinstation. Enligt Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete", 1995:5 är riktvärdet för skyddsavstånd gällande brand och explosion mellan nya bostäder och central upptankning för bensinstation 50 meter. Det planerade södra radhuset är beläget mer än 50 meter från upptankningen. Tilluftsanordningen på huset ska placeras på den norra sidan för att undvika att luftburna luftföroreningar kommer in i lägenheterna via ventilationen.

Byggteknik och teknisk försörjning

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. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och avloppsnät. Avfallet tas hand om i två speciella sophus i de västra ändarna av carportbyggnaderna.

Tillgänglighet

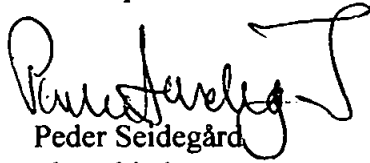
Radhusen och friytorna ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

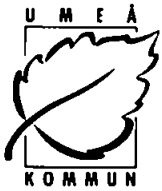
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2003
Plan och Bygglov


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **ROVDJURET 8** och **9** 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 tillskapa utrymme för tre radhus i två våningar. Planen ersätter den tidigare gällande planen för området som medgav byggande av två flerbostadshus (2480K-P98/156).

Rovdjuret 8 och 9 är i privat ägo.

De två fastigheterna bör sammanföras till en fastighet från vilken de tolv radhustomterna sedan avstyckas.

För den gemensamma innergården bör en gemensamhetsanläggning bildas som bl a omfattar utfartsväg, parkeringsplatser, lekyta, och sophus.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Kompletterande mer detaljerad geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med bygganmälan.

Teknisk försörjning m m

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att anslutning till fjärrvärmenät eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer är möjlig.

Gemensamma sophus anläggs vid vardera carports västra ände.

ARBETSHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2 (2)
Dnr PLA 99-

Trafik och parkering

Utfart sker via två utfarter till Tegsvägen. För att undvika siktproblem får det staket som enligt planen skall omgärda området inte överstiga en höjd om 80 cm vid Tegsgatans korsningar med Bryggaregatan och Domarevägen.

Parkeringsyta anordnas med carport intill förrådsbyggnaden framför varje lägenhet. Antalet parkeringsplatser anordnas enligt gällande norm.

Vegetation m m

Söder om planområdet finns en bensinstation. För att eliminera intaget av luftföroreningar från stationen bör dels träd och buskar planteras längs Tegsvägen och dels ventilationsanläggningen på radhuset mot planområdets södra gräns installeras så att tilluft tas från den norra sidan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Myresjöhus AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2003

Lantmäteri



Carina Björö
Lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 03/250
Dnr: 03/371

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2003-12-02

Registrering av åtgärder:
ROVDJURET 8 OCH 9, Teg. Detaljplan

Information:
Registerkarta: -487.
Denna akt avregistrerar 2480K-P98/156

Berörda fastigheter:
ROVDJURET 8
ROVDJURET 9

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-11-28	TR	Tidigaste registreringsdatum
2003-10-03	BD	Beslutsdatum
2003-11-04	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-12-01	PB	Inlagd i ACM