

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2004-01-13  
Reviderad

*Ulf Sondell*  
Ulf Sondell

Mätning: KI  
Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation:

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1976 från 600 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

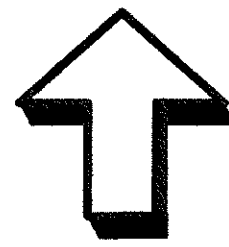
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangräns, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

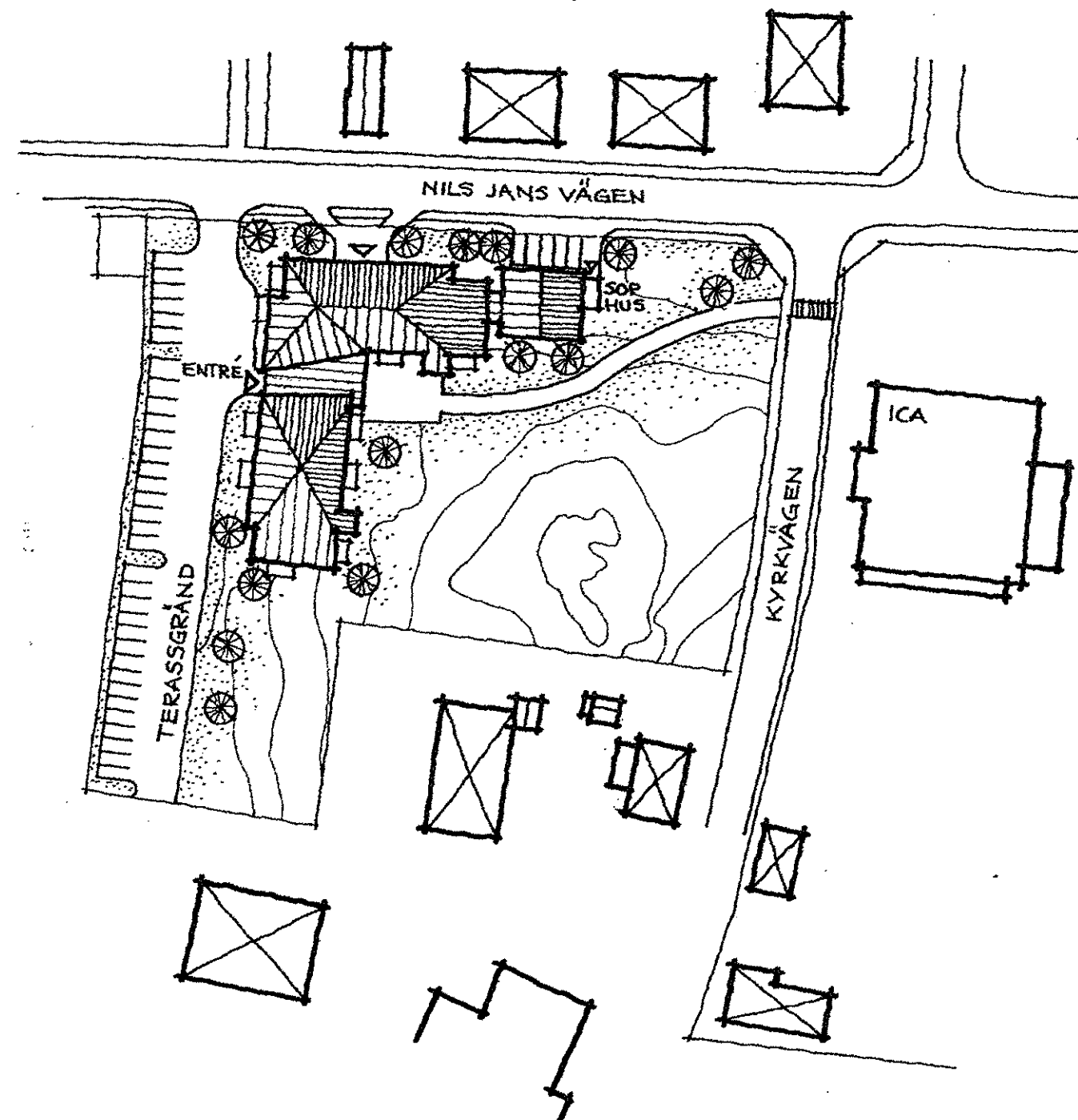
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



**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
- E Transformatorstation

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 0000 Största bruttoarea i m2 ovan mark

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- III Högsta antal våningar
- v1 Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

**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 2004-06-28  
Laga kraft 2004-07-21  
Vidimeras *J.L.*

Detaljplan för fastigheterna  
**TRAPPAN 1** m fl inom OBBOLA i  
UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2004  
Reviderad i juni 2004

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Staffan Holmgren*  
Staffan Holmgren  
Planingenjör

2480K-P04/157



## LAGAKRAFTBEVIS

2004-08-18

DNR PLA 03-61

Detaljplan för fastigheterna **Trappan 1 m fl** inom Obbola i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-06-28 , § 98

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-07-21**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

2480K - P04 /157

2004-08-18 10:47

040818102957968

| Postadress               | Besöksadress   | Telefon                | Telefax      | Bankgiro    | e-post                           |
|--------------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| Samhällsbyggnadskontoret | Stadshuset     | 090-16 14 15 (planexp) | 090-16 14 22 | 759-8899    | samhallsbyggnadskontoret@umea.se |
| Detaljplanering          | Skolgatan 31 A | 090-16 10 00 (vx)      | Postgiro     | Org nummer  |                                  |
| 901 84 UMEÅ              |                |                        | 62000-5      | 212000-2627 |                                  |

|                               |             |   |                   |
|-------------------------------|-------------|---|-------------------|
|                               |             | Byggnadsnämndens resa med temat "Byggande i byarna",<br>kl 08.30, lunch 12.00-13.00   |                   |
| Plats och tid                 |             | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.40-16.45  |                   |
| Beslutande                    |             | Åsa Ögren (s), ordförande<br>Anders Sellström (kd), vice ordförande<br>Kurt Bergström (s)<br>Ingemar Jangvad (s)<br>Hans Lindberg (s)<br>Ann-Marie Andersson (s)<br>Maria Jonsson (kd), till kl 16.00<br>Cecilia Bergström (c)<br>Ulrik Berg (m), (ej närvarande § 99)<br>Elisabet Marklund (mp)<br>Gunilla Jönsson (v) |                   |
| Ersättare                     |             | Karin Svedlert (s)  |                   |
| Övriga deltagande             |             | Margaretha Alfredsson, förvaltningschef<br>Olle Forsgren, stadsarkitekt<br>Henrik Siksjö, bygglovhandläggare<br>Ulf Sondell, stadsingenjör<br>Patrik Forsberg, arkitekt<br>Börje Nordström, lantmätare<br>Peder Seidegård, arkitekt<br>Stina Fahlgren, arkitekt<br>Anders Berg, vice stadsarkitekt                      |                   |
| Utses att justera             |             | Anders Sellström  |                   |
| Justeringens plats<br>och tid |             | Samhällsbyggnadskontoret 2004-06-29   |                   |
| Underskrifter                 | Sekreterare | <i>Ann-Kristin Lundström</i><br>Ann-Kristin Lundström   | Paragrafer 95-113 |
|                               | Ordförande  | <i>Åsa Ögren</i><br>Åsa Ögren   |                   |
|                               | Justierande | <i>Anders Sellström</i><br>Anders Sellström   |                   |

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

|                                    |   |                                 |            |
|------------------------------------|---|---------------------------------|------------|
| Organ                              | Byggnadsnämnden                                       |                                 |            |
| Sammanträdesdatum                  | 2004-06-28  |                                 |            |
| Datum för anslags<br>uppsättande   | 2004-06-30  | Datum för anslags<br>nedtagande | 2004-07-21 |
| Förvaringsplats för<br>protokollet | Samhällsbyggnadskontoret                              |                                 |            |
| Underskrift                        | <i>Ann-Kristin Lundström</i><br>Ann-Kristin Lundström |                                 |            |



7  
BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 98

Dnr PLA 2003-61

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Trappan 1 m fl  
Sökande: Hyreskooperativet Trappan, Obbola  
gm Leif Rolén, ordförande  
Notvägen 6  
913 42 Obbola  
Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Staffan Holmgren Sign: /

**Syfte**

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder för äldreboende och särskilt boende/gruppboende med friskvårdscenter mm.

**Underrättelse/Samråd**

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i juni 2004. Planförslaget har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 2004-06-02 – 2004-06-16.

Länsstyrelsen, SLK Utvecklingsavdelningen, Telia Sonera AB, Umeå Energi AB, UMEVA, ULTRA, berörda sakägare och Samhällsbyggnadskontoret internt har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

**Ingen Erinran**

Länsstyrelsen: Inga synpunkter på planförslaget.

**Erinran**

**UMEVA:**

**"Vatten och avlopp**

I de område som redovisats som parkering finns en befintlig dagvattenledning i dimension 1000 mm. Osäkert om det finns tekniska möjligheter att ha kvar ledningen i detta läge på grund av höjdsättning på parkeringsytan. Kan ledningen ligga kvar i detta läge ska den säkras med u-område (se bifogad karta).

En privat dagvattenservis som går rakt söderut till kvarteret Terrassen hamnar i parkeringsytan. Åtgärder för denna ledning kan även bli aktuellt.

**Avfall och återvinning**

Planen är bra utformad utifrån hämtning av hushållsavfall. Byggnaden ska måttsättas enligt NOA 03".

***Kommentar:*** Plankartan och bestämmelserna revideras. Plankartan och bestämmelserna kompletteras med u-område. Bestämmelsen för garage och skärmtak utgår.



9

BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 98

Dnr PLA 2003-61

Justerarnas sign:

**AB Bostaden, AB Holmsundsbyggnader:** "AB Holmsundsbyggnader bestri-  
der förslaget på att göra nuvarande cykel och bilväg Terrassgränd till gemen-  
samhetsanläggning. Cykelvägen som ansluter i båda ändar liksom väghållning  
för gatan Terrassgränd ska vara Kommunalt ansvar".

**Kommentar:** Fastigheten Terrassen 1 (ägare Holmsundsboädel) har idag sin  
tillfart, Terrassgränd, över fastigheten Obbola 19:1 (ägare Umeå kommun). I  
detta planförslag, såväl som i gällande detaljplan, ingår tillfarten i kvarters-  
mark, ej i allmänplatsmark. Då denna tillfart kommer att vara gemensam, och  
med olika ägare, för den ombildade Trappan 1 och Terrassen 1 bör den inrättas  
som gemensamhetsanläggning.

**Umeå Energi:** "Förutom kostnaderna att flytta transformatorstationen, kan  
kostnader uppstå, för att flytta/justera kablar i Terrassgränd, vilka ska bäras av  
utbyggnadsförslaget. För att säkerställa kablarnas läge bör därför u-områden  
läggas ut".

**Kommentar:** Plankartan och bestämmelserna revideras. Plankartan och be-  
stämmelserna kompletteras med u-område.

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

**Sammanfattning**

Plankarta och bestämmelser revideras avseende tillkommande u-områden och  
den utgående bestämmelsen "Marken får endast bebyggas med garage och  
skärmtak".

**Kvarstående synpunkter**

**AB Bostaden, AB Holmsundsbyggnader** har inte fått sina synpunkter tillgo-  
doseda.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen och
- att antaga den reviderade detaljplanen

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **TRAPPAN 1 m fl** inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder för äldreboende och särskilt boende/gruppboende med friskvårdscen-ter mm.

### PLANDATA

Planområdet gränsar i norr mot Nils-Jansvägen och i öster mot Kyrkvägen. Området omfattar kvarteret Trappan, med undantag av fastigheten Trappan 4 och södra delen av Trappan 5, samt väster därom en mindre del av fastigheten Obbola 19:1.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller del av detaljplan laga kraftvunnen 1991-07-10 och delar av stadsplaner fastställda 1979-12-19 samt 1959-04-03.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Markförhållande

Inom större delen av kvarteret Trappan består marken av berg i dagen. Terrängen sluttar, från en högsta höjd av 17 meter över havet, mot samtliga väderstreck. De största nivåskillnaderna mot väster (ca 8 meter) respektive mot norr (ca 6-8 meter).

#### Befintliga byggnader

Inom planområdet finns ett äldre missionshus som avses att rivas, en transformatorstation som för att den planerade nybyggnationen skall kunna genomföras måste flyttas (ersättas) samt en gammal brandstation som kommer att sammanbyggas med det nya bostadshuset och fungera som lägenhetsförråd.

De mot planområdet gränsande fastigheterna Trappan 4 och Trappan 5 är bebyggda med ett hyreshus respektive ett enfamiljshus.

Planförslag

Obbola kooperativa hyresrättsförening har för avsikt att inom kvarteret Trappan uppföra bostäder anpassade för senior- grupp- och handikappboende. Byggnaderna kommer att innehålla 28 lägenheter för äldreboende, 16 platser i gruppboende och ett friskvårdscenter.

Kvarteret utvidgas mot väster över Terrassgränd som utgör tillfart till kvarteret Terrassen. För att säkra denna bör en gemensamhetsanläggning bildas. Terrassgränd ingår ej i det kommunala gatunätet

Byggnaderna uppförs, i det nordvästra hörnet av kvarteret, i tre våningar med suterrängvåning mot Terrassgränd och Nils-Jansvägen.

Lägenheterna kan nås genom entréer inne på gården och huvudentrén till anläggningen som nås från Terrassgränd. Längs denna, och i anslutning till entrén, anläggs 33 parkeringsplatser och ytterligare 5 stycken framför den f.d. brandstationen, mot Nils-Jansvägen.

För att kunna uppföra den planerade bebyggelsen krävs att den befintliga transformatorstationen (se karta) flyttas. I samråd med Umeå Energi har ett nytt område, väster om den föreslagna parkeringen längs Terrassgränd, föreslagits. Förutom kostnaderna för att flytta transformatorstationen, kan kostnader uppstå, för att flytta/justera kablar i Terrassgränd, vilka ska bäras av exploatören.

För att säkra Umeå Energis kablar, såväl som UMEVA:s ledningar och en privat dagvattenledning, har u-områden utlagts längs Terrassgränd.

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 som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall sker lämpligen i gemensam kompost för området.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att 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. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.


**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor av administrativ natur behandlas i genomförandebeskrivningen.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET** i Umeå juni 2004  
Detaljplanering

Reviderad i juni 2004

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Staffan Holmgren  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **TRAPPAN 1 m fl** inom Obbola 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 tillskapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder för äldre och särskilt boende/gruppboende med friskvårdscentral mm.

Trappan 1 skall tillföras mark från angränsande fastigheter: Trappan 2, 3, 6 och 7 i sin helhet samt del av Trappan 5 och Obbola 19:1.

En särskild fastighet bör tillskapas för transformatorstationen.

Den i söder belägna Terrassen 1 har tillfart till parkering över vad som idag är Obbola 19:1 (Terrassgränd). Denna tillfart som kommer att vara gemensam för den ombildade Trappan 1 och Terrassen 1 bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Dagvattenledning som tillhör enskild fastighet (Terrassen 1) som går över annans mark bör säkerställas med servitutsupplåtelse.

### TEKNISKA FRÅGOR

Den befintliga transformatorstationen måste flyttas till följd av utbyggnaden till ett läge väster om Terrassgränd. Kostnaderna för flyttningen skall bäras av utbyggnadsföretaget.

En parkeringsplats anläggs i den utökade fastighetens gräns mot väster. Parkeringsplatsen angörs via Nils-Jansvägen. Parkeringsplatser i erforderlig omfattning som väl överstiger gällande norm anläggs inom fastigheten.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintlig VA-anläggning. Upprättad anslutningspunkt finns redan idag till Trappan 6. Planområdet utgörs till stor del av berg i dagen varför dagvatten måste omhändertas på konventionellt sätt. Från tillfart och parkeringsplats kan dagvatten ledas ut mot samfällt dike i väster.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 97-

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Berörda fastigheter ägs idag av Umeå kommun samt av bostadsbolaget Holmsundsostäder. Marken inom planområdet avses överlåtas till exploatören Hyreskooperativet Trappan.

Den tillträdande fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Hyreskooperativet Trappan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2004

Detalplanering

rev juni 2004



Börje Nordström  
lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 04/157  
Dnr: 04/340

---

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2004-09-28

---

Registrering av åtgärder:  
TRAPPAN 1

---

Information:  
Registerkarta: OBBO 458B, OBBO 458C

Berörda fastigheter:  
OBBOLA s:37  
OBBOLA 19:1  
TRAPPAN 1-3  
TRAPPAN 5-7

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                       |
|------------|----|-----------------------|
| 2004-06-28 | BD | Beslutsdatum          |
| 2004-07-21 | LK | Laga kraft            |
| 2009-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2004-09-27 | PB | Inlagd i ACM          |