

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, garage, carport etc.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensam utfart och parkering

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- ↔ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- parhus Endast parhus
- radhus Endast radhus
- v Vind får inte inredas
- Största taklutning i grader

STÖRNINGSSKYDD

Byggnader skall utformas så att störningar inomhus från fordon inte överstiger 45 dB(A) max eller 30 dB(A) ekvivalent. Störningar på uteplatser får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) max.

ILLUSTRATIONER

- ☼ Befintliga träd som kan sparas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelningar för kvarteret Jägaren 1, 2, 8, 9 och 10, fastställd 1962-10-16, akt nr TEG-449 upphör att gälla.

Rättelse

Av sammanhanget framgår att det är tomtindelningen från 1943, akt nr 2480K-153/1944 som skall upphävas för tomterna 2,8,9 och 10. 2480K-81/1962 upphävs för tomten 1 och 11.

Ex officio
Börje Nordström
Lantmätariechef

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2004-08-23
Laga kraft 2004-09-21
Vidimeras *J.L.*

Detaljplan för fastigheterna
STORJÄGAREN 1, 2 m fl inom TEG
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2004

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

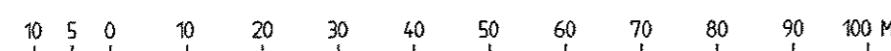
Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Arkitekt

2480K-P04/198

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-12-10
Reviderad
Ulf Sordell
Ulf Sordell
Mätning: KI
Kartkonstruktion: MN
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: 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





LAGAKRAFTBEVIS

2004-09-22

DNR PLA 03-62

Detaljplan för fastigheterna **Storjägaren 1, 2, 8, 9, 10 och 11**, inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-08-23, § 115

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-09-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K - P04 / 198

040922100051421

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	

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-15.30

Beslutande Asa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Ingemar Jangvad (s)
Hans Lindberg (s)
Roger Behrendtz (s)
Farrokh Farrokhi (fp)
Cecilia Bergström (c)
Ulrik Berg (m), (ej närvarande § 116)
Per Olov Ljung (v)
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Karin Svedlert (s)
Ann-Marie Andersson (s), från kl 14.00
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Jonsson (kd)
Ingemar Dalgård (m)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2004-08-30

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 114-123

Ordförande

Asa Ögren
Asa Ögren

Justerande

Anders Sellström
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2004-08-23

Datum för anslags uppsättande 2004-08-31

Datum för anslags nedtagande 2004-09-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**Beslutsdatum
2004-08-23 § 115

Dnr PLA 2003-62

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Storjägaren 1, 2, 8, 9, 10 och 11**
Fastighetens adress: N Obbolavägen, Jägarvägen, Borgvägen

Sökande: Roland Näslund, Norra Obbolavägen 19, 904 20 Umeå
Anders Burström, Skeppargatan 3c, 904 31 Umeå

Ärendet avser: Efter samråd, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg

Sign:

En detaljplan för rubricerade fastigheter inom kvarteret Storjägaren med syfte att medge förtätning av befintliga gårdar med rad- och parhus har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret under juni 2004 och har handlagts med sk enkelt planförfarande. Samråd har skett under tiden 16 – 30 juni 2004. Sakägare, Länsstyrelsen, Hyresgästföreningen, kommunala och statliga instanser m fl har givits möjlighet att yttra sig. Följande skriftliga yttranden har inkommit under samrådstiden:

Vanessa Vincentie, hälftenägare till fastigheten Storjägaren 13, överklagar den tänkta förtätningen av kvarteret. Hon menar att familjen köpt villan 1998 bl a av skälet att man uppskattat lugnet och utsikten mot den befintliga grannträdgården och Tegskyrkan. Vincentie motsätter sig byggandet av ett radhus på de angränsande fastigheterna 2 och 8, då det kommer att förstöra utsikten, ligger för nära fastighetsgränsen, medför buller och oväsen samt innebär mer människor och trafik i kvarteret. Hon anser att radhuset bör ligga åtminstone 20 meter närmare Obbolavägen.

Om bygget ändå blir av vill Vincentie att ett plank uppförs fyra meter in på Storjägaren 2 och 8 och undrar om ersättning för förstörd utsikt mm kan utbetalas.

Kommentar: Den aktuella förtätningen medför en förändrad boendemiljö för alla boende inom den västra delen av kvarteret. För Vincentie förändras grannfastigheten där gröna ytor ersätts av ett radhus. Detaljplanen medger att radhuset placeras fyra meter från fastighetsgränsen, vilket innebär ett avstånd om drygt 16 meter från Vincenties villa. SHBK bedömer denna förändring som godtagbar.

I planen görs inget ställningstagande i frågan om plank. Uppförande av plank är lovpliktigt och prövas således av Byggnadsnämnden efter särskild ansökan. SHBK ställer sig dock tveksamt till fördelen av ett plank i detta läge.

SHBK:s bedömning av detaljplanens konsekvenser är att någon planskada inte uppkommer och att någon ersättning därmed inte är aktuell.

Länsstyrelsen är tveksam till det enkla planförfarandet då det kan ifrågasättas om planen endast är av begränsad betydelse för allmänheten. Förtätningen inom kvarteret kan sägas ha ett allmänintresse om den blir riktningsgivande för andra fastigheter i området. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande resonemang



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-08-23 § 115

Dnr PLA 2003-62

Justerarnas sign:

J B all

kring ianspråktagandet av den inre kvartersmiljön, de stadsbildsmässiga konsekvenserna och underskottet på friytor.

Planförslaget ger hårda ytor och fordonstrafik i kvarterets inre. I detta avseende anser Länsstyrelsen att det vore intressant att diskutera andra former av förtätning.

Slutligen anser man att ett bullervärde om 70 dB(A) maxnivå vid uteplats bör uppfyllas.

Kommentar: Möjligheten att genom förtätning, i form av på- eller tillbyggnad av befintliga byggnader eller komplettering genom nybyggnad, skapa fler lägenheter i halvcentrala lägen bör enligt SHBK:s mening finnas även på Teg. Detta innebär inte att det aktuella förslaget är riktningsgivande för andra kvarter: idéer om förtätning måste självfallet prövas från fall till fall.

Den tänkta förändringen av Storzägarens inre delar berör huvudsakligen de boende inom kvarteret. Förtätningen medför inte någon väsentlig förändring av stadsbilden utanför kvarteret: inblickar mellan husen i kvarteret bibehålls och de tillkommande byggnaderna utgör relativt diskreta volymer. För att gårdsmiljöerna inte ska bli överdrivet skuggiga medger detaljplanen endast låga byggnader med flacka tak.

Reducering av befintliga friytor är ett ofrånkomligt faktum i förtätningssammanhang. Mer exakta krav på omfattningen av friytor inom fastigheter utanför centrala stan finns inte definierade. I den aktuella detaljplanen har bedömningen gjorts att de efter exploatering återstående sammanlagda friytorna är tillräckliga.

Maxnivån 70 dB(A) för buller på uteplatser införs i handlingarna.

SHBK vidhåller att planförslaget är av begränsad betydelse och att det saknar intresse för en bredare allmänhet; det enkla planförfarandet bibehålles.

UMEVA och Umeå Energi har inga invändningar.

SAMMANFATTNING

Samrådet medför endast ett tillägg om maxbullernivå i planbestämmelserna och i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, föreslår därför Byggnadsnämnden att anta förslaget till detaljplan.

Kvarstående synpunkter finns från Vanessa Vincentie.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Detaljplan för fastigheterna **STORJÄGAREN 1, 2, 8, 9, 10 och 11** på Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt utlåtandet.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att medge uppförande av åtta tvåvånings radhus på fastigheternas gårdar och ett parhus i två våningar vid Obbolavägen. Syftet är också att bekräfta befintlig markanvändning, d v s bekräfta befintlig bostadsbebyggelse.

Planen avses handläggas med enkelt planförfarande.

PLANDATA

De sex fastigheterna utgör drygt halva kvarteret Storjägaren som är beläget mellan Norra Obbolavägen och Borgvägen på Teg, strax nordväst om cirkulationsplatsen vid Kyrkbron. Den totala planarean, d v s fastigheternas sammanlagda yta, är 8 901 m² fördelade på två privata fastighetsägare (Storjägaren 1–2 respektive Storjägaren 8–11).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För kvarteret gäller *Förslag till stadsplan för Tegs municipalsamhälle* från 1942 (Teg A1/1) med byggrätter om "tvåvåningshus med friliggande byggnadssätt".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Gården Storjägaren 1 och 11.

Fyra av de befintliga byggnaderna är flerbostadshus i två våningar med inredd vind och förhöjd källare. I några källare finns verksamheter: måleri, fotograf, hårsalong, urmakeri och sportpriser.

De två mindre byggnaderna är också i två plan med inredd vind, men byggda i trä och för en till tre hushåll vardera.

Förslaget till detaljplan ger möjlighet till uppförande av åtta radhus i två grupper och i



Storjägaren 9 med fastigheterna 1 och 11 i bakgrunden.



Gården Storjägaren 11 med fastigheten 2 i bakgrunden.



Storjägaren 8.

två våningar med oinredd vind samt ett parhus i två våningar med möjlighet till inredd vind mot Obbolavägen. Radhusen avses placeras i det inre av fastigheterna. Utöver byggrätter för radhusen medges även uppförande av ett antal garage och carportar samt förråd, sophus etc.

För att minimera skuggbildningar skall de tillkommande radhusen ges en takvinkel som inte överstiger 18 grader. Parhuset kan, i likhet med befintliga angränsande byggnader, ges en brantare takvinkel som medger inredd vind.

Genomförandet förutsätter rivning av ett antal mindre garage och uthus.

Friytor

Friytorna är idag ojämnt fördelade mellan de olika fastigheterna: flerbostadshuset på Storjägaren 10 har ytterst lite friyta medan de boende inom Storjägaren 2 disponerar en stor skyddad friyta.

Den tänkta exploateringen reducerar friytorna för samtliga boende. Med samma gällande norm som Väst och Öst på stan, d v s att minst 1/3 av bostadsbruttoytan skall vara friyta, kan tillräckliga friytor för de befintliga flerbostadshusen vid Jägarvägen bara åstadkommas om en sammanräkning av respektive fastighetsägares fastigheter kan ske. Inom fastigheterna 1 och 11 innebär detaljplanen att den befintliga parkeringsplatsen ersätts av en carport. För att uppfylla kravet på friytor måste de befintliga parkeringsplatserna omvandlas till grönytor.

Parkeringar

Fordonsparkering sker idag huvudsakligen på förgårdsmark, i form av markparkering på gårdar, i fristående garage på gård (fastigheten 8: fyra platser; fastigheten 9: fyra platser) och i källargarage (sex platser inom fastigheten 11).

Den aktuella förtätningen medför ett totalt behov av 54 bilplatser (9 platser/1 000 m² BTA) inom de aktuella fastigheterna. Detta kan åstadkommas med illustrerade parkeringsplatser inne i kvarteren (18 st) och bibehållandet av förgårdsmarks (33 st) och källarparkering (6 st).

Utfarter

Fastigheterna 1, 2 och 11 har idag utfart mot Norra Obbolavägen, nr 11 även mot Jägarvägen.

Detaljplanen medger inte fortsatt utfart från fastigheten 11 mot Norra Obbolavägen, men en något ökad trafikering av utfarten från de nya byggnaderna inom fastigheterna 1, 2 och 11.

Befintlig vegetation

Ett antal resliga lövträd finns inom planområdet, framförallt inom Storjägaren 8, och några ståtliga barrträd inom Storjägaren 11. Mindre träd och några fruktträd finns också utspridda. Stora delar av gårdarna består av gräsmatta men asfaltbeläggning förekommer.

Plankartan och planillustrationen visar träd som kan bevaras.

Störningar

Fastigheten ligger utanför flygbullergränsen 70 dB(A) och berörs således inte av till flyget kopplade restriktioner.

Norra Obbolavägen trafikeras idag av cirka 10 000 fordon/vardagsmedeldygn. Beräkningar visar att kraftigt buller kommer att nå fastigheterna Storjägaren 1-3. Nya byggnader måste därför utformas så att störningar inomhus från fordonstrafik inte överstiger 45 dB(A)_{max} och störningar på uteplatser och lektyor inte överstiger ekvivalentnivån 55 dB(A) eller maxnivån 70 dB(A).

Särskilt utsatt kan det nya parhuset mot Obbolavägen bli, som bör utformas med uteplatser även mot gårdsidan.

Avfall

För de tillkommande rad- och parhusen kan eventuellt befintliga soputrymmen nyttjas, alternativt kan nya soprum uppföras inom de områden som anges på plankartan.

Teknisk försörjning

Kvarteret har idag fjärrvärme, som liksom VA-ledningar, finns i omkringliggande gator.

ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER


Föreskrifter av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, augusti 2004

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **STORJÄGAREN 1, 2, 8, 9, 10 och 11** på 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 uppförande av åtta radhus och ett parhus i två våningar inom kvarteret.

För berörda fastigheter gäller ~~tomtindelning för kvarteret Jägaren, fastställd 1962-10-16, akt nr TEG-449~~. Alla typer av fastighetsbildningsåtgärder kräver att gällande tomtindelning upphävs för samtliga berörda fastigheter.

Fastighetsindelningen bör justeras genom fastighetsreglering. Inom kvarteret kan sedan radhustomter och tomter för parhuslägenheter nybildas.

Gemensamhetsanläggning för parkering, gemensam utfart och sannolikt även vatten och avlopp måste inrättas för tillkommande fastigheter, inklusive stamfastighet eller stamfastigheter. I anläggningen kan även eventuella grönytor, sophanteringsanläggning mm ingå.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

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

Bebyggelse

Radhusbebyggelsen skall utföras med maximal taklutning om 18°.

Fasader som exponeras mot Norra Obbolavägen skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd i enlighet med planbestämmelserna erhålls ($45 \text{ dB (A)}_{\text{max}}$ inomhus). Därutöver erfordras att utsatta uteplatser utrustas med särskilt bullerskydd.

Rättelse: Av sammanhanget framgår att det är tomtindelningen från 1943, akt nr 2480K - 153/1944 som skall upphävas för tomterna 2, 8, 9 och 10.
2480K - 81/1962 upphävs för tomterna 1 och 11.

Ex officio
Börje Nordström, lantmäterichef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-62

Trafik och parkering mm

Gemensam infart till den ena radhuslängan, parhusen och befintlig bebyggelse på Storjägaren 2 anordnas från Norra Obbolavägen. Gemensam infart för den andra radhuslängan anordnas från Jägarvägen över mark som tillhör Storjägaren 10. I anslutning till infarterna byggs garage eller carport.

För befintlig och tillkommande bebyggelse skall finnas parkeringsplatser i enlighet med gällande norm (totalt 54 platser vilket även inkluderar befintliga parkeringsplatser).

Vatten och avlopp mm

Berörda fastigheter är anslutna till allmän VA-anläggning. Tillkommande bebyggelse skall anslutas till VA-nätet. Anslutning kan ske via ledningar som inrättas som gemensamhetsanläggning.

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät kan ske varför uppvärmning bör ske med vattenburet system.

Sophantering skall anordnas gemensamt. Möjligheter till kompostering bör finnas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med fastighetsägarna, R N Fastigheter i Umeå AB och Anders Burström.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2004,
Detaljplanering



Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-11-15

Registrering av åtgärder:
STORJÄGAREN 1, 2 M FL inom TEG

Information:
Registerkarta: 467

Berörda fastigheter:
STORJÄGAREN 1-2
STORJÄGAREN 8-11

HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-08-23	BD	Beslutsdatum
2004-09-21	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-10-28	PB	Inlagd i ACM