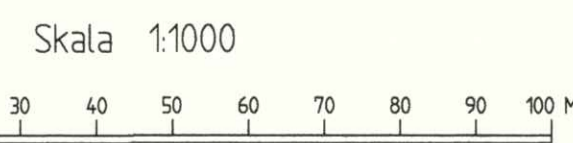


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2005-08-26
 Reviderad

Mätning: KH
 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: Höjdkurvor
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 1986 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



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 Nätstation

- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas. Mindre förrädsbyggnader får uppföras där så prövas lämpligt.
 - Marken får endast bebyggas med förråd, garage och carport

- MARKENS ANORDNANDE**
- parkering Parkeringsplats skall finnas
 - Utfart får inte anordnas
 - Π₁ Befintliga träd får inte fällas

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- V Högsta antal våningar, ej vind
 - V₁ Passage ska finnas genom huset

- STÖRNINGSSKYDD**
 Påbyggnaden av bostadshuset ska med avseende på flygbuller utformas så att
- den dygnsekvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dBA.
 - den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dBA(A) mer än 3 ggr mellan klockan 22.00-06.00.

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 2006-01-16
 Laga kraft 2006-02-24
 Vidimeras *SL*

Detaljplan för fastigheten
ÖDLAN 3 inom Teg
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i november 2005
 Reviderad i januari 2006

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Peder Seidegård
 Peder Seidegård
 Arkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2006-02-24

DNR PLA 05-10

Detaljplan för fastigheten **Ödlan 3** på Teg, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-01-16, § 5

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-02-24**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060227124506673

2480K - P06/79

2006-02-27 12:57

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 10.00-12.00, 13.00-15.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Begström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s) Kurt Bergström (s) Caroline Nilsson (kd) Lennart Degerliden (fp) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Maria Blomqvist, bygglovhandläggare Jonas Andersson, bygginspektör Térèse Siksjo, informatör Håkan Sjögren, ekonomichef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-01-23	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 1-28

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2006-01-16	
Datum för anslags uppsättande	2006-01-25	Datum för anslags nedtagande 2006-02-15 ²⁴
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

24
/ riktat av
Bot-saker



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-01-16 § 5

Dnr PLA 2005-10

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: ÖDLAN 3
Fastighetens adress: Tegsvägen/Korpralsvägen

Sökande: Märthy Wännman
Södra Byvägen 24
905 80 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign:

Syftet med detaljplanen är att medge påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i november 2005.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har hållits under tiden 14 november–2 december 2005.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Berörda hyresgäster har fått information om pågående samråd genom uppsättande av flygblad i berörda trapphus.

Länsstyrelsen

I avvägningen mellan att hävda luftfartens riksintressen och kommunens behov av kompletteringsbebyggelse gör Länsstyrelsen, liksom Luftfartsverket, bedömningen att enligt planförslaget föreslagna bebyggelse kan accepteras om gällande störningsskydd (i denna detaljplan mot buller från startande flygplan) vid tillstånd av bygglov följs enligt planbestämmelserna.

Länsstyrelsen anser dock att ytterligare kompletteringsbebyggelse bör avvägas från fall till fall där läget under bullermattan har särskild betydelse för den slutliga bedömningen. Ju högre maximal bullernivå inom 70 dB(A) maxkurva desto restriktivare syn på lämpligheten av kompletteringsbebyggelse.

Tegsvägen har idag inga fastighetsutfarter utan fungerar som en huvudgata. Förslagen angöring till ny parkering bryter detta mönster och bör kommenteras. Genom bl.a. ny parkering minskas tillgången på friyta.

Kommentar: Söder om planerad ny utfart finns angöringen till en miljöstation och ytterligare en bit söderut finns infarten till ishallen. Samhällsbyggnadskontoret delar därför inte länsstyrelsens uppfattning om att en ny utfart till Tegsvägen bryter något mönster. Synpunkten lämnas utan åtgärd. Planbeskrivningen kompletteras angående friyta.

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)

Ingen erinran.

Antagandet kan prövas av byggnadsnämnden enligt delegation.

Umeå Energi AB

För att säkerställa en bra elförsörjning i området bör ett E-område för en ny transformatorstation infogas i planförslaget. Karta medföljer yttrandet för rekommenderat läge. En ny elservis till fastigheten Ödlan 1 kommer att anslutas till den nya stationen.

Kommentar: Planbeskrivning och plankarta med bestämmelser kompletteras samt genomförandebeskrivning.

UMEVA

Avfallsutrymmena bör ligga nära Tegs- eller Korpralsvägen för att undvika tung trafik inne på fastigheten. Anvisningar finns i NOA 03.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Luftfartsverket genom flygplatschef Karin Larsson-Tängdén

Luftfartsverket har inga erinringar men vill påtala vikten av att bullernormerna enligt planbeskrivningen vid bygglovet följs.

Luftfartsstyrelsen

Har ingen erinran men vill påtala att Umeå flygplats är av riksintresse för den civila luftfarten.

De höjdbegränsande områdena måste beaktas i planarbetet.

Kommentar: Högsta tillåtna byggnadshöjd över nollplanet inom planområdet är +52,4 meter enligt medföljande karta som visar höjdbegränsande områden för Umeå flygplats. En påbyggnad av flerbostadshuset med två våningar genererar en total byggnadshöjd på ca + 32 meter över nollplanet vilket är lägre än punkt-husen i den västra delen av Korpralsvägen.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten genom ordförande Esa Norojärvi

Framför synpunkter om bl.a. "byggbuller" under byggnadstiden vilket inte kan regleras i detaljplanen. Sökande delges emellertid yttrandet.

26 Namnunderskrifter från boende inom planområdet genom Åke Boström och Göte Marklund.

Ingen av hyresgästerna ska i något avseende få en försämrad boendemiljö.

1. Det nya trapphuset och hiss får inte skapa störande ljud, vibrationer eller försämrad utsikt.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-01-16 § 5

Dnr PLA 2005-10

Justerarnas sign:

2. Gångvägen från husets sida mot Korpralsvägen till det nya trapphuset för inte föranleda nackdelar.
3. Den nya parkeringsplatsen måste vara av den storleksordningen att inte nuvarande parkeringsytor belastas med de nya hyresgästerna. Parkeringsutrymmet bör även innehålla carportar för att minimera olika störningar från bilarna.
4. Tål det befintliga huset en påbyggnad då det redan har blivit sprickor i bärande väggar?

Kommentar: 1. Planförslaget medger alternativa placeringar av det nya trapphuset inom ett begränsat område. Den exakta placeringen av trapphuset är en fråga som hänvisas till bygglovskedet. 2. Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att en ny gångväg från den befintliga parkeringen norr om flerbostadshuset till det nya trapphuset, inte medför några olägenheter för de boende. 3. Plankartan kompletteras med en bestämmelse så att möjligheten finns att uppföra carport. De tillkommande våningsplanen alstrar ett behov av 23 parkeringsplatser enligt gällande norm (12 platser/1000 m² BTA). Fastigheten Ödlan 3 har innan påbyggnaden ett överskott på 3 bilplatser enligt samma norm. Således behöver 20 platser tillskapas. Fyra platser kan anordnas i anslutning till befintliga parkeringsplatser i områdets nordöstra hörn medan de kvarvarande 16 platserna ordnas genom den nya parkeringen. 4. Påbyggnaden är tänkt att uppföras med en träkonstruktion. Behovet av extra utredningar hänförs till byggnämLAN.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört transformatorstation, kompletterande text angående friyta, placering av avfallsutrymmen och möjlighet till carport. Utöver detta kompletteras planbeskrivningen med text angående områdets bebyggelsekaraktär.

Plankarta, planbestämmelse, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

Samhällsbyggandskontoret gör den bedömningen att planförslaget inte fordrar någon ytterligare handläggning.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

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

Detaljplan för fastigheten ÖDLAN 3 på Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Ödlan 3 och är belägen utmed Tegsvägen och Korpralsvägen. Området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (A3/15) fastställd 1964-07-17. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Det befintliga bostadshuset är idag i tre våningar med s.k. platt tak, en takkonstruktion som har orsakat bl.a. läckage. Enligt fastighetsägaren är bostadshusets ventilation också undermålig. Avsaknaden av vindsutrymme förhindrar dock ett byte till en mer modernare ventilation.

I samband med takbyte aktualiseras även tanken att bygga på två våningsplan, från tre till fem våningsplan.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Påbyggnad

De två nya våningsplanen beräknas inrymma ca 24 lägenheter, fördelade på 2-3 rum och kök. Lägenheterna nås via loftgångar och ett gemensamt nytt trapphus med hiss som avses uppföras på husets "baksida" mot Tegsvägen. Trapphuset nås i sin tur via den befintliga parkeringen norr om bostadshuset och från den nya parkeringen mot Tegsvägen. Det är en förutsättning att det nya trapphuset

kan nås från husets "framsida" mot Korpralsvägen vilket också säkerställs i detaljplanen (v₁).

Bebyggelsekaraktär

Byggnadsnämnden har beslutat att Samhällsbyggnadskontoret ska upprätta lokala byggnadsordningar (gestaltningprogram) för bl.a Teg. Arbetet med Togs byggnadsordning har kommit så långt att hänsyn måste tas till dess innehåll.

Området kring Korpralsvägen/ Tegsvägen omfattar bl.a. nio lamellhus i rött tegel med platta tak, fem väster och fyra öster om Tegsvägen och alla är uppförda på 1960-talet. I förslaget till byggnadsordning omtalas det bl.a att påbyggnader av områdets bostadshus samt mindre komplementbyggnader på gårdarna ska utformas utifrån en helhetssyn för hela bostadsgruppen.

Eventuella tillkommande byggnationer ska gestaltas med respekt för den ursprungliga 60-tals arkitekturen, vara av god arkitektonisk kvalitet och medge tydliga årsringar från sin tillkomsttid. I en framtida stadsbild ska påbyggda hus och komplementbyggnader samspela arkitektoniskt med bevarade hus med platta tak.

Samhällsbyggnadskontoret rekommenderar därför att taket i planförslaget utförs som ett pulpettak med takfall åt öster och Tegsvägen.

Parkering

Den tillkommande exploateringen alstrar ett behov av 23 parkeringsplatser enligt gällande norm (1900 m² BTA; 12 platser/1 000 m²). Fastigheten har innan aktuell påbyggnad ett överskott på tre platser. Således behöver 20 parkeringsplatser tillskapas.

Fyra platser kan anordnas i anslutning till befintliga parkeringsplatser medan 16 platser möjliggörs genom att i planen avsätta en parkeringsyta i fastighetens sydöstra del, åtkomlig från Tegsvägen. Infarten får inte komma i konflikt med befintligt övergångsställe invid fastighetens sydöstra hörn.

Natur

Mellan bostadshuset och Tegsvägen finns endast två större lövträd på en annars kal gräsyta. För att inte området mellan bostadshuset och Tegsvägen ska uppfattas "naket" är det av stor vikt att träden behålls. Detta säkerställs också i detaljplanen (n₁). Det rekommenderas även att buskar eller mindre träd planteras invid den tillkommande parkeringsytan för att inrama denna och utmed fastighetsgränsen mot Tegsvägen.

Friyta för den tillkommande exploateringen planeras att anordnas i närhet till det nya trapphuset. Ett samnyttjande av befintliga friytor är även tänkt att ske.

Störningar

Planområdet är beläget inom område som exponeras av flygbullernivåer över 70 dBA maximalnivå, dock ej över den ekvivalenta flygbullernivån 55 dBA. Arbetet med att ta fram riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till flygbuller vid Umeå flygplats är under färdigställande. Riktlinjerna har varit föremål för samråd varför stor hänsyn måste tas till dess innehåll.

Grundprincipen för riktlinjerna är att inom de områden vilka långsiktigt kan väntas bli utsatt för flygbullernivåer utomhus, som bl.a. regelbundet överskrider 70 dBA maximalnivå, bör nylokalisering av bostadsbebyggelse inte ske. Riktlinjerna ger i vissa fall dock utrymme för avvägningar.

”Inom och i anslutning till redan befintlig (normalt sett detaljplanelagd) sammanhållen bebyggelsestruktur bör dock kompletterande bebyggelse kunna prövas även om riktvärdet 70 dBA utomhus överskrids. Krav ska därför ställas på byggherren att utföra byggnaderna så att riktvärden för inomhusbuller klaras. Krav ska också ställas på byggherren att uteplatser i skälig utsträckning ska placeras, utformas och bullerskyddas så att man så långt som möjligt erhåller utomhusriktyvärden”.

Samhällsbyggnadskontoret anser att fastigheten Ödlan 3 ingår i en sammanhållen bebyggelsestruktur varvid avsteg således kan göras från grundprincipen. Emellertid ska riktvärdena för inomhusbuller klaras och att uteplatser i skälig omfattning utformas så de klarar maximalnivån 70 dBA.

Tillgänglighet

Bostadsytorna ska utformas och göras tillgängliga så att dessa kan användas av personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Avfall

Avfallsutrymmena rekommenderas att förläggas nära Tegs- eller Korpralsvägen för att undvika tung trafik inne i fastigheten. Anvisningar finns i UMEVA:s NOA 03.

Byggteknik och teknisk försörjning

Då de tillkommande våningsplanen avses byggas ovanpå befintliga våningsplan ska det i byggsamrådet klargöras om befintlig stomme klarar den ökade belastningen eller behöver förstärkas.

För att säkerställa en bra elförsörjning i området kommer en ny transformatorstation att uppföras i planområdets norra del

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.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet, som ska vara vattenburet, 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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-
skrivning.

REVIDERING

Planhandlingarna har kompletterats angående transformatorstation, friyta,
placering av avfallsutrymmen, möjlighet till carport och områdets
bebyggelsekaraktär.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005
Detaljplanering

rev januari 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten ÖDLAN 3 på Teg inom 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 påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar.

Ödlan 3 är i privat ägo.

Detaljplanen föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning samt eventuellt behov av förstärkning av befintlig stomme klarläggs i byggsamrådet.

Tillkommande våningsplan nås via planerat trapphus som skall vara tillgängligt både från Tegsvägen och via planerad passage från Korpralsvägen.

Teknisk försörjning

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att det kan anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Planförslaget medför att en ny transformatorstation måste uppföras inom redovisat E-område för att säkerställa elförsörjningen i området.

Trafik och parkering

Tillkommande lägenheter ökar behovet av parkeringsyta med 23 parkeringsplatser. Inom befintlig parkering finns ett överskott på tre platser och ytterligare fyra platser kan anordnas i anslutning till dessa. Resterande 16 platser anordnas genom en planerad parkeringsyta i fastighetens sydöstra del, angränsande mot Tegsvägen.

Vegetation

Befintliga lövträd mellan bostadshuset och Tegsvägen skall bevaras.

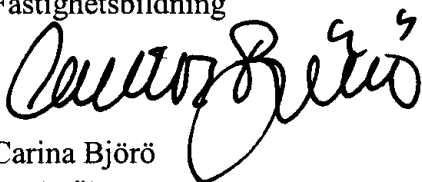
Buller

Planområdet ligger inom område där flygbullernivåerna överskrider riktvärdet 70dBA utomhus. Bullerdämpande åtgärder skall vidtas så att både riktvärdet för inomhusbuller och acceptabla bullernivåer vid uteplatser klaras.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005
Fastighetsbildning rev januari 2006



Carina Björö
Lantmätare

Handläggare:
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2002-03-20

Registrering av åtgärder:
ÖDLAN 3, Teg, Detaljplan

Information:
Registerkarta 487.

Berörda fastigheter:
ÖDLAN 3

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-01-16	BD	Beslutsdatum
2006-02-24	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-03-16	PB	Inlagd i ACM