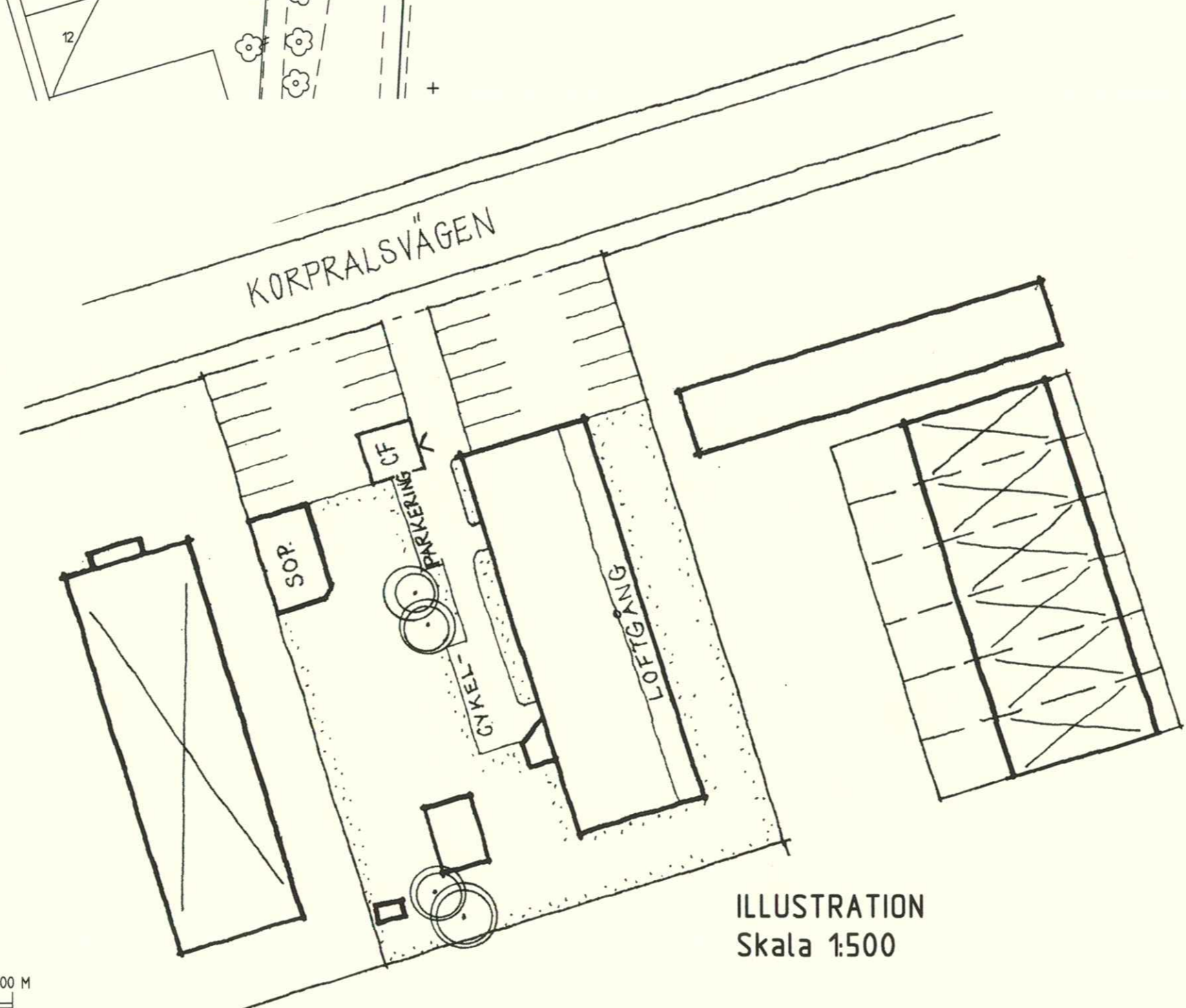
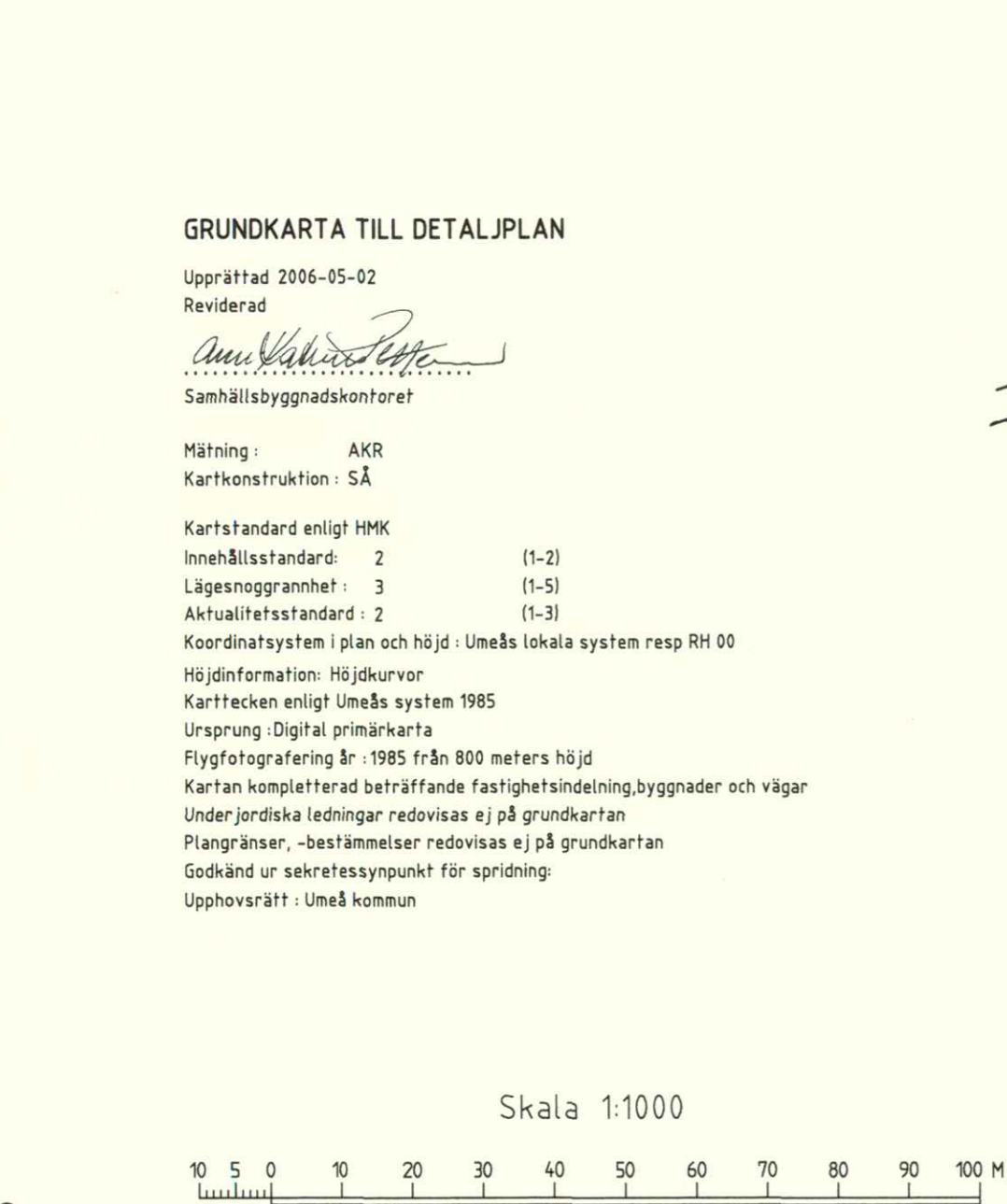
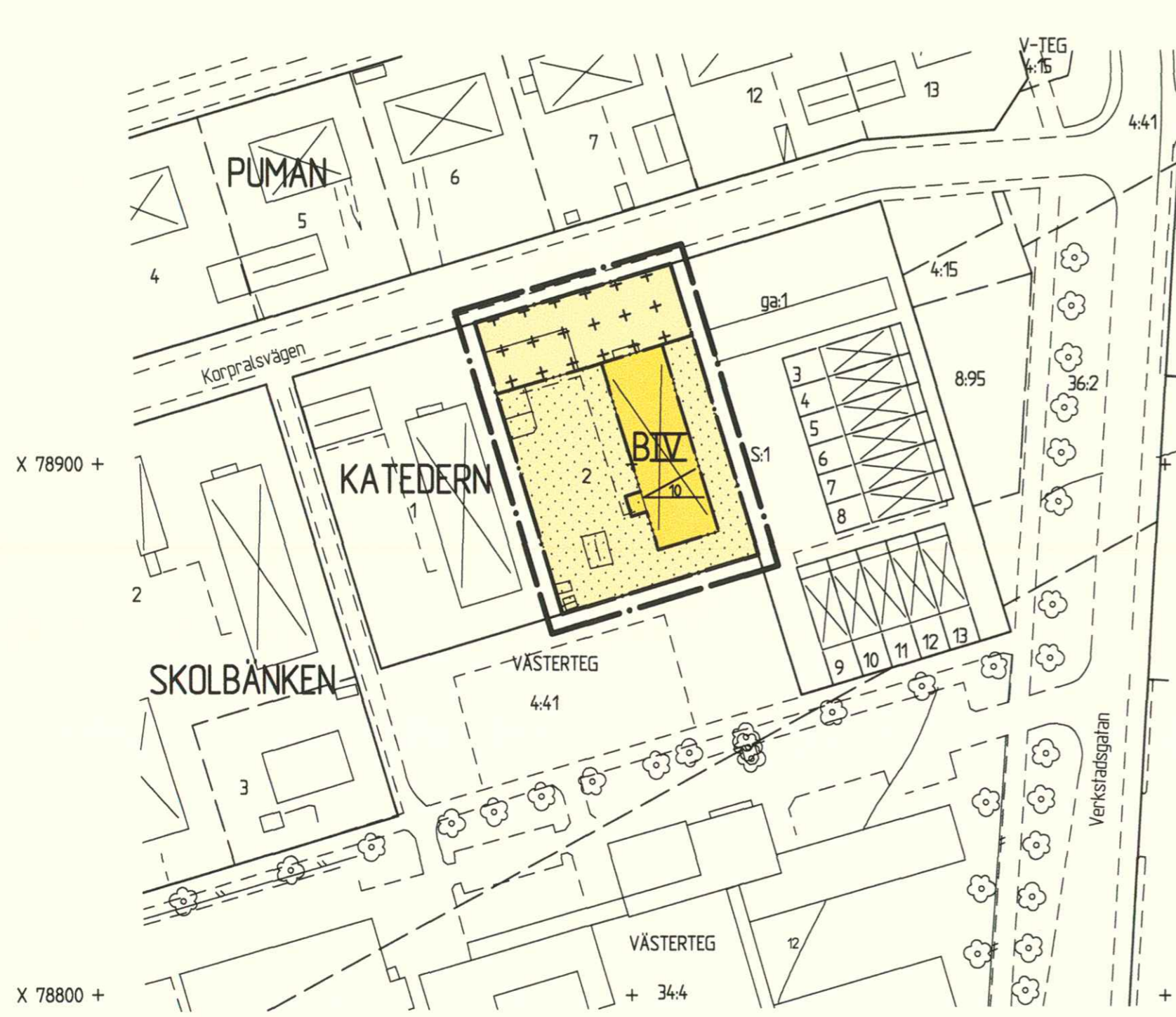


Y 497000
X 79000 +
Y 497000 +
Y 497200 +



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. Mindre förråd får uppföras där så prövas lämpligt, dock minst 1 m från fastighetsgräns.
- Marken får endast bebyggas med carport och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IV** Högsta antal våningar
- ↘ Största taklutning i grader
- Tak ska utföras som pulpettak. Högsta takhöjd åt väster.

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 2006-09-20
Laga kraft 2007-04-26
Vidimeras *[Signature]*
Stämningens beslut 2006-11-01
Regringens beslut 2007-04-26

Detaljplan för fastigheten **KATEDERN 2**
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2006
Reviderad i september 2006

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

[Signature]
Peder Seidegård
Arkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2007-05-14

DNR PLA 06-19

Detaljplan för fastigheten **Katedern 2** inom Teg, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-09-20, § 208

Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2006-11-01.

Planen har överklagats till Regeringen.

Regeringen har beslutat avslå överklagandet 2007-04-26.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-04-26**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindförss

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

070514150651567

2480K - P07 / 160

2007-05-14 09:51

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



REGERINGEN

Miljödepartementet

2007-04-26

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

M2006/5443/F/P

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2007-05-07	
Dnr: 06.19	
Aktbil:	

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Katedern 2, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 20 september 2006 att anta detaljplan för Katedern 2 i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 1 november 2006 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Radhusföreningen Katedern har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen anför bl.a. följande. Tillbyggnaden uppfyller inte de krav på byggnader som ställs i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10), PBL. Mellan bostadshuset på Katedern 2 och intilliggande radhus finns en samfällid grönyta som används som lekyta och rekreationsområde för familjerna i radhusföreningen. Radhuset på Korpralsvägen 1 A-F har också uteplatser som vetter mot bostadshuset. I dagsläget, utan den planerade påbyggnaden, har radhuset kvälls- och eftermiddagssol under sommaren och uteplatserna används i stor utsträckning av de boende. En bedömning av påbyggnadens inverkan på ljusförhållandena för grannarna bör därför grundas på de förhållanden som råder under sommarkvällar, då uteplatserna har sitt främsta värde för de boende. Påverkan av påbyggnaden kommer att bli större än vad skuggstudien visar under sena sommarkvällar. Att mista eftermiddags- och kvällssol på uteplatser sommartid innebär en sådan betydande olägenhet för omgivningen att tillbyggnaden inte kan tillåtas. De sex nya lägenheter som skall inrymmas i den planerade påbyggnaden kommer att nås via en loftgång på bostadshusets östra sida. Såväl de boende i lägenheterna som besökare till dessa kommer att röra sig i loftgången. Detta medför ökad insyn mot grannarna,

Postadress
103 33 Stockholm

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefax
08-24 16 29

Telex
154 99 MINEN S

Utöver detta bör det enligt miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö eftersträvas att uppnå en långsiktigt hållbar utveckling.

Enligt 5 kap 19 § PBL ska när förslag till detaljplan upprättas, om det inte är uppenbart onödigt, finnas en eller flera för ändamålet avsedda kartor (grundkarta) och en fastighetsförteckning med berörda fastigheter och dess ägare (sakägare) och enl 5 kap 20 § PBL är det kommunens skyldighet att samråda med dessa berörda sakägare.

Länsstyrelsens bedömning

Det övergripande syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för att medge påbyggnad av befintligt flerbostadshus med en våning och att nuvarande platta tak ersätts med ett pulpettak. I en expanderande tätort som Umeå är det nödvändigt med en viss förtätning och komplettering av bebyggelsen. Detta är också fastlagt som en målsättning i den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, där hälften av bostadsproduktionen över tiden skall ske genom bland annat förtätning. Därmed får fastigheter inom tätorten räkna med en mer koncentrerad bebyggelse, förbehållet att hänsyn tas till platsens karaktär och bebyggelsevärden.

Planen har efter samråd reviderats med att pulpettaket utförs så att dess högsta del blir vid den västra fasaden för att minimera ökad skugga åt öster, där de flesta av radhusen är belägna. Planbeskrivningen har kompletterats med en skuggstudie och text om pulpettakets utformning. Länsstyrelsen bedömer att skuggstudien visar att den marginella försämringen av eftermiddags- och kvällssol som uppstår inte kan anses vara av sådan betydelse att planen bör upphävas.

Anläggandet av en loftgång, på den sida som vetter mot ett flertal av radhusen och som endast används som kommunikationskorridor kan inte mer än marginellt anses generera mer insynen till radhusens uteplatser och lägenheter.

Beträffande samrådsförfarandet konstaterar Länsstyrelsen att det är kommunens ansvar att upprätta detaljplaner och att samråda med sakägare.

Länsstyrelsen bedömer att den ökade trafikstringen på Korpralsvägen och intrångseffekterna inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen. Byggnadsnämndens antagandebeslut står därför fast.

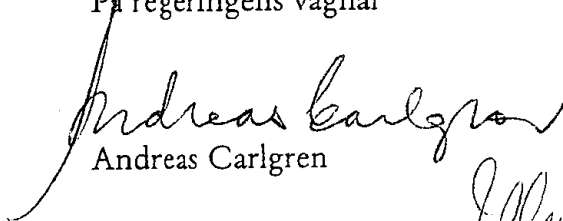
Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga



Håkan Törnström


Kristina Burén

heller skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

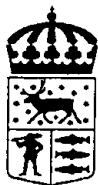
På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Ulrika Agerskans

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Radhusföreningen Katedern, c/o jur. kand. Jessica Wieslander,
LRF Konsult AB Juridiska Byrån, V. Esplanaden 19, 903 25 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbotten

//
Beslut

Datum
2006-11-01

Ärendebeteckning
403-14204-2006

1(3)

Arkivbeteckning

Rek + mb

Radhusföreningen Katedern
Ordförande Micahel Arevärn
Korpralsvägen 1A
904 32 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Katedern 2 inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut 2005-09-20, § 208, att anta detaljplan för fastigheten Katedern 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad juni 2006 och reviderad i september 2006.

Överklagandet

Radhusföreningen Katedern genom ordförande Micahel Arevärn motsätter sig med bestämdhet tillbyggnaden av 1 våning.

De anser att förändringen skulle medföra en märkbar försämring av eftermiddags- och kvällssolen för ett flertal av radhusfastigheterna och för radhusens gemensamma utemiljö. Föreningen bedömer även att insynen från den föreslagna påbyggnaden av grannfastigheten skulle påverka boendemiljön på ett negativt sätt.

Föreningen besvärar sig även över ökad trafikalkstring på Korpralsvägen.

Föreningen besvärar sig också över att ägaren av fastigheten Katedern 2 inte tagit kontakt med grannarna före ansökan om detaljplaneändringen.

Radhusföreningen Katedern genom ordförande Micahel Arevärn får anses mena att Länsstyrelsen skall upphäva byggnadsnämndens antagandebeslut.

Berörda bestämmelser och riktlinjer

Enligt 3 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) anförs bland annat att byggnader skall placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

vilket är en betydande olägenhet. Den planerade tillbyggnaden överensstämmer inte med byggnadsordningen för Katedern 2, i vilken anges att eventuella påbyggnader skall utformas med respekt för den ursprungliga 60-talsarkitekturen. Det finns formella brister i ansökan och i handläggningen av denna. När ansökan om ändring av detaljplan gavs in till kommunen ägdes Katedern 2 av en annan juridisk person än den som ansökte om ändringen. Det är således fel part som ansökt om, och av byggnadsnämnden beviljats, antagande av detaljplan. Nämnden har prövat ansökan om ändring av detaljplan, trots att fullmakt från bolaget saknades för den person som gav in ansökan. Under behandlingen av planärendet har det framkommit att det finns flera starka invändningar mot planen. Planen är därmed av sådan större vikt att bestämmelserna om enkelt planförfarande inte är tillämpliga och att byggnadsnämnden saknade befogenhet att anta planen.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att det underlag som föreligger i ärendet är tillräckligt för bedömningen av detaljplanens konsekvenser för de närboende.

Regeringen finner mot bakgrund av att aktuell detaljplan innebär en mindre förändring inom redan ianspråktagen kvartersmark för bostadsändamål att tillämpningen av enkelt planförfarande kan godtas. Regeringen finner inte heller att byggnadsnämnden överskridit sina befogenheter när den beslutat i ärendet. Utgångspunkten i PBL är att det ankommer på kommunen att avgöra när och hur en detaljplan skall ändras. Regeringen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning. Vad föreningen anfört om vem som ansökt om ändring av gällande detaljplan utgör inte skäl till annat ställningstagande.

Vid prövningen av ärendet i övrigt finner regeringen att de olägenheter i form av bl.a. insyn och förändringar av ljus- och skuggförhållanden som detaljplanen kan medföra för Radhusföreningen Katedern eller dess medlemmar inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad Radhusföreningen Katedern framfört i övrigt utgör inte

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Peder Seidegård
Jonassons Företagen AB, Box 4054, 904 03 Umeå



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2006 -12- 12

Dnr

06.19

17

Datum
2006-11-29

Ärendebeteckning
403-16140-2006
Arkivbeteckning

Rek + mb

Regeringen
Miljö- och samhällsbyggnadsde-
partementet
103 33 STOCKHOLM

Överklagande

Överklagat beslut: Länsstyrelsens beslut 2006-11-01, dnr 403-14204-2006, att upphäva Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut att antaga detaljplan för fastigheten Katedern 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 2006 samt reviderad i september 2006.

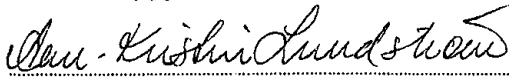
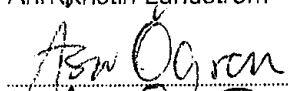
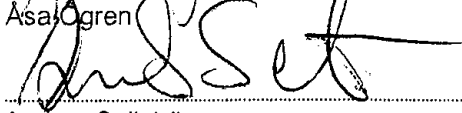
Överklagandet har inkommit inom föreskriven tid.

Klagoskriften, överklagat beslut och prövade handlingar översänds för handläggning.


Kristina Burén

Kopia till

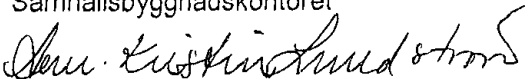
Byggnadsnämnden i Umeå kommun, 901 84 Umeå
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Peder Seidegård
LRF Konsult AB Juridiska Byrån, Jur. kand. Jessica Wieslander,
Västra Esplanaden 19, 903 25 Umeå
Jonassons Företagen AB, Box 4054, 904 03 Umeå

Plats och tid	Rådhuset, REX festsalar, kl 10.00-14.30, lunch 12.00-13.00
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Kurt Bergström (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Lennart Degerliden (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Elisabet Marklund (mp) Gunilla Jönsson (v)
Ersättare	Maria Vängbo (s), från kl 13.00 Caroline Nilsson (kd)
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Margareta Freij, assistent Håkan Sjögren, ekonomichef, § 200 Christophe Poncin, chef för geografisk information, § 201 Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 202-204 Carl-Olov Lindgren, bostadsanpassnings handläggare, §§ 202-204 Peder Seidegård, planarkitekt Patrik Forsberg, planarkitekt Elin Lundmark, trafikplanerare, § 199
Utses att justera	Anders Sellström
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-09-26
Underskrifter	
Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
Ordförande	 
Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 199-235

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2006-09-20		
Datum för anslags uppsättande	2006-09-27	Datum för anslags nedtagande	2006-10-18
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret 		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
 Beslutsdatum
 2006-09-20 § 208

Dnr PLA 2006-19

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **KATEDERN 2**
 Fastighetens adress: Korpralsvägen

Sökande: Jonasson Fastigheter AB
 Box 4054
 904 03 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med detaljplanen är att medge påbyggnad av befintligt flerbostadshus med en våning.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i juni 2006. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 21 juni–11 augusti 2006. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande med kommentarer upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att planbestämmelserna kompletteras angående inomhusbuller och pulpettakets utformning samt att planbeskrivningen bl.a. kompletteras med skuggstudie.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
 att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten **KATEDERN 2** på Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att medge påbyggnad av befintligt flerbostadshus med en våning.

Under samrådet har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

I avvägningen mellan att hävda luftfartens riksintressen och kommunens behov av kompletteringsbebyggelse gör länsstyrelsen bedömningen att planförslagets föreslagna påbyggnad kan accepteras om gällande störningsskydd vid tillstånd av bygglov följs enligt planbeskrivningen.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har ingen erinran mot förslaget till detaljplan. Planområdet kommer att vara exponerat av flygbuller överstigande riktvärdet 70 dB(A) utomhus vilket gör det extra viktigt att gällande bullerisoleringsnormer vid tillstånd av bygglov följs enligt planbeskrivningen sidan 2 under avsnittet Störningar.

Kommentar: Kravet om att tillåtna bullervärden inte får överskridas inomhus förtydligas med en planbestämmelse.

Stadsledningskontoret, utvecklingsavdelningen

Ingen erinran under förutsättning att riktvärdena för inomhusbuller klaras.

Kommentar: Se kommentar under Luftfartsverket.

Hyresgästföreningen

Ingen erinran.

Elisabeth och Mikael Boström, Katedern 7 (Korpralsvägen 1E)

Den ljusa och fina samfällda grönytan som finns mellan radhusen och flerfamiljshuset är för oss och vårt handikappade barn väldigt viktig. Grönytan är bl.a. en trygg plats för vårt barn.

Med färre soltimmar, mindre ljus och mörkare gård så kommer resultatet att bli att alla drar sig mot framsidan av radhusen och mot Verkstadsgatan, även vår handikappade son. Detta gör oss mycket bekymrad och vi känner oro för projektet.

Elisabeth Posch och Rune Pettersson, Katedern 5 (Korpralsvägen 1C)

Den samfällda grönytan är mycket viktig för oss gällande bl.a. utelekar för barnen, en grönyta som omgärdas av bl.a. en garagelänga som gör att barnen inte

kan springa ut på gatorna. Vår baksida är vår lilla oas i tillvaron och som hela familjen oavsett ålder nyttjar.

Skulle tänkta tillbyggnad beviljas skulle vår livskvalitet försämrats väsentligt. Våra barn skulle förflytta sin lek till framsidan där solen och ljuset finns och den farliga trafiken. Den tänkta loftgången skulle innebära mer spring på den sidan av huset som vänder sig mot vår samfällighet och därmed mer insyn i våra hus vilket resulterar i mindre privatliv för oss som bor här.

Vi motsätter oss med bestämdhet att föreslagen tillbyggnad godkänns.

Mikael Arevärn, Katedern 3 (Korpralsvägen 1A); Lars-Gunnar Adolfsson, Katedern 4 (Korpralsvägen 1B); Elisabeth Posch och Rune Pettersson, Katedern 5 (Korpralsvägen 1C); Daniel Rodriguez och Cecilia Lindberg, Katedern 6 (Korpralsvägen 1D); Elisabeth och Mikael Boström, Katedern 7 (Korpralsvägen 1E); Jan Hermansson och Kerstin Morén, Katedern 8 (Korpralsvägen 1F); Nils Abrahamsson, Katedern 13 (Korpralsvägen 1G); Monica Ranered, Katedern 12 (Korpralsvägen 1H); Susanne Eriksson, Katedern 11 (Korpralsvägen 1J); Mona Markström, Katedern 10 (Korpralsvägen 1K) och Lars Josefsson, Katedern 9 (Korpralsvägen 1L) representerande radhusföreningen Katedern genom ordförande Mikael Arevärn har inkommit med en gemensam skrivelse.

De klagande vill med kraft erinra mot tilltänkt utbyggnad av Katedern 2. Orsaken är framförallt att de flesta av radhusfastigheterna kommer att bli betydligt mörkare efter en sådan påbyggnad. Förutom denna försämring kommer insynen från det tänkta våningsplanet att påverka boendemiljön negativt. Klagande skriver vidare att flertalet av fastigheterna har också eftermiddags- och kvällsol vilket kommer att försämrats.

Trafiken på Korpralsvägen kommer också naturligt att öka.

Klagande motsätter sig således med kraft den tilltänkta påbyggnaden.

GEMENSAM KOMMENTAR

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en påbyggnad i en våning. I en expanderande tätort som Umeå är det nödvändigt med en viss förtätning, antingen i form av nya byggnader eller som i detta ärende en påbyggnad. Detta är också fastlagt som en målsättning i den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, där hälften av bostadsproduktionen över tiden ska ske genom bl a förtätning. Därmed får fastigheter inom tätorten räkna med en mer koncentrerad bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat en skuggstudie som visar skuggningen vid *vår- och höstdagjämning* vid en påbyggnad. Om påbyggnadens pulpettak får sitt högsta läge åt väster, visar studien en mycket marginell försämring av solinstrålningen på radhusens uteplatser och den samfälliga grönytan. Studien har redovisats för en representant för de boende.

För att säkerställa pulpettakets utformning kompletteras planbestämmelserna med att påbyggnadens pulpettak ska ha sitt högsta läge västerut.

Planbeskrivningen kompletteras med skuggstudie.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att en påbyggnad inte ökar insynen till radhusens uteplatser och radhuslägenheterna mer än vad som är fallet

idag. Kontoret anser att en loftgång således inte genererar mer insyn eftersom den endast avses nyttjas som en kommunikationskorridor. De tillkommande lägenheternas vardagsrum och balkonger förläggs på husets västra sida.

Samhällsbyggnadskontoret anser att den ringa trafikökning som ett plangenomförande alstrar, inte åsidosätter trafiksäkerheten.

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

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse om högsta bullernivå inomhus samt pulpettakets utformning. Planbeskrivningen kompletteras med text om pulpettaket och skuggstudie.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare:

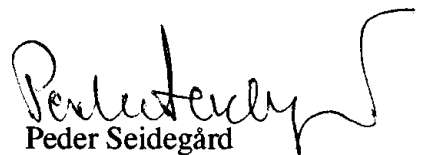
Mikael Arevärm, Katedern 3 (Korpralsvägen 1A); Lars-Gunnar Adolfsson, Katedern 4 (Korpralsvägen 1B); Elisabeth Posch och Rune Pettersson, Katedern 5 (Korpralsvägen 1C); Daniel Rodriguez och Cecilia Lindberg, Katedern 6 (Korpralsvägen 1D); Elisabeth och Mikael Boström, Katedern 7 (Korpralsvägen 1E); Jan Hermansson och Kerstin Morén, Katedern 8 (Korpralsvägen 1F); Nils Abrahamsson, Katedern 13 (Korpralsvägen 1G); Monica Ranered, Katedern 12 (Korpralsvägen 1H); Susanne Eriksson, Katedern 11 (Korpralsvägen 1J); Mona Markström, Katedern 10 (Korpralsvägen 1K) ock Lars Josefsson, Katedern 9 (Korpralsvägen 1L).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i september 2006

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 06-19

Detaljplan för fastigheten **KATEDERN 2** på Teg i 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 en våning. Ett annat syfte är att taket ska utföras som ett s.k pulpettak för att samspela arkitektoniskt med de andra flerfamiljshusens platta tak.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Katedern 2 och är belägen utmed Korpralsvägen. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (A3/15) fastställd 1963-06-20. 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. I samband med takbyte aktualiseras även tanken att bygga på ett våningsplan, från tre till fyra.

Geoteknisk undersökning

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning och redovisning om befintlig husstomme eventuellt behöver förstärkas, klarläggs i byggsområdet.

Påbyggnad

Det nya våningsplanet beräknas inrymma ca 6 lägenheter. Lägenheterna nås via en loftgång på husets östra sida via ett nytt trapphus med hiss som avses att utföras vid befintlig entré på husets västra sida. Åtkomst till loftgången från trapphuset/hiss sker på det nya våningsplanet genom en "passage".

Bebyggelsekaraktär

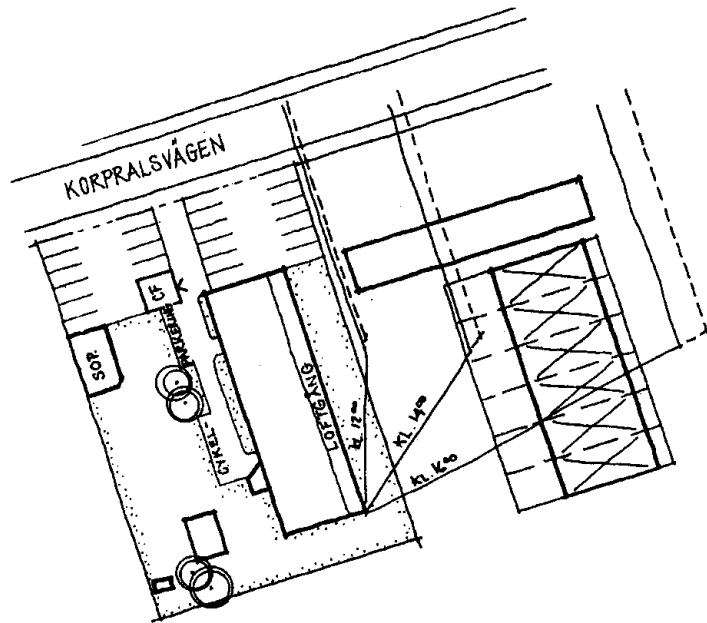
Byggnadsnämnden har beslutat att Samhällsbyggnadskontoret ska upprätta lokala byggnadsordningar (gestaltningprogram) för bl.a. Teg. Arbetet med Tegs byggnadsordning har kommit så långt (samrådskedet) att hänsyn måste tas till dess innehåll.

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

Samhällsbyggnadskontoret anser därför att det nya taket ska utföras som ett s.k. pulpettak vilket också säkerställs med en planbestämmelse och högsta takvinkel. Kontoret anser också att en påbyggnad med ett våningsplan inte strider mot intentionerna i byggnadsordningen. Det är dock viktigt att det påbyggda våningsplanet i valet av fasadmateriell samspelar med det för området karaktäristiska fasadkrönet i blågrå korrugerad plåt som de nio lamellhusen uppvisar.

Skuggstudie

För att minimera ökad skugga åt öster ska pulpettaket utföras så att dess högsta del blir vid det västra fasadlivet. Som studien visar så ökar skugglängden marginellt vid en påbyggnad.



Skuggstudie visande slagskuggan vid vår- och höstdagjämning kl 12, kl 14 och kl 16. Heldragen linje anger slagskuggans längd utan påbyggnad och streckad linje anger slagskuggans längd vid en påbyggnad.

(Mauritz Glaumann, Sol i bebyggelseplanering. Statens råd för byggnadsforskning 1976).

Parkering

Den tillkommande exploateringen alstrar ett behov av 6 parkeringsplatser enligt gällande norm (500 m² BTA; 12 platser/1 000 m²). Fastigheten har innan aktuell påbyggnad ett överskott på två platser. Således behöver fyra parkerings-

platser tillskapas vilka kan anordnas i anslutning till befintliga parkeringsplatser mot Korpralsvägen.

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 har färdigställts och godkänts av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslut har dock överklagats. Oaktat att beslutet har överklagats ska stor hänsyn tas till riktlinjernas 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 skäligen utsträckning ska placeras, utformas och bullerskyddas så att man så långt som möjligt erhåller utomhusriktyvärden”.

Samhällsbyggnadskontoret anser att fastigheten Katedern 2 ingår i en sammanhållen bebyggelsestruktur varvid avsteg således kan göras från grundprincipen. Emellertid ska riktvärdena för inomhusbuller klaras och att uteplatser i skäligen 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 och va

Den tillkommande exploateringen kräver ingen förändring av befintligt avfallsystem.

Det tillkommande våningsplanet ansluts till befintligt el- och va-system.

Byggteknik och teknisk försörjning

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

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 genomförandebeskrivning.

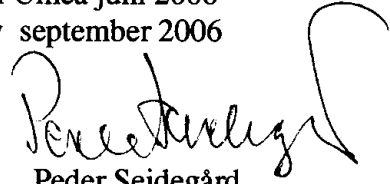
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006

Detaljplanering

rev september 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten **KATEDERN 2** 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

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 en våning. Ett annat syfte är att taket ska utföras som ett skulpturettak för att samspela arkitektoniskt med de andra flerfamiljshusens platta tak.

Katedern 2 är i privat ägo.

Planen föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning och redovisning av eventuella förstärkningsåtgärder för husstommen klarläggs i byggsamrådet.

Teknisk försörjning

Tillkommande exploatering ansluts till befintliga ledningar för el och va.

Trafik och parkering

Enligt gällande norm alstrar de tillkommande sex lägenheterna ett parkeringsbehov av 6 platser vilket anordnas dels genom ett befintligt överskott om två platser och dels genom att fyra nya platser anläggs i anslutning till befintlig parkeringsyta.

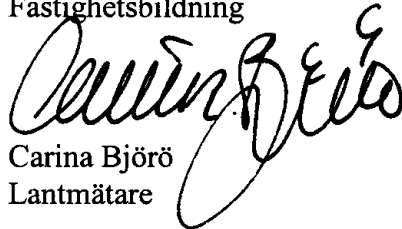
Buller

Planområdet ligger inom område som exponeras av flygbullernivåer över 70 dBA utomhus varför uteplatser skall utformas så att störningarna minimeras. Påbyggnaden skall utföras så att gällande riktlinjer för inomhusbuller inte överskrids.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2006
Fastighetsbildning rev september 2006



Carina Björö
Lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 07/160
Dnr: 07/324

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-08-14

Registrering av åtgärder:
KATEDERN 2

Information:

Berörda fastigheter:
KATEDERN 2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-04-26	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-04-26	LK	Laga kraft
2007-08-13	PB	Inlagd i ACM