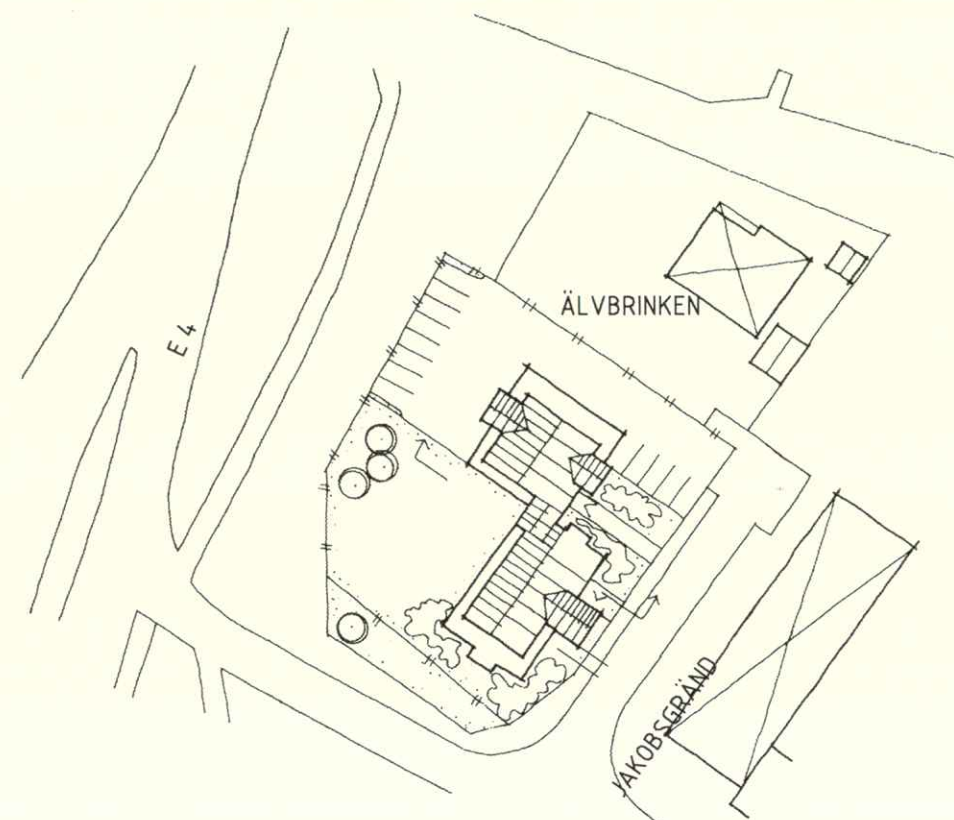
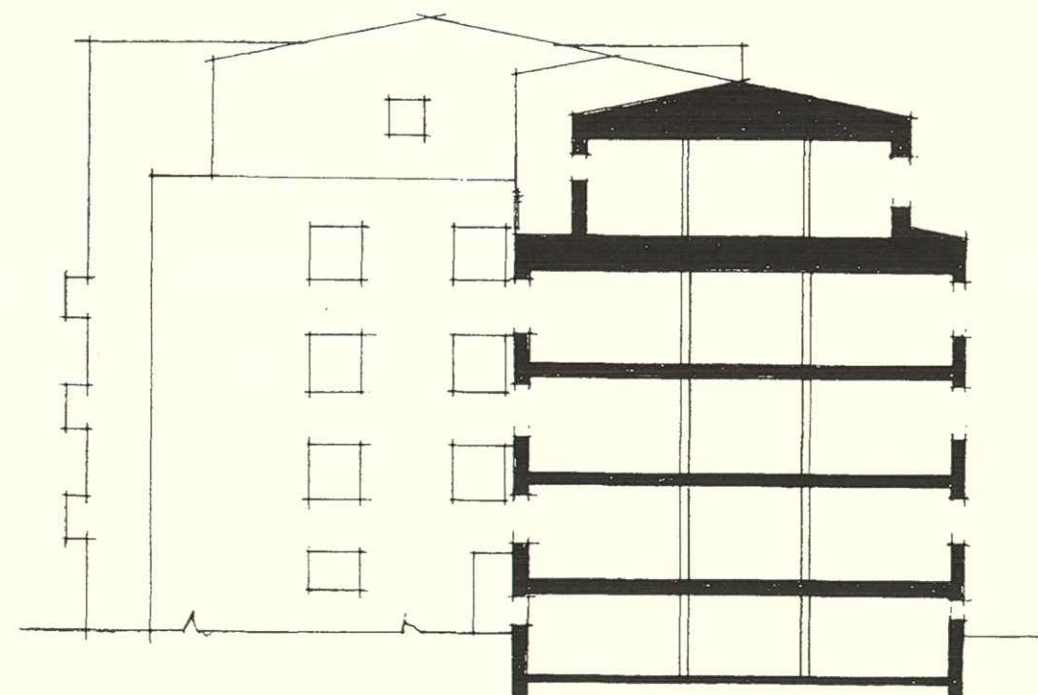


PLANKARTA



ILLUSTRATION, SITUATIONSPLAN



ILLUSTRATION, PRINCIPSEKTION, SKALA 1:200

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-11-21 MOK 07-234

Reviderad

*Olle Forsgren*

För Geografisk information

Mätning : SA  
Kartkonstruktion : SA

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1m ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1963 på 800m höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun



Skala 1:1000

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, flerbostadshus

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd, garage etc.
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH 2000)
- Största takvinkel i grader
- Högsta antal våningar
- f<sub>1</sub> Påbyggnad ska utformas och utföras i enlighet med planbeskrivningens intentioner och i huvudsak indragen minst 1,5 meter från befintligt fasadliv.
- f<sub>2</sub> Terrassräcken ska utföras genomskiktiga

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

- k Vid ändring ska särskilt beaktas de karaktärsdrag hos befintlig byggnad som angivits i planbeskrivningen.

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

- Ny lägenhet ska förses med nödstopp för ventilation.
- Ny lägenhet skall med avseende på buller från väg utformas så att:
  - den dygnsekvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dB(A),
  - den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dB(A) mer än fem ggr 22.00 - 0600,
  - en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45-50 dB(A), skall klaras,
  - den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),
  - den maximala ljudnivån på minst en balkong eller terrass per lägenhet inte överstiger 70 dB(A).
- Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna ska regleras i kontrollplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret Älvsbacka, faställd 1960-05-04 skall upphävas inom planområdet för tomt nr. 3.

Detaljplan för fastigheten  
ÄLVBRINKEN 3 m fl inom Teg  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
Samhällsbyggnadskontoret i februari 2008  
Reviderad i maj 2008

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Patric Forsberg*  
Patric Forsberg  
Planarkitekt

2480K-P08/171 GH

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustrationer
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2008-05-21  
Laga kraft 2008-06-19  
Vidimeras *FL*



## LAGAKRAFTBEVIS

2008-06-23

Vårt diarienummer  
PLA 07-51

---

 Detaljplan för del av fastigheten Älvbrinken 3 m fl inom Teg i Umeå kommun
 

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-05-21, § 78

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-06-19**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

**2480K - P08 / 171**

2008-06-23 9:35

080623090156425

Postadress  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

Besöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A

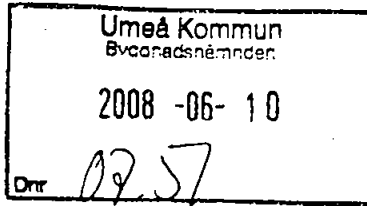
Telefon  
090-16 13 61  
Kundtjänst

Telefax  
090-16 13 68

e-post  
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2008-06-05

Ärendebeteckning  
402-7726-2008  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Ålvbrinken 3 m fl inom Teg, Umeå kommun

#### Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 21 maj 2008, § 78, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen bedömer att de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL, i den mån de berörs, har beaktats varför kommunens beslut inte ska prövas.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson  
Funktionschef

Birgitta Norberg  
bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvid § 75  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närvid §§ 68-78  
 Patrick Nygren (s)  
 Ingemar Jangvad (s), ordf vid § 75  
 Maria Vängbo (s)  
 Kurt Bergström (s)  
 Ulrik Berg (m)  
 Cecilia Bergström (c)  
 Peder Westerberg (fp)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare Lennart Persson (c)  
 Alvin Wendelius (m), tjänstgör §§ 68-78  
 Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Håkan Sjögren, ekonomichef, § 68  
 Börje Nordström, lantmäterichef  
 Maria Wetterlöv, informatör  
 Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning, § 68  
 Ingrid Lindfors, plansekreterare  
 Lena Tegnér, arkitekt, § 67  
 Sara Bäckström, praktikant, § 67

Utöses att justera Ulrik Berg

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-05-28

Underskrifter Sekretärare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 65-96  
 Ordförande *Åsa Ögren* Ingemar Jangvad § 75  
 Justerare *Ulrik Berg*

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum 2008-05-21  
 Datum för anslags uppsättande 2008-05-29 Datum för anslags nedtagande 2008-06-19  
 Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret  
 Underskrift *Ann-Kristin Lundström*

*Till del 1  
 08-05-29  
 J.L.*

BN § 78

Vårt diarienummer  
PLA 07-51

**Detaljplan för del av fastigheten Älvbrinken 3 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat maj 2008, bilaga.  
Handläggare är Patrik Forsberg.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet med planen är att medge påbyggnad av ett flerbostadshus med en taklägenhet. Påbyggnaden ska med tanke på det exponerade läget och den befintliga byggnadens karaktär ges en mycket god utformning.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering i februari 2008. Den har handlagts med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd från den 10 mars t.o.m. den 25 mars 2008. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.


De synpunkter som har inkommit under samrådstiden har behandlats i ett särskilt utlåtande. Av utlåtandet framgår bl a att revideringarna endast medför en smärre förändring av plankartan (parkmark har utgått) och planbestämmelserna (störningsskydd ändrat). Motsvarande ändringar har gjorts i övriga planhandlingar. Avsnittet om luft i planbeskrivningen har kompletterats och ett nytt avsnitt om skuggning har tillkommit. I övrigt har vissa förtydliganden av höjdangivelser och fastighetsbeteckningar gjorts.

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

**Kvarstående synpunkter**

- Sakägare: Carola Sundström
- Berörd: Peter Jönsson och Carl-Johan Lindelöf

} *Protokoll 08-05-29*  
*P.L.*



§ 78 forts

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

---

**Antagandehandlingar**

Plankarta med bestämmelser och illustrationer, rev. maj 2008

Planbeskrivning, rev. maj 2008

Genomförandebeskrivning, rev. maj 2008

Utlåtande, maj 2008

---

**Protokoll sänds till**

Sökande samt de med kvarstående synpunkter.



## UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Älvbrinken 3 m.fl. inom Teg i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Älvbrinken 3 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under februari 2008. Syftet med planen är att medge påbyggnad av ett flerbostadshus med en taklägenhet. Påbyggnaden ska med tanke på det exponerade läget och den befintliga byggnadens karaktär ges en mycket god utformning.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande*. Den har varit föremål för samråd från den 10 mars t.o.m. den 25 mars 2008. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

**Länsstyrelsen** har ingen erinran, men förutsätter "att tillgänglighetsaspekten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga beaktas i det fortsatta planarbetet".

*Kommentar: Frågan bevakas i såväl plan- som lovprocessen.*

**Kommunstyrelsens Näringslivs- och planeringsutskott (NP)** tillstyrker planförslaget.

**Umeå Energi** har inga invändningar förutom att eventuell omläggning av befintlig fjärrvärmeservis ska bekostas av exploitören.

*Kommentar: Planen ger en byggrätt på kvartersmark för t.ex. en hissbyggnad. Om bygget sker ovan värmekulverten blir en flyttning aktuell. Kommentar inför i plan- och genomförandebeskrivningarna.*

**UMEVA** har bara synpunkten att förtätning kräver god planering för bra avfallshantering och att anvisningar finns i NOA 07.

**Gunnel och Håkan Eriksson, Staffan och Margareta Landfors, N-E.**

**Evertsson och Birgitta Forsell, Tore och Barbro Jonsson, Hans Ciné samt Åke Hultqvist**, samtliga hyresgäster på Jakobsgränd 4 a-b, önskar att alternativ placering av den utanpåliggande hissen undersöks liksom vilken ökad belastning husets stammar tål. Dom ser också fram emot en mer detaljerad information och en dialog om byggprojektet.

*Kommentar: P g a den befintliga byggnadens utformning är en alternativ plats för hissen svår att hitta. Det läge som planen redovisar bedöms som det minst skadliga.*

*För övriga frågor, som inte kan härröras till att vara planfrågor, hänvisas till fastighetsägaren.*

**Hans Holmström**, ägare till Österteg 1:7, påpekar att han utöver de två mindre markbitarna äger cirka 50 m<sup>2</sup> direkt söder om den aktuella fastigheten. Förhandlingar med kommunen om ett markbyte ska påbörjas. Om ett markbyte inte blir av kan han tänka sig att avyttra de båda markbitarna. Han vill dock påpeka att värdet av marken vid "nedklassning" till parkmark ska baseras på värdet av annan kvartersmark i området, dvs ersättningen per m<sup>2</sup> bör bli likvärdig.

*Kommentar: Efter nya överväganden ändras den aktuella markbitens status till att liksom tidigare vara kvartersmark. Holmströms skrivelse översändes till stadsledningskontoret, mark och exploatering, för kännedom.*

**Peter Jönsson**, hyresgäst Jakobsgränd 4a, anser att en utökning av friytor mot E4 är en försämring av dagens situation. Han undrar om planens risk- och störningsskydd även gäller befintliga lägenheter och hur etableringen av taklägenheten påverkar hans boendesituation. Jönsson anser att planens syfte om god utformning saknar relevans.

Vidare saknar han information om Västerteg 36:2. Han menar också att enkelt planförfarande är olämpligt då påbyggnaden kan antas ha en prejudicerande verkan och bör föregås av en stadsbildsanalys.

Jönsson menar också att påbyggnaden av bjälklaget om en knapp meter inte är byggnadstekniskt motiverad och bör, för att minska skuggningen, sänkas. En skuggstudie bör också göras.

Jönsson menar vidare att planförfattaren försöker styra utförandet långt bortom detaljplanens möjligheter. Då styringsmöjligheterna är en illusion bör de tas bort. Under rubriken stadsbild bör förslaget kompletteras med en analys.

Han ifrågasätter bedömningen av bullrets utbredning och menar att bullermätning bör utföras. Slutligen ifrågasätter han bedömningen av luftkvaliteten som han menar är ett allvarligt problem. Dessutom kan man i planen inte förutsätta att E4:n ska flyttas.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret menar att den aktuella påbyggnaden kan godtas då den i första hand associeras till tidigare påbyggnader på den västra sidan av E4. På den sidan finns inom kv. Bågen och Bryggeriet också betydligt högre hushöjder. Kontoret kan inte se att planen skulle få en prejudicerande effekt: den aktuella byggnaden är unik i området och den äldre småskaliga bebyggelsen mellan broarna är av helt annan karaktär.*

*Jönssons och andra hyresgästernas situation bedöms inte påverkas nämnvärt av en påbyggnad, byggtiden undantagen. Den hiss, som enligt fastighetsägaren endast kommer att nå den nya takvåningen, avses inte placeras så att den skymmer andra fönster än trapphusets.*

*Samhällsbyggnadskontoret delar inte Jönssons åsikt om detaljplanens ambitioner och möjligheter utan menar att plan- och bygglagen ger stora möjligheter att i detalj reglera tillkommande, och i vissa fall även befintlig, bebyggelse. Det Jönsson anser vara en illusion ser kontoret som en möjlighet. I den aktuella planen har kontoret därför funnit att den lämpliga nivån är att ange vissa utformningsbestämmelser, men också en hänvisning från dessa till planbeskrivningen. Detta utgör en möjlighet att bibehålla ambitionerna i den fortsatta processen.*

*Vad gäller stadsbildafrågan menar kontoret att t ex "Byggnadsordning för Teg" ger bra insikt i stadsdelens värden. Kontoret anser inte att ytterligare stadsdelsanalys är befogad.*

*Bedömningen av bullernivåer grundar sig på en utredning som finns att hämta på hemsidan [www.umea.se/samhallsservice/gatorochparker](http://www.umea.se/samhallsservice/gatorochparker). Efter samrådet har en kompletterande beräkning visat att den dygnsekvivalenta ljudnivån kan komma att överstiga 55 dB(A) i påbyggnadens fasad. Detta medför att planhandlingarna måste förses med bestämmelser om nödvändigheten av en skyst sida. Justeringar görs i planbeskrivningen och i planbestämmelserna.*

*Planen reglerar i första hand tillkommande bebyggelse och det är effekterna av på- och tillbyggnaden som beskrivs i handlingarna. Inga bestämmelser e.d. kan således komma att gälla retroaktivt.*

*Kontoret gör ingen annan bedömning av luftkvaliteten än tidigare, men förtydligar argumenten. Planbeskrivningen revideras.*

*Vad gäller skuggning: se nedan!*

*Läget på fastigheten Västerteg 36:2 kan utläsas av fastighetsförteckningen. Ett förtydligande görs i planbeskrivningen.*

**Carola Sundström**, ägare av Älvbrinken 4, och **Carl-Johan Lindelöf** anser att en tillbyggnad på Älvbrinken 3 kommer att medföra en avsevärd nedsättning av värdet på fastigheten Älvbrinken 4. Den främsta orsaken menar man är att en redan skuggig tomt blir ännu skuggigare.

Man anser att den totala ökningen i höjd om 5 meter (inte 4 meter som handlingarna säger) medför att solen knappast når tomten under året, främst inte under mars-oktober. En kraftig indragning av påbyggnaden samt en minskning av totalhöjden skulle dock kunna lindra skuggeffekten. Byggrätten för hiss mm kommer liksom eventuellt en garagelänga att bidra till ytterligare skuggning.

Med hänvisning till ovanstående motsätter man sig förslaget till detaljplan.

*Kommentar: Angivelserna om tillbyggnadens höjd kan vara förvirrande då plankartan anger nivåer i kommunens nya höjdsystem (RH 2000). Detta innebär att samtliga höjder anges cirka en meter högre än i det äldre systemet. Således är den i handlingarna angivna påbyggnaden om fyra meter riktig. Ett förtydligande införs i planbeskrivningen.*

*Vad gäller den befarade skuggningen har sökanden efter samrådet framtagit skuggstudie (Sweco 080402). Denna visar med all tydlighet att fastigheten Älvbrinken 7 oavsett påbyggnaden skuggas avsevärt vintertid.*

*I september (och därmed också i mars) "kryper" skuggor till viss del upp på bostadshuset medan skuggningen i maj (och juni - juli) inte når fastigheten Älvbrinken 7. Kontorets slutsats är att påbyggnaden inte medför en oacceptabel ökning av skuggningen. Ett nytt avsnitt om skuggning införs i planbeskrivningen.*

## SAMMANFATTNING

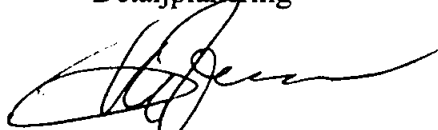
Planhandlingarna revideras i enlighet med det ovan understrukna. Plankartan revideras vad gäller ändamålet för Österteg 1:7 (park utgår) och planbestämmelserna vad gäller störningsskyddet. Planhandlingarna i övrigt revideras också i samma syfte, men också vad gäller avsnitten om luft och skuggning. Därutöver förtydligas höjdangivelser och fastighetsbeteckning.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att revidera förslaget till detaljplan samt att anta det reviderade förslaget.

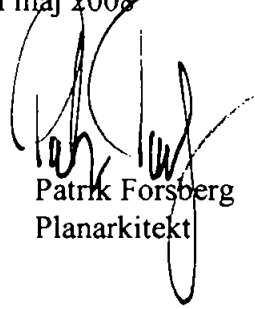
**Kvarstående synpunkter**

Kvarstående synpunkter finns från sakägaren Carola Sundström samt från Peter Jönsson och Carl-Johan Lindelöf .

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i maj 2008  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA 07-51

**PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för fastigheten Älvbrinken 3 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

**HANDLINGAR**

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

**PLANENS SYFTE**

Syftet med upprättandet av detaljplanen är att medge påbyggnad av ett flerbostadshus med en taklägenhet. Påbyggnaden ska med tanke på det exponerade läget och den befintliga byggnadens karaktär ges en mycket god utformning.

**PLANDATA**

Planen omfattar fastigheten Älvbrinken 3, Österteg 1:7 (två delar) samt en mindre del av fastigheten Västerteg 36:2 (del av befintlig kvartersmark mellan Österteg 1:7 och Älvbrinken 3). De två förstnämnda fastigheterna är privatägda, men Västerteg 36:2 är kommunalt ägd.

Planområdet avgränsas av Jakobsgränd, fastigheten Älvbrinken 4 och kringliggande grönytor. Planområdets totala area är 2068 m<sup>2</sup>.

**PLANPROCESS**

Detaljplanen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och kan tidigast vinna laga kraft i juni 2008.

**BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har resulterat i att planen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan och det finns således inte behov av någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Länsstyrelsen har den 19 december 2007 meddelat att man delar kommunens bedömning, men anser att stor vikt bör läggas på att beskriva hur planen förhåller sig till befarade överskridanden av MKN för koldioxid och kvävedioxid samt till buller och farligt gods från trafiken på E4.

Beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 9 januari 2008.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Inom kvarteret gäller *Förslag till ändring av stadsplan för centrumområdet inom Tegs samhälle* (Teg A1/5, 1964). Denna stadsplan medger en byggrätt för bostadsändamål, men med begränsning i utbredning och med maximala byggnadshöjder +17,7 resp. +19,0 (höjder från nollplanet).

**FÖRUTSÄTTNINGAR****Läget**

Området utgör en del av det gamla Teg mellan Umeås äldsta bro och färjeläget. Gatorna är grusade och smala, husen oftast friliggande och grönskan påfallande. Närmast älven finns 1920-talsbebyggelse: ett äldre rött trähus inom Älvbrinken 4 och på grannfastigheten, Västerteg 1:36, ett något större ockrafärgat trähus. Kvarteret Soldenären domineras av ett tidstypiskt putsat flerbostadshus från 1950-talet.

Läget karaktäriseras också av närheten till den något högt liggande E4:an – med enkelriktad utfart från Jakobsgränd – och till Umeälven och Tegsbron.

**Befintlig byggnad**

Fastigheten Älvbrinken 3 är bebyggd med ett flerbostadshus, ritat 1961 av Hillevi Callander. Bostadshuset består av två sammanbyggda, men volymmässigt olika, huskroppar som är förskjutna i plan- och höjddled. Den södra byggnadskroppen är tre våningar hög med förhöjd källare och trapphus i fasad; den norra huskroppen består av tre bostadsvåningar men också en delvis öppen bottenvåning för parkering e.d. Trapphuset är här centriskt placerat.

Huset har källare med bl.a. skyddsrum, men saknar hiss. Taket är "platt" med invändig avvattningsfasad. Fasaderna är beklädda med rött tegel, men putsytor och skivbeklädning betongburspråk och knyter ihop vissa av de en- eller tvåluftiga fönstren. Övergången mellan fasadteglet och den något utdragna takfoten är inklädd med plåt. Balkongerna har bara delvis öppna räcken, sannolikt är plåttäckningen av senare ålder än huset.

Byggnaden är tidstypisk och utgör med bibehållen pelaruppbyggnad en parkeringsöppning ett intresseväckande blickfång. Byggnaden bör därför inte förvanskas och på- och tillbyggnader bör anpassas till de befintliga förhållandena. Förhållningssättet regleras under varsamhetsbestämmelser (k).

**PLANFÖRSLAGET****Ändamål**

Detaljplanen medger en fortsatt markanvändning för bostadsändamål (B). Bostadskomplement som soprum, garage, förråd etc kan uppföras där så anses vara lämpligt inom kryssad mark (+ + +).

**Ny byggnad**

Detaljplanen medger en påbyggnad med en eller flera bostäder om totalt cirka 275 m<sup>2</sup>. Den befintliga byggnaden är förskjuten i höjddled och planen medger även en höjdförskjuten påbyggnad. Interiört måste höjdskillnaden överbryggas med t ex en trapphiss.

Planen medger att den huvudsakliga delen av takytan bebyggs. De delar som inte markeras med byggrätt kan utföras som terrasser eller tak. För att lägenheten/-erna ska kunna hamna i samma nivå som terrasserna, medges att befintligt bjälklag överbyggs med en knapp meter. Detta motsvarar ungefär befintlig takkonstruktion.

För att i någon mån reducera upplevelsen av att påbyggnaden blir högre än en normal våning och de problem som följer av materialanpassning till den be-

fintliga byggnaden, medger inte planen en generell påbyggnad i fasadliv. En cirka 1,5 meters indragning ska därför göras där inte bygg rätt finns (se principillustrationen!), men också i övrigt eftersträvas. I byggnadens båda "gavlar" medges byggrätter tre meter från fasadliv.

I förhållande till en påbyggnad i fasadliv kommer indragningarna att bidra till att reducera skuggning av närliggande byggnader. Att terrasserna ska förses med genomsiktliga räcken blir i sammanhanget närmast en självklarhet ( $f_2$ ).

En planbestämmelse reglerar byggnadens totalhöjd till + 22,7 resp. +24,0 meter över nollplanet (RH 2000). Detta är en ökning av tidigare medgivna höjder med fyra meter (RH 2000 innebär en generell ökning av äldre nivåangivelser om 1,08 meter). Den önskade påbyggnaden regleras också med begränsningen att byggnaden totalt inte får överstiga tre, fyra respektive fem våningar (III, IV, V).

### Stadsbild

Påbyggnaden kommer genom det exponerade läget att vara väl synlig från nuvarande E4, men också från centrala stans kajområde. Utformningen av miljöer längs infarterna till Umeå centrum är viktiga och gestaltningen av den aktuella påbyggnaden, dess volym, material och utförande bör därför vara av hög klass.

Planbestämmelserna reglerar den estetiska utformningen genom hänvisning till bl.a. denna planbeskrivning ( $f_1$ ). När volym, kulör, fasad- och takmaterial väljs ska enkelhet och lätthet eftersträvas. Lätta fasadmaterial och stora glasytor kan bidra till detta och till en god arkitektur som kan upplevas självklar i sitt sammanhang.

Indragning av påbyggnaden från befintligt fasadliv kan, liksom avsaknad av utdragen takfot, vara viktiga delar i en målsättning att skapa en positiv blickpunkt i stadsbilden.

Den del av nybyggnaden som innehåller hiss bör ges särskild uppmärksamhet vad gäller utformning. En möjlighet kan vara att använda tegel och/eller glas som fasadmaterial.

### Störningar

#### Buller

Nya bostäder inom planområdet ska enligt gällande bestämmelser ges en invändig ljudmiljö som inte överstiger 30 dB(A)<sub>ekv</sub>. Natttid gäller ljudnivån 45 dB(A)<sub>max</sub> som inte får överträdas mer än fem gånger.

Utförda beräkningar (*Vägtrafikbullerberäkningar i Umeå kommun 2006*, Tunemalm Akustik AB) visar att de 28 471 fordonen på E4 alstrar buller i närliggande husfasader om 67 dB(A)<sub>ekv</sub> respektive 76 dB(A)<sub>max</sub>. Omräknat till den aktuella byggnadens läge visar kontorets beräkning att ljudnivån vid fasad kan komma att uppgå till 63 dB(A)<sub>ekv</sub>, dvs överstiga riktvärdet 55 dB(A)<sub>ekv</sub>. Boverkets *Allmänna råd 2008:1* anger att avsteg från detta riktvärde endast bör medges i vissa fall under förutsättning att en sk tyst sida, eller åtminstone en ljuddämpad sida, kan åstadkommas. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör också vara vända mot den tysta eller ljuddämpade sidan.

En framtida förändring av vägens status beräknas inte reducera bullret mer än att den dygnsekvivalenta ljudnivån minskar till 60 dB(A).

En förutsättning för att kunna göra avsteg från allmänna rådets huvudregel är att den nya bostaden uppförs i "större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t ex ordnad kvartersstruktur" eller "vid komplettering av befintlig tät bebyggelse

se längs kollektivstråk i större städer". Samhällsbyggnadskontoret anser att förutsättningarna för att göra avsteg för den aktuella påbyggnaden är uppfyllda.

För att reducera eventuellt buller över 70 dB(A)<sub>max</sub> på uteplats bör minst en terrass placeras i bullerskyddat läge.

Kraven på bullerskydd preciseras i planbestämmelserna.

#### *Luft*

Mätningar eller beräkningar av luftföroreningar har inte utförts på platsen. Miljökvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> överskrids längs Västra Esplanaden i centrala stan och trafikmängden, inkl. tung trafik, är bland den största i kommunen. Men till skillnad från i centrala stan är flödet jämnare utan trafikstockningar annat än morgnar arbetsdagar. Platsen är också betydligt bättre ventilerad än kvarteren i centrum.

Vägens funktion som europaväg kommer sannolikt också att förändras vilket bedöms ge betydligt mindre trafik förbi fastigheten, särskilt tung sådan. Detta bedöms ge en positiv inverkan på luftkvaliteten i centrala Umeå liksom på den aktuella platsen.

Den begränsade påbyggnaden bedöms inte öka trafikbelastningen. Den bedöms inte heller på något annat sätt strida mot reglerna om planering i förhållande till miljökvalitetsnormerna.

#### *Farligt gods*

Närheten till E4 och transporter med farligt gods, bl.a. gasol och svaveldioxid, innebär risk för hälsofarligt utsläpp. Nya bostäder ska därför förses med möjligheten till manuell avstängning av ventilationen. Detta regleras i planbestämmelserna under *Risk- och störningsskydd*.

#### *Skuggor*

En skuggstudie (Sweco 080402) visar att grannfastigheten Älvbrinken 7 även utan aktuell påbyggnad skuggas avsevärt vintertid. Vid vår- och höstdagjämning i september respektive mars, når skuggorna i begränsad omfattning bostadshuset. I maj (och juli) når skuggor inte Älvbrinken 7.

Påbyggnaden kan inte anses medföra en oacceptabel ökning av skuggningen av grannfastigheten.

#### **Friytor**

Inom bostadsfastigheten ska friytor om minst 1/3 av den totala bruttoytan (BTA) anordnas. Befintlig byggnad påbyggd med 275 m<sup>2</sup> medför att friytor om 590 m<sup>2</sup> ska anordnas. En disposition av utemiljön enligt planillustrationen uppfyller detta krav.

#### **Trafik och parkering**

Parkering anordnas som öppen markparkering, under skärmtak och/eller i garage. Antalet parkeringar ska enligt gällande norm, 9 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA, vara 16 st. För att öka möjligheterna till ändamålsenlig parkering planläggs även en del av fastigheten Österteg 1:7 för detta ändamål.

**Teknisk försörjning**

Området försörjs med befintligt kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme. Eventuellt kan flyttning av kulverten för fjärrvärme bli aktuell (inom fastigheten).

Den begränsning av markanvändningen som i gällande plan markerats för underjordiska ledningar (**u**) bibehålls.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

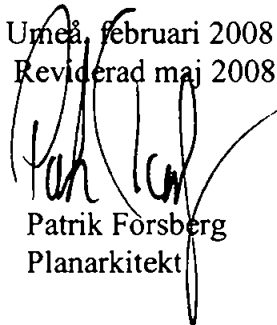
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, februari 2008  
Detaljplanering

Reviderad maj 2008



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-51

Detaljplan för fastigheten **ÄLVBRINKEN 3 m fl** inom 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 möjliggöra påbyggnad av ett flerbostadshus med en taklägenhet.

För fastigheten gäller idag stadsplan för Centrumområdet inom Teg, fastställd 1964-04-20 och tomtindelning för kvarteret Älvsbacka, fastställd 1960-05-04. Rådande fastighetsindelning överensstämmer i stort med tomtindelningen men är aldrig anpassad till stadsplanen från 1964. Den planändring som nu föreslås följer i stort utformningen från 1964.

Gällande tomtindelning, akt nr 2480K-203/1960, måste därför upphävas inom planområdet. Älvbrinken 3 skall tillföras mark från Österteg 1:7 samt ett smalt triangulärt område från Västerteg 36:2.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden mm*

Genom påbyggnaden ökar byggnadens belastning på marken. Behov av kompletterande geoteknisk undersökning får klarläggas i samråd med bygginnspektör i samband med byggnmälan.

Byggnaden är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning.

*Bebyggelse*

Befintlig byggnad är väl exponerad inte bara från E 4:an utan även från kajområdet i centrala stan. Påbyggnaden skall därför ges en omsorgsfull gestaltning som tillvaratar byggnadens kvalitéer. En särskild varsamhetsbestämmelse finns med i avsikt att bibehålla byggnadens särart.

*Trafik och parkering mm*

Fastigheten angörs från Jakobsgränd.

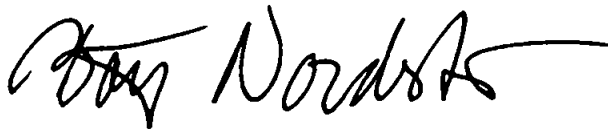
Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm (16 platser) skall finnas inom den utökade fastigheten.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med ägaren till Älvbrinken 3, Lunfast AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2008,  
Detaljplanering rev maj 2008



Börje Nordström  
lantmätare

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2008-07-01

---

Registrering av åtgärder:  
ÄLVBRINKEN 3

---

Information:

Berörda fastigheter:  
ÄLVBRINKEN 3  
VÄSTERTEG 36:2  
ÖSTERTEG 1:7

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-06-23	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-05-21	BD	Beslutsdatum
2008-06-19	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-06-30	PB	Inlagd i ACM
2008-07-01	RE	Registreringsdatum