

ILLUSTRATION 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

**UTNYTTJANDEGRAD**

e 000 Största bostadsbruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

**MARKENS ANORDNANDE**

- +++++ Marken får bebyggas med carport, soprum och förråd
- parkering Marken får bebyggas med parkeringsplats
- | Staket skall uppföras till en lägsta höjd om 1,3 m

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar.
- 0.0 Högsta totalhöjd
- Radhus Endast radhus
- / Minsta respektive största taklutning

**ILLUSTRATIONER**

- - - - - Illustrationslinje

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för Målaren 3 och 4 avses att upphävas.

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2008-09-23  
Laga kraft 2008-10-22  
Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheten  
**Målaren 3 och 4 inom Teg**  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i maj 2008  
Reviderad i september 2008

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Tomas Strömberg  
Planarkitekt

2480K-P08/294

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2007-12-14 MOK 07-256  
Reviderad

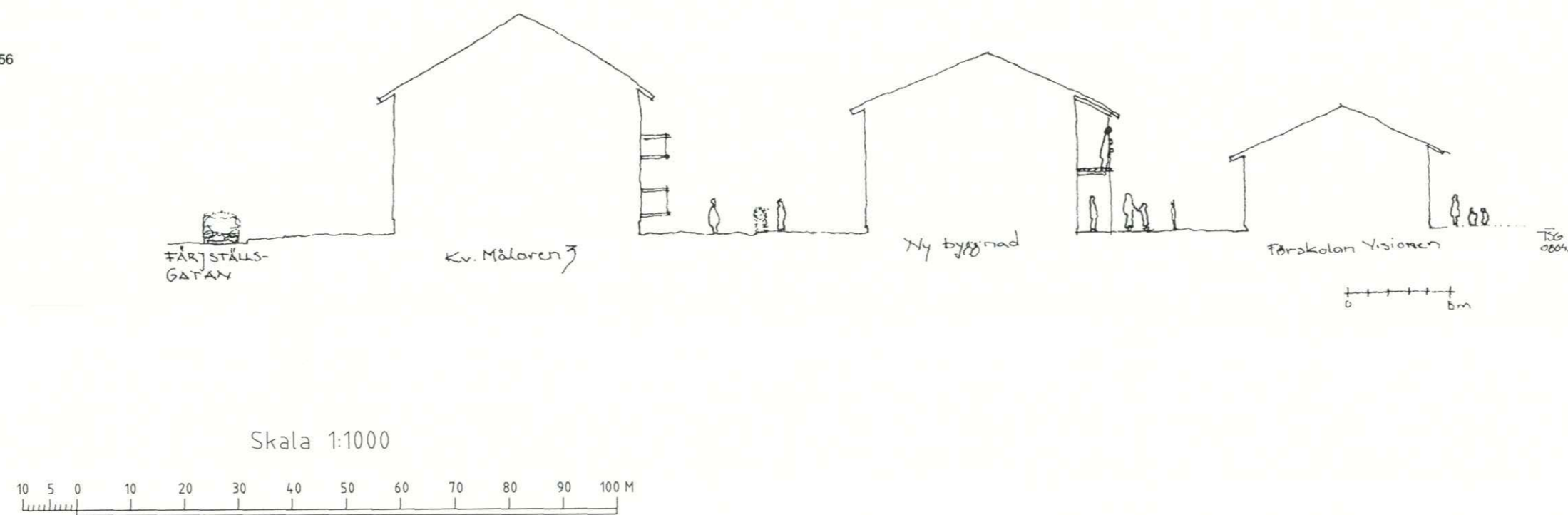
Geografisk Information SHBK

Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : AKR

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 1 meters ekvidistans  
Ursprung : Digital primärkarta  
Flygfotografering år : 1963 och 1983 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt : Umeå kommun





## LAGAKRAFTBEVIS

2008-10-27

Vårt diarienummer  
PLA 07-49

Detaljplan för del av fastigheterna Målaren 3 o 4 inom Teg i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-09-23, § 166

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2008-10-22.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

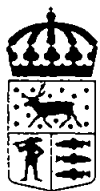
*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

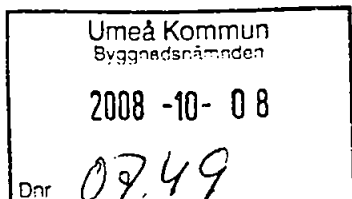
081027140613184

2480K-P08/294

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 13 61	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umca.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	Kundtjänst		
901 84 UMEÅ				



Länsstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2008-10-07

Ärendebeteckning  
402-12757-2008  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna MÅLAREN 3 och 4 inom Teg i Umeå kommun.

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 23 september 2008, § 166 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson  
Funktionschef

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande  
 Patrick Nygren (s)  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Karin Svedlert (s)  
 Kurt Bergström (s)  
 Ulrik Berg (m), ej närvarande vid § 167  
 Cecilia Bergström (c), till kl 12.00, t o m § 178  
 Peder Westerberg (fp)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare Bernt Lundström (s)  
 Emma Nilsson (s),  
 Lennart Persson (c), tjänstgör from § 179  
 Rabih Ballout (kd)  
 Lennart Sandström (fp)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Håkan Sjögren, ekonomichef, § 164  
 Carina Björö, lantmätare  
 Tomas Strömberg, planarkitekt  
 Margaretha Freij

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-09-30

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 163-186

Sekreterare Ann-Kristin Lundström

*Åsa Ögren*  
 Ordförande Åsa Ögren

*Anders Sellström*  
 Justierare Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2008-09-23

Datum för anslags uppsättande 2008-10-01

Datum för anslags nedtagande 2008-10-22

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*  
 Underskrift Ann-Kristin Lundström

BN § 166

Vårt diarienummer  
PLA 07-49**Detaljplan för del av fastigheterna Målaren 3 och 4 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat september, bilaga.  
Handläggare är Tomas Strömberg.

**BESLUT****Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

**Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av radhus i två våningar inom fastigheterna Målaren 3 och 4, samt bekräfta befintlig markanvändning avseende nuvarande byggnader.

Detaljplanen har upprättats med enkelt planförfarande av Samhällsbyggnads-kontoret, detaljplanering i maj 2008.

Samråd har skett under tiden 20 maj 2008 till 13 juni 2008.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a. av Länsstyrelsens yttrande att den tillkommande gårdsbyggnaden bör underordna sig gathuset genom att det ges lägre totalhöjd. Boende på Färjstallsgatan 7 (Målaren 3) påtalar på att boendekvaliteten minskar, grönskan inom kvarteret minskar, bilparkeringarna flyttas till gatusidan av fastigheten samt att de boende förlorar förrådsmöjligheter. Umeå Energi har uttryckt önskemål om ett u-område för att säkerställa kablar mellan tillkommande fastigheter och Färjstallsgatan. UMEVA har önskat att avfallsutrymmet flyttas till förgårdsmark. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att en revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

---



## UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheterna **Målaren 3 och 4** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

*Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av radhus i två våningar inom fastigheterna Målaren 3 och 4, samt bekräfta befintlig markanvändning avseende nuvarande byggnader.*

Under samrådet har följande yttranden inkommit:

**Länsstyrelsen** har tagit del av planförslaget och inkommit med följande yttrande. Detaljplanen utgör del av ett kvarter. Det vore en fördel om förhållningssättet till förtätning kan lösas i hela kvarter samtidigt. Detaljplanen möjliggör carport som är ett sentida inslag och helst bör undvikas. Det är också angeläget att träd och buskar sparas eller återplanteras så långt som möjligt. Länsstyrelsen har inget emot att garaget ersätts med bostäder, men anser att den tillkommande gårdsbyggnaden bör underordna sig gatuhuset genom att det ges lägre totalhöjd än gatuhuset. Det är ett viktigt drag i det historiska bebyggelsemönstret.

*Planförfattarens kommentar:* Tillkommande byggnad skall byggas lägre än befintliga.

**Stefan Kinell**, boende på Segelgatan 10 (Målaren 4), har inkommit med följande yttrande. Carporten bör byggas på så sätt att den inte skymmer sikten för hyresgästen på nedre botten. Den björk som står i söder bör bevaras då den både ger skugga och är bra för gårdsmiljön.

*Planförfattarens kommentar:* Planen avser inte reglera vilken typ växtlighet som placeras på gårdarna, dock utgör den inte heller något hinder att åstadkomma en lummig innergård. Detta blir en fråga för fastighetsägarna att reglera. Vad gäller carporten avses den placeras så att den inte skymmer fönstret på nedre botten på gavelsidan. Synpunkterna lämnas dock utan åtgärd.

**Boende på Färjstallsgatan 7 (Målaren 3) Mairy Dahlberg mfl**, motsätter sig förslaget att ändra detaljplanen enligt föreliggande förslag: Anledningen är att:

- Det förändrar boendekvaliteten på en negativt sätt
- De boende kan inte nyttja nuvarande uteplats
- Radhuset kommer att skymma utsikten och solen
- Fastighetens grönområde försvinner
- Av de boende inköpta buskar försvinner
- De boende betalar hyra som är poängsatt mht utemiljön
- De boende tappar nuvarande cykelförråd
- De boende vill ej ha bilparkeringen ut mot gatan
- Ökad trafik medför störningar

Samhällsbyggnadskontoret  
UTLÅTANDE

3 (3)  
Dnr PLA 07-14

**Kvarstående synpunkter**  
Inga kvarstående synpunkter

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå/september 2008  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg  
Planarkitekt



## ANTAGANDEHANDLING

1 (4)

### PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 07-49

Detaljplan för fastigheterna **Målaren 3 och 4** inom Teg i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av radhus i två våningar inom fastigheterna Målaren 3 och 4, samt bekräfta befintlig markanvändning avseende nuvarande byggnader.

### PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Målaren 3 och 4. De två fastigheterna utgör det nordliga hörnet av kvarteret Målaren. Angränsande gator är Färjstallsgatan och Segelgatan. Den sammanlagda planarean omfattar cirka 1 250 m<sup>2</sup>.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller stadsplan för centrumområdet inom Tegs samhälle i Umeå Landskommun, antagen 1962 (Teg A1/5).

I byggnadsordningen för Teg, Samhällbyggnadskontoret november 2006, omnämns kvarteret som värdefull bebyggelsemiljö. Byggnaderna efter Färjstallsgatan beskrivs som måttligt stora, ofta med slätputsade fasader. Husen har tunna sadeltak, ofta med synliga taktassar.

De vägledande förhållningssätt som beskrivs i byggnadsordningen för fastigheterna avser hur befintliga byggnader skall kunna bevaras. Tillämpligt på nyexploatering är bland annat att takmaterial bör vara lertegel eller röda betongpannor.

### Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms vara av begränsande betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförförande*. Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således ej någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintliga förhållanden

Kvarteret Målaren ligger mellan Tegs centrum och älven efter Färjställsgatan. Efter gatan uppfördes flera tvåvånings flerfamiljshus under 1950-talet. Husen är i huvudsak putsade och ligger indragna med cirka 6 meters förgårdsmark mot gatan. Byggnaderna innehåller 6–8 lägenheter vardera inklusive inredd vind. Gårdarna utgörs av gräsytor, uppvuxna träd och ytor för garage och parkeringar.

Hela kvarteret Målaren präglas av småskalighet där kvartersmitt utgör öppen yta för lek och rekreation för såväl det närbelägna daghemmet som omgivande kvarter.



*Fastigheten Målaren 3.*

Fastigheten Målaren 3 är bebyggd med en tvåvåningsbyggnad med inredd vind, fasad i trä och entré från gården. Träfasaden är ett senare tillägg. Gården präglas av tilltagna gräsytor, stora träd och ett lågt garage vid fastighetsgränsen i sydost. Infarten till gården sker från Färjställsgatan. Två parkeringar finns mot gatan på byggnadens sydvästra sida.

Byggnaden inom fastigheten Målaren 4 har gavelfasaden mot Färjställsgatan. Entrén till byggnaden liksom infarten till gården sker från Segelgatan. Inne på gården finns sammanhållna gräsytor, några större träd och ett lågt garage längs fastighetsgränsen till daghemmet på fastigheten Målaren 10. Sedan tidigare finns två parkeringsplatser mot Segelgatan.

### **Friytor**

Friytorna i dag är förhållandevis jämnt fördelade mellan de två befintliga fastigheterna. Den tänkta exploateringen reducerar friytorna för flerbostadshusen. Friytorna utgör dock minst samma ytstorlek som bruttobostadsytan för respektive fastighet. Friytan kommer även efter en planerad exploatering att vara samlad till gårdssidan. För de till kommande fastigheterna utgör friytan cirka 1/3 av bruttobostadsytan på cirka 560 m<sup>2</sup>.

### **Parkering**

Fordonsparkeringen för flerbostadshusen löses inom varje fastighet. För förtäningen har det bedömts rimligt att följa parkeringsnormen för Väst och Öst på Stan, dvs. minst nio parkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> bruttobostadsyta. För befintliga fastigheter föreslås fem platser respektive sju platser. Dessa föreslås lokaliseras på förgårdsmark.

För tillkommande fastigheter föreslås minst sex parkeringsplatser. Dessa lokaliseras i kvarterets inre med gemensam infart från Segelgatan. Här skapas också utrymme för carport för fyra fordon.

### **Vegetation**

Ett antal större träd finns inom planområdet. Önskvärt är att gårdens lummiga karraktär kan bibehållas.

### **Avfall**

För tillkommande radhus ges utrymme i planen för gemensamt soprum på förgårdsmark. För de två befintliga fastigheterna bekräftas nuvarande lokalisering av soprum.


### **Teknisk försörjning**

Fjärrvärme finns efter Segelgatan. För att säkerställa elförsörjningen förslås ett u-område över fastigheten Målaren 3.

## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Detaljplanering  
Umeå maj 2008, reviderad sept 2008.

  
Ole Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för fastigheterna **Målaren 3 och 4** 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 nybyggnad av radhus i två våningar inom fastigheterna Målaren 3 och 4, samt bekräfta befintlig markanvändning avseende befintliga byggnader.

För kvarteret Målaren gäller tomtindelning fastställd 1951-12-29, akt 2480K-178/1951. Tomtindelningen skall upphävas för Målaren 3 och 4 i samband med planens antagande.

Planförslaget möjliggör nybildning av fyra radhusfastigheter genom fastighetsreglering och avstyckning.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för gemensam köryta, carport, förråd/sopbod samt va-ledningar från anslutningspunkten vid Segelgatan.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Teknisk försörjning*

Tillkommande fastigheter kan anslutas till fjärrvärme.

Anslutning till kommunalt ledningsnät för VA sker från Segelgatan för tillkommande fastigheter.

Avfallsutrymme placeras vid gatan i enlighet med anvisningarna i NOA 07.

Ett u-område reserveras för tillkommande el-kablar inom Målaren 3.

*Trafik och parkering*

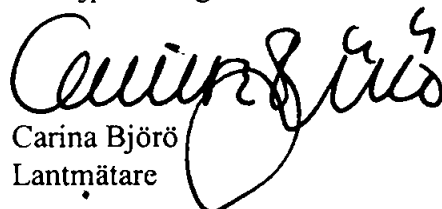
De tillkommande fastigheterna inom planområdet angörs via gemensam infart från Segelgatan.

Parkering för tillkommande radhusfastigheter anordnas genom gemensam carport inom blivande samfällighet.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Kristian Juslin, Byggkompaniet .

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2008  
Detaljplanering rev september 2008

  
Carina Björö  
Lantmätare

---

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2008-11-06

---

Registrering av åtgärder:

MÅLAREN 3 och 4

---

Information:

Berörda fastigheter:

MÅLAREN 3 - 4

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-10-28	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-09-23	BD	Beslutsdatum
2008-10-22	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-11-06	PB	Inlagd i ACM