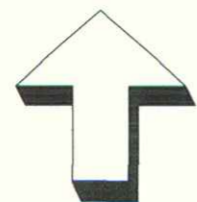
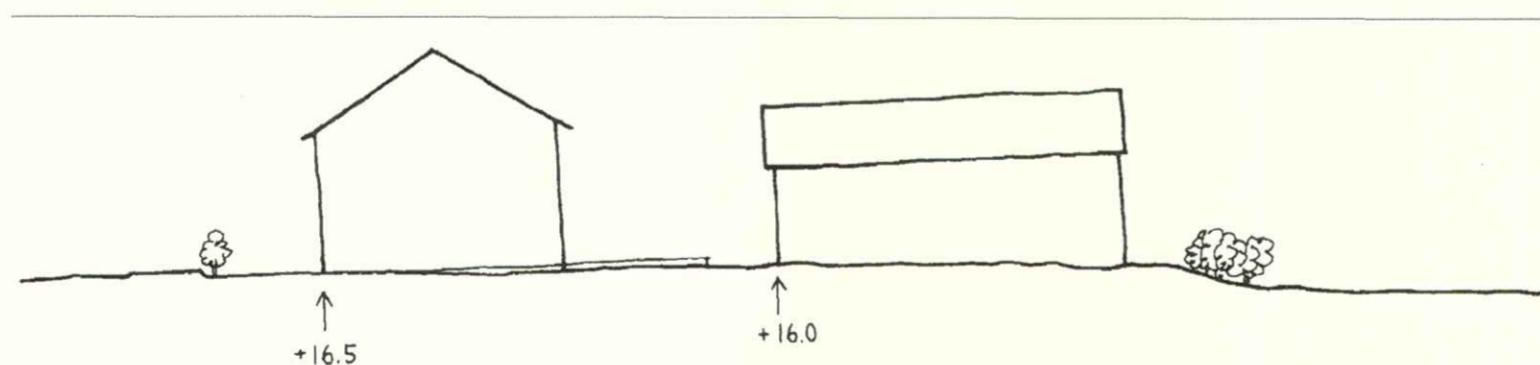


PLANKARTA



ILLUSTRATION



ILLUSTRATIONSSEKTION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2009-08-13 MOK 09-119
 Reviderad
Annika Pettersson
 Lantmäteri SHBK

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (nnerstan)
 - 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
 Höjdförändring: Höjddata med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografier år: 1963 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

Skala 1:500



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 Högsta exploateringsgrad bruttoarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i ett plan.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- n Träd skall bevaras
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- ←•→ Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Byggnaden skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna på plankartan
- Största taklutning i grader
- ◊ Högsta nockhöjd i meter
- II Högsta antal våningar
- V1 Vind får inredas
- V2 Takkupor/frontespis tillåts med maximalt halva fasadens längd.
- lek/växthus/lusthus Byggnader får vara max 15 m²
- förråd/uteplats Friggebods rätt får vara max 5 m² BYA/tomtplats och inglasad uteplats max 10 m² BYA/tomtplats
- carport/förråd Byggnad får vara max 65 m² BYA
- balkong Balkong får vara max 3 m² BYA

Risk- och störningsskydd

Bostäder skall placeras och utformas så att gällande bullerbestämmelser och Boverkets rekommendationer i Allmänna råd 2008:1, tryckt i februari 2008, uppfylls.

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 2009-10-21
 Laga kraft 2009-11-18
 Vidimeras *[Signature]*

Detaljplan för fastigheten
INGENJÖREN 7 inom Teg
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbotten län

Samhällsbyggnadskontoret i september 2009
 Reviderad i oktober 2009

[Signature]
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

[Signature]
 Pernilla Olofsson
 Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2009-11-19

Vårt diarienummer
PLA 09-19

Detaljplan för fastigheten **Ingenjören 7** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-10-21, § 193

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2009-11-18**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri

091119160125106

2480K-P09/48
2009-11-19 4.06

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

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2009 -11- 04

Dnr 09.19

Beslut

Datum
2009-11-02

Ärendebeteckning
402-12778-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
INGENJÖREN 7 inom Teg i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2009-10-21 §193 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
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), v ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Patrick Nygren (s)
Maria Vängbo (s)
Igor Jonsson (m)
Lennart Persson (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Peter Eriksson (mp)

Ersättare Sandra Mattsson (s)
Bernt Lundström (s)
Rabih Ballout, kd
Lennart Sandström (fp)
Mattias Sehlstedt (v)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef, §§ 189-190
Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 189-190
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Tomas Strömberg, planarkitekt
Börje Nordström, lantmäterichef

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-10-27

Underskrifter

Sekreterare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 188-207
Ann-Kristin Lundström

Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren

Justerare *Anders Sellström*
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-10-21

Datum för anslags uppsättande 2009-10-28

Datum för anslags nedtagande 2009-11-18

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

BN § 193

Vårt diarienummer
PLA 09-19

**Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 7 inom, Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat oktober 2009, bilaga.
Handläggare är Pernilla Olofsson.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra parhus på Ingenjören 7. Planen följer översiktsplanens intentioner om varsam komplettering med nybyggda bostäder på Teg.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i september 2009.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-09-07 – 2009-09-30.

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 att plankartan, bestämmelserna och beskrivningen kompletteras avseende utformning och störningsskydd.

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

Kvarstående synpunkter

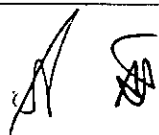
Sakägare:

Kurt Ove Jonsson, Skeppargatan 30, 904 31 UMEÅ
Sven-Erland Ewefors, Bölevägen 35, 904 31 UMEÅ

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Justerare:



BN § 193 Ingenjören 7

Postat t-Lst 09-10-23
Sakägare Sid 1(2)
157

BN § 193 forts.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad oktober 2009.

Plankarta med bestämmelser daterad september 2009, reviderad oktober 2009.

Planbeskrivning daterad september 2009, reviderad oktober 2009.

Genomförandebeskrivning daterad september 2009, reviderad oktober 2009.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare med kvarstående synpunkter

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning

BN § 193

Vårt diarienummer
PLA 09-19**Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 7 inom, Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat oktober 2009, bilaga.
Handläggare är Pernilla Olofsson.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra parhus på Ingenjören 7. Planen följer översiktsplanens intentioner om varsam komplettering med nybyggda bostäder på Teg.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i september 2009.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-09-07 – 2009-09-30.

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 att plankartan, bestämmelserna och beskrivningen kompletteras avseende utformning och störningsskydd.

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

Kvarstående synpunkter

Sakägare:

Kurt Ove Jonsson, Skeppargatan 30, 904 31 UMEÅ
Sven-Erland Ewefors, Bölevägen 35, 904 31 UMEÅ

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

postat t. Lst 09-10-27
Sakägare Sid 1(2)
180



ANTAGANDEHANDLING

1 (4)

Dnr PLA 09-19

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Ingenjören 7** på Teg i Umeå kommun,
Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:
Denna planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser och illustration
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra parhus på Ingenjören 7. Planen följer översiktsplanens intentioner om varsam komplettering med nybyggda bostäder på Teg.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Ingenjören 7. På fastigheten ligger ett tvåvåningshus, ett garage och ett förråd. I söder gränsar planen mot Bölevägen. Planen ingår i en kvartersstruktur med likvärdiga fastigheter som planen i norr och väster. Öster om planområdet ligger ett mindre antal flerbostadshus med lägenheter och radhus i två våningar. Planarean är drygt 1600 m². Fastigheten är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 och stadsplan för del av Böleåområdet inom Tegs municipalsamhälle A2/6 upprättad 1945.

I översiktsplanen för Umeå kommun ingår Teg som ett kompletteringsområde. Där står i kapitlet Bostadsbyggande, Att göra, Komplettering: "Det är viktigt att bebyggelsen i stan anpassas till stadsbilden. De äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan (Backen, Västerslätt, Haga, Berghem, Sofiehem, Teg m fl) kompletteras varsamt med nybyggda bostäder."

Behovsbedömning

Detaljplanens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det betyder att det inte finns behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Någon miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Planen är också i stort förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner och handläggs därför med *enkelt planförfarande*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Kvarteret Ingenjören består av ett antal rektangulära fastigheter med större enfamiljsbostäder med tillhörande garage. Byggnaderna i kvarteret är placerade i anslutning till gatorna och tillbyggnader trappas ner mot kvarterets inre. I kvarterets mitt möts trädgårdarna i en öppen yta utan staket.

Fastigheten Ingenjören 6, öster om Ingenjören 7, utgör undantaget. Den har tätare bebyggelsegrad och medverkar inte i den öppna ytan utan har nivåskillnad och staket som skiljer av fastigheten från kvartersstrukturen. Tre av kvarterets byggnader, Ingenjören 7-9, ligger på rad med jämnt intervall utefter Bölevägen. Alla tre har förstukvist och balkong åt norr och är uppförda i samma storlek och form.

I Byggnadsordning för Teg är egnahemsområdet där kvarteret Ingenjören ingår utmärkt på kartan som värdefullt bebyggelseområde från 1930- och 1940-talet. I förhållningssättet för området står att byggnaderna ska vårdas och underhållas med hänsyn till sin ursprungliga karaktär.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra två parhus [B], carport och förråd. Detta innebär en förtätning av fastigheten som för att kunna tillåtas skall vara en hänsynstagande övergång mellan flerbostadshusen öster om detaljplanen och kvarterets huvudsakliga struktur. Genom att lämna den norra delen som en öppen friyta värnas den delen av kvartersstrukturen.

Det befintliga huset är i dåligt skick och rivning planeras. Det ersätts av ett parhus något större än det befintliga och med liknande form och sammanockriktning som byggnaderna på Ingenjören 8-9. Inom kvarteret har husen utefter Bölevägen träfasader och i byggnadsordning för Teg rekommenderas tvåkupigt lertegel som takmaterial och tidstypisk färgsättning. Dessa rekommendationer gäller även för det nya gatuhuset. Det andra parhuset på gården får gaveln mot Bölevägen. För att gårdshuset skall upplevas anpassat till kvartersmiljön och vara underordnat gatuhuset kommer det att ha betydligt lägre nockhöjd. I planbestämmelserna läggs gårdshusets takvinklar fast så att gårdshuset utformas som en enplansbyggnad med förhöjt väggliv. Det ges utrymme i planbestämmelserna för takkupor/frontespis som följer kommunens bygglovsrekommendationer. Fastigheten sluttar nedåt på norrsidan och det medför att gårdshuset skall ligga lägre än gatuhuset sett från Bölevägen. Detta visas i illustrationssektion på plankartan.

På detaljplanen finns kryssmärkt område för möjlighet till carport, förrådsbyggnad och uteplats. I förläggningen av carporten ges möjlighet att bygga gemensamt cykel- alt soprum på 10 m².

Friytor

På den norra delen av fastigheten lämnas en gemensam friyta på 500 m² för lek med mera. I mitten av denna yta ges i planbestämmelserna möjlighet att uppföra ett mindre gemensamt växthus, lusthus eller liknande fritids/rekreationsaktivitet med en yta av max 15 m².

Parkering

I byggnadsordningen för Teg står att skärmtak för bil bör undvikas. Idag finns ett äldre garage i mitten av fastigheten som rivs och ersätts med skärmtak/carport med fyra platser. Den planerade carporten skall placeras tillsammans med två parkeringsplatser på östsidan vilket påverkar rumsligheten minst. Lönner som står utmed Bölevägen skyddas i planbestämmelserna. Sett från parhuset närmast Bölevägen blir carporten indragen och ställs utefter fastighetsgräns mot Ingenjören 6. Placeringen förhindrar även onödig trafik längre in på fastigheten.

Enligt kommunens trafikavdelning skall parkeringsutformningen vara sådan att det finns vändningsmöjlighet inom fastigheten Ingenjören 7. Trafikflödena på Bölevägen är sådana att man naturligt skall angöra Bölevägen med fronten först. Detta krav uppfyller planen.

Trafik

En busshållplats är placerad utefter Bölevägen framför Ingenjören 7. I detaljplanen ändras utfarten från Ingenjören 7 och det medför att busshållplatsen flyttas ca 10 meter västerut.

Störningar och risker

Trafiken på Bölevägen är intensiv vid arbetsdagens början och slut, därför har en översiktlig trafikbullerutredning gjorts på Ingenjören 7 (se bilaga). Resultat av utredningen: Vid tänkt husfasad ca 13 meter från vägmitt Bölevägen erhålls ett dygnsvärde på ca 63-65 dBA för både våning 1 och 2. Planerat gårdshus med fasad ca 32 meter från vägmitt erhåller en dito bullernivå på ca 50 dBA. Uteplatser i skydd av gatuhuset får bullernivåer understigande 55 dBA ekvivalens.

Förslag till åtgärd: Byggnader skall utföras så att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalens. För gatuhuset gäller att fasad mot gata och del av fasader mot öster och väster kan kräva extra fasadisoleringsring. För gårdshuset och uteplatser krävs inga bullerskyddande åtgärder.

Kommunens miljö- och hälsoskydd anser att Boverkets allmänna råd 2008:1 ska tillämpas avseende krav på tystsida (högst 45dBA vid fasad) samt att minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, ska vara vända mot tyst sida.

Byggnadsteknik och teknisk försörjning

Byggnadsmaterial som ger sunda bostäder rekommenderas, vilket ingår i kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering av det

framtida Umeå. För att få sunda bostäder måste byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR (BFS 1993:57 med ändringar till och med 2008:20) bör eftersträvas.

Avfall ska kunna tas om hand med källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

Vatten och avlopp

Det befintliga huset är anslutet till kommunala VA systemet. Parhusen kommer att anslutas till kommunens VA system.

Avfall/sopor

Sophantering kommer att följa NOA 07s anvisningar. På plankartan finns utrymme på kryssmark att vid behov bygga till sopförråd i förlängningen av carporten.

Service

Detaljplanen ligger i ett bostadsområde med fullt utvecklad kommunal-service där det bl a ligger ett daghem på andra sidan Bölevägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bebyggelsemönster

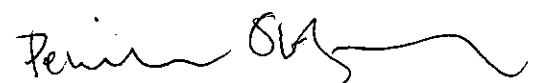
Förtätningen av fastigheten fastläggs i planbestämmelserna så att bebyggelsemönstret och kvartersstrukturen huvudsakligen följs. Om parhusen avstyckas påverkas främst strukturen på fastighetsindelningen genom att fyra nya fastigheter bildas omgivna av en gemensamhetsanläggning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, september 2009
Detaljplanering reviderad oktober 2009


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Pernilla Olofsson
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 09/48
Dnr: 09/346

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-12-11

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Ingenjören 7

Information:

Berörda fastigheter:
INGENJÖREN 7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-11-30	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-10-21	BD	Beslutsdatum
2009-11-18	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-12-11	PB	Inlagd i ACM