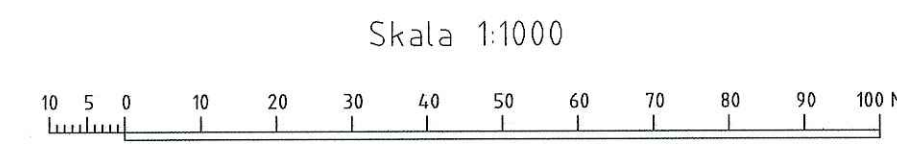
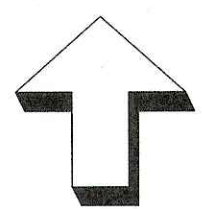


**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2008-12-01 MOK 08-215  
 Reviderad  
 Kerstin Östberg  
 Mätning: MU  
 Kartkonstruktion: AKP  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)  
 - 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: Punkthöjder  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Flygfotografering år: 1986 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



08.37



**ÖVERSIKT**

**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 ALLMÄN PLATS**

**PARK** Parkområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**B** Bostäder

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- · · · · Marken får inte bebyggas. Mindre förrådsbyggnad får uppföras där så prövas lämpligt och utbyggnad tillåts i anslutning till befintligt trapphus.
- +++++ Marken får endast bebyggas med förråd, garage och carport

**MARKENS ANORDNANDE**

- parkering** Parkeringsplats ska finnas
- n<sub>1</sub>** Träd i skälig omfattning skall finnas. Buskar som omgärdar parkeringsytorna ska planteras, framförallt i gräns ut mot Korpralsvägen.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- IV** Högsta antal våningar
- f** Den påbyggda våningen och komplementbyggnaderna skall utformas som angivits i planbeskrivningen under Förut-sättningar och förändringar, Bebyggelsekaraktärs sista stycke.

**STÖRNINGSSKYDD**

Påbyggnaden av bostadshuset ska med avseende på flygbuller följa gällande BBR normer

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Kommunen är huvudman för allmän plats
- Tomtindelning fastställd 1965-11-11, akt nr2480K-205/1965 upphävs för tomt 2.

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2009-11-25  
 Laga kraft 2009-12-23  
 Vidimeras *J.S.*

Detaljplan för del av fastigheten  
**ÖDLAN 2** inom TEG  
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret september 2009

Reviderad november 2009

*Olle Forsgren*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*Pernilla Olofsson*  
 Pernilla Olofsson  
 Planarkitekt

2480K-P10/3 GH



## LAGAKRAFTBEVIS

2009-12-28

Vårt diarienummer  
PLA 08-37

Detaljplan för del fastigheten **Ödlan 2** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-11-25, § 216

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2009-12-23**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Bygglov  
Lantmäteri

091228110221661

2480K - P10/3

2010-01-20 10:47

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



Länstyrelsen  
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden  2009 -12- 07  Dnr 08.37
---

**Beslut**

Datum  
2009-12-03

Ärendebeteckning  
402-14238  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
ÖDLAN 2 inom Teg i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2009-11-25 § 216 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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 10.00-13.45, Lunch 12.00-13.00

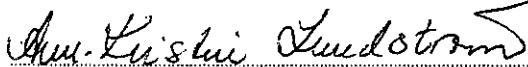
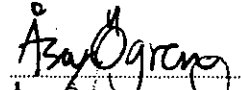
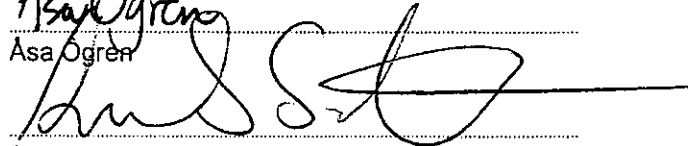
Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), v ordförande  
Ingemar Jangvad (s)  
Karin Svedlert (s)  
Patrick Nygren (s)  
Bernt Lundström (s)  
Igor Jonsson (m)  
Lennart Persson (c)  
Peder Westerberg (fp)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Peter Eriksson (mp)

Ersättare Sandra Mattsson (s)  
Liv Granbom (m)  
Rabih Ballout (kd)  
Lennart Sandström (fp)  
Mattias Sehlstedt (v)  
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Övriga deltagande Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 209-210  
Ulrika Sundin Bonnedahl  
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering  
Torbjörn Forsgren, kompetensledare  
Kenneth Södermark, Roger Gustavsson, Ann-Christine Sandgren, bostads-  
anpassning, §§ 211-214

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-11-30

Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 208-236
	Ordförande	 Åsa Ögren	
	Justerare	 Anders Sellström	

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-11-25

Datum för anslags uppsättande 2009-12-02

Datum för anslags nedtagande 2009-12-23

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift   
Ann-Kristin Lundström

**BN § 216**

**Detaljplan för del av fastigheten ÖDLAN 2 på Teg i Umeå kommun,  
Västerbottens län**

---

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

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av fyra befintliga  
flerbostadshus på fastigheten Ödlan 2 på Teg.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering med enkelt  
planförfarande. Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 15 september till  
12 oktober 2009. 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 sökande skall ta  
hänsyn till aktuellt och framtida flygbuller vid planering/utformning av uteplatser och  
påbyggnaderna skall följa BBRs normer för inomhusljudnivån.  
Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte  
forordrar fortsatt handläggning.

**Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

Umeå Energi och Länsstyrelsen

Övriga berörda: Hyresgästerna

*Reva Söderlund* *m.f.* *Kyrpräst v. 40 B*

**Antagandehandlingarna är**

Plankarta med bestämmelser och illustration daterad september 2009 och reviderad  
november 2009

Planbeskrivning daterad september 2009 och reviderad november 2009

Genomförandebeskrivning daterad september 2009 och reviderad november 2009

Utlåtande daterad november 2009

---

**BN § 216**

**Protokoll med handlingar sänt till**

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri

*Postal*

*09-12-01*

*[Signature]*

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

*[Signatures]*



*Antagandehandling*  
UTLÅTANDE

1 (4)

Dnr PLA 08-37

Detaljplan för del av fastigheten **ÖDLAN 2** på Teg i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ödlan 2 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under september 2009. Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad, med en våning, på fyra befintliga flerbostadshus.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 15 september t.o.m. den 12 oktober 2009. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

**Länsstyrelsen** har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL. Länsstyrelsen har ingen erinran.

**Övriga synpunkter**

I planbeskrivningen under rubrik Bebyggelsekaraktär uttrycks en viljeinriktning angående utformning av tak och tillbyggnad. För att säkerställa att den uttryckta ambitionen blir genomförd, rekommenderar länsstyrelsen att planbestämmelserna kompletteras med väl valda bestämmelser.

Verksamheten vid den närbelägna flygplatsen, Umeå City Airport, har tillstånd att bedriva verksamhet där villkor satts för bullerbegränsande åtgärder. För flygplatsverksamheten ska bullerbegränsande åtgärder vidtas där målet är att FBN inomhus inte ska överstiga 30 dBA beräknad ljudnivå och att den maximala ljudnivån inomhus nattetid inte överskrider 45 dBA beräknad ljudnivå.

Att i planbestämmelserna skriva in att den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte ska överskrida 45 dBA mer än 3 ggr mellan 22.00-06.00 innebär således en konflikt med det nu gällande tillståndet för Umeå flygplats (M131-01). Länsstyrelsen förutsätter att bullervärdena i planbestämmelserna revideras.

Länsstyrelsen rekommenderar att det i planbestämmelserna även tas med att kvällar mellan 19.00-22.00 under fler än 200 kvällar per år så ska den beräknade nivån inomhus inte överstiga 50 dBA maximalnivå.

Det framgår av planbeskrivningen att krav ska ställas på byggherren att uteplatser i skälig utsträckning ska placeras, utformas och bullerskyddas så att man så långt som möjligt erhåller utomhusriktvärden. Länsstyrelsen anser det är bra att frågan tas upp men väljer man att bygga i bullerutsatta lägen ska det finnas ställen där det är tyst. Det är viktigt med tillgång till tysta platser utanför bostaden, såsom balkonger och attraktiva gårdsmiljöer eller gröna närområden.

Ett problem kan vara att den tysta sidan av en bostad inte alltid är tyst, ofta på grund av att den i en stad är placerad mot en innergård. Där kan finnas fläktar, kompressorer och ventilationsanläggningar mm som kan ge upphov till störd vila och avkoppling. En bostad med tillgång till tyst sida är en bostad som har fönster och uteplats mot minst en sida där den totala ljudnivån, från t ex trafikbuller, fläktar och andra ljudkällor, är lägre än LAeq, 24 h 45 dB, uppmätt 2 meter från fasaden. "Tyst sida" är ett sätt att nå en acceptabel ljudnivå i en befintlig bebyggelse. Samhällsekonomiska och sociala skäl kan ibland motivera att ett område med bostäder byggs trots att riktvärdena för buller kommer att överskridas. En strävan måste dock alltid vara att uppfylla en god ljudmiljö.

### Kommentar

Byggnadernas utformning kompletteras med planbestämmelse f, se under Ändringar efter samråd.

Planbestämmelserna ändras så att flygbuller skall följa bestämmelserna i gällande BBR.

Sökande har vid möte angående samrådssvaren fått information om vikten av att uteplatser planeras väl för att undvika onödiga framtida bullerkällor, t ex ventilationsanläggningar. Detaljplanering har även rekommenderat ett samarbete ang utemiljön med de boende, hyresgästerna, i fastigheten. Planbeskrivningen kompletteras under Förutsättningar och förändringar, Störningar, se Ändringar efter samråd.

### Umeå Energi

I gångstråket mellan husen på Korpralsvägen 40 och 42 har UENAB ett kabelförband, se bilaga 1. Gångstråket bör kompletteras med ett u (se bilaga 1) för att säkerställa kabelstråkets läge, framtida underhåll och ev felavhjälpning.

### Kommentar

Ledningsområdet är parkmark och då skrivs inte dessutom u-område. Sökande har informerats om kabelförbandens läge och önskar utmätning av dem.

### UMEVA

Avfall och återvinning: Förtätning kräver en översyn av avfallshanteringen inom fastigheten. Anvisningar finns i NOA 07.

Vatten och avlopp: Inga synpunkter.

### Kommentar

Sökande delges yttrandet.

### Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd anser att det tydligare bör framgå av planbeskrivningen vilka maximala ljudnivåer som föreligger vid den aktuella fastigheten, idag och vid framtida trafik, så att byggherren lättare kan dimensionera nödvändig fasadisolering.

Av Umeå kommuns bullerkartläggning 2009-08-11 har den maximala ljudnivån på fastigheten beräknats till 70-75 dBA utifrån flygtrafik år 2007. I samband med tillståndsprövningen 2004 av Umeå flygplats redovisade Luftfartsverket i planch 10.1 B (bilaga) att de maximala ljudnivåerna vid den

aktuella fastigheten vid utökad trafik, dvs enligt laga kraft vunnet tillstånd, kan komma att uppgå till 80-85 dBA 3 ggr/dag och kväll.

### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras, se under Ändringar efter samråd.

### Umeå City Airport

LFV har inget att erinra mot påbyggnad av fyra befintliga flerbostadshus på fastigheten. Planområdet kommer att vara exponerat av flygbuller överstigande riktvärdet 70 dBA utomhus vilket gör det extra viktigt att gällande bullerisoleringsnormer vid tillstånd av bygglov följs.

### Kommentar

Sökande och kommunens byggnadsinspektion delges yttrandet.

**Hyresgästerna** Lena Söderlund, Cecilia Lindqvist, Patrik Mann, Marianne Edberg, Rolf Norberg, Maria Edberg, Håkan Duvstig, Ingmarie Norberg, Carina Edberg och Lars Olsson

Frågeställningar som uppkommit i samband med samrådet:

I nuläget parkerar hyresgäster utefter gatan i brist på permanent plats och svängrummet runt p-platserna är minimalt. Kommer p-platserna som planeras att räcka till alla? Uppfyller de normen?

Vi undrar hur sophantering kommer att utformas och efterfrågar en miljömedveten sophantering.

Hur kommer friytorna/grönytorna att påverkas och hur kommer de se ut?

Bland hyresgästerna finns nattarbetare och de kommer att bli mycket påverkade under ombyggnationen. Detta oroar och hyresgäster är på väg från området.

### Kommentar

P-platserna som planeras uppfyller normen. Friytenormen uppfylls i detaljplanen och sökande har informerats om alla frågeställningar. Se kommentar till länsstyrelsen och UMEVA. Bygglovshandläggare har tagit del av hela skrivelserna från hyresgästerna.

### Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Planbestämmelserna kompletteras/ändras:

Under Begränsning av markens bebyggande, *prickmark*: ...utbyggnad tillåts i anslutning till befintligt trapphus.

Under Markens anordnande, n1: Träd i skälig omfattning skall finnas. Buskar som omgärdar parkeringsytorna ska planteras, framförallt i gräns ut mot Korpralsvägen.

Under Placering, utförande, utförande med f: Den påbyggda våningen och komplementbyggnaderna skall utformas som angivits i planbeskrivningen under Förutsättningar och förändringar, Bebyggelsekaraktärs sista stycke.

Under Störningskydd: Påbyggnaden av bostadshuset skall med avseende på flygbuller följa gällande BBR normer.

Planbeskrivningen kompletteras/ändras:

Under Förutsättningar och förändringar, Påbyggnad: De nya trapphusen som försörjer den fjärde våningen innehåller hiss vilket inte finns i de befintliga trapphusen. För att främja framtida möjlighet till hiss i alla trapphus och därmed öka tillgängligheten i hela fastigheten tillåts utbyggnad på prickmark i anslutning till de befintliga trapphusen.

Under Förutsättningar och förändringar, Störningar: Av Umeå kommuns bullerkartläggning 2009-08-11 har den maximala ljudnivån på fastigheten beräknats till 70-75 dBA utifrån flygtrafik år 2007. I samband med tillståndsprovningen 2004 av Umeå flygplats redovisade Luftfartsverket i planch 10.1 B (bilaga) att de maximala ljudnivåerna vid den aktuella fastigheten vid utökad trafik, dvs enligt laga kraft vunnet tillstånd, kan komma att uppgå till 80-85 dBA 3 ggr/dag och kväll.

...utformas så att de klarar en framtida maximalnivå av 80 dBA.

Påbyggnaden av bostadshusen skall med avseende på flygbuller följa gällande BBR normer. Gemensamma uteplatser skall planeras och utformas så att alla andra bullerkällor som tillkommer runt en fastighet, t ex ventilationsanläggningar, inte placeras där de kan orsaka buller vid dessa. Samarbete ang utemiljön rekommenderas med de boende, hyresgästerna, i fastigheten då de har kunskap om var i utemiljön de attraktivaste platserna finns.

## SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

## Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från:

Umeå Energi.

Länsstyrelsen

Från övriga finns det kvarstående synpunkter från:

Hyresgästerna genom Lena Söderlund.

*Kepplavägen 40 B  
904 32 Umeå*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2009  
Detaljplanering

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Pernilla Olofsson*  
Pernilla Olofsson  
Planarkitekt



## ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-37

Detaljplan för del av fastigheten **ÖDLAN 2** på Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### Handlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av fyra befintliga flerbostadshus på fastigheten Ödlan 2 på Teg.

### Plandata

Planområdet är en del av fastigheten Ödlan 2 vid Korpralsvägen på Teg. Området är ca 1 ha stort. Fastigheten är i privat ägo.

### Tidigare ställningstaganden

För planområdet gäller Stadsplan 2480K-P120 från 1963. Området finns beskrivet i Byggnadsordning för Teg, godkänd av byggnadsnämnden 2006.

### Behovsbedömning

Någon miljöbedömning av planen har inte gjorts då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

### Förutsättningar och förändringar

#### Påbyggnad

De befintliga bostadshusen är idag i tre våningar med s.k. platta tak. De fyra flerbostadshusen, Korpralsvägen 40-46, planeras byggas på med ett våningsplan vardera till fyra våningar. Det nya våningsplanet beräknas inrymma ca 10 lägenheter med ett rum och kök. Lägenheterna nås via loftgångar, längs husens östra sidor, och nya trapphus i norr mot Korpralsvägen. Trapphusen ligger i direkt anslutning till de befintliga parkeringsytorna utmed Korpralsvägen.

De nya trapphusen som försörjer den fjärde våningen innehåller hiss vilket inte finns i de befintliga trapphusen. För att främja framtida möjlighet till hiss i alla trapphus och därmed öka tillgängligheten i hela fastigheten tillåts utbyggnad på prickmark i anslutning till de befintliga trapphusen.

#### Bebyggelsekaraktär

Bebyggelsen vid Korpralsvägen finns beskriven i Byggnadsordning för Teg, godkänd av byggnadsnämnden 2006. Området kring Korpralsvägen omfattar bl.a. nio lamellhus i rött tegel med platta tak alla uppförda på 1960-talet. 60-tals karaktären är relativt väl bevarad här men entrésidorna mot Korpralsvägen har dock med tiden fått ett torftigt utseende och domineras av bilar och asfalt.

I byggnadsordningens förhållningssätt nämns bl.a. att påbyggnader av områdets bostadshus samt mindre komplementbyggnader ska utformas utifrån en helhetssyn för hela bostadsgruppen. Påbyggnader ska utformas med respekt för den ursprungliga 60-talsarkitekturen, vara av god arkitektonisk kvalitet och bära tydliga årsringar från sin tillkomsttid. Påbyggda hus och nya komplementbyggnader ska samspela arkitektoniskt med bevarade hus med platta tak.

Taken på påbyggnaden är tänkta att utföras som pulpettak med takfall åt öster. Utformningen av den påbyggda våningen bör underordna sig den befintliga huskroppen och ges ett form- och färgspråk som samspelar med befintlig fasad. De nya komplementbyggnaderna i anslutning till gårdarna bör utformas så nätta och lågmälda som möjligt för att inte inkräkta för mycket på den befintliga miljön.

### **Parkering**

Den tillkommande våningsplanen genererar ett behov av 23 parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm (1900 m<sup>2</sup> BTA; 12 platser/1000 m<sup>2</sup>). På befintliga parkeringsytor, inom fastigheten, finns det utrymme att tillskapa de ytterligare platser som behövs. Infarter och parkering får inte komma i konflikt med det allmänna gångstråk som går mellan Korpralsvägen 40 och 42.

### **Grönytor och natur**

Gårdarna mellan flerbostadshusen består av plana gräsbevuxna ytor delvis omgärdade av låga häckar. Parkeringsytorna avgränsas ut mot Korpralsvägen med mindre gräsytor. På gårdarna och i anslutning till parkeringsytorna finns också ett fåtal träd.

I byggnadsordningens förhållningssätt framhålls att bostadsgruppernas delvis slitna grönska bör förnyas och vårdas framöver genom t ex förskönande av förgårdsmarken. För att åstadkomma en mer tilltalande miljö kring parkeringsplatserna rekommenderas att de befintliga träden bibehålls samt att nya planteras. För att rama in de stora parkeringsytorna rekommenderas att buskar eller låga häckar planteras, framför allt i gränsen ut mot Korpralsvägen.

Mellan husen på Korpralsvägen 40 och 42 går ett fem meter brett gångstråk som förbinder Korpralsvägen med grönområdet bakom husen. Gångstråket skall vara tillgängligt för allmänheten. Passagen ingår inte i fastigheten Ödlan 2 och utgör allmän plats.

I området i stort finns det god tillgång till friytor. Inom kvarteret finns också en lekplats för mindre barn. Bakom bostadshusen vid Korpralsvägen ligger ett grön/skogsområde med bra tillgänglighet.

### **Störningar**

Planområdet är beläget inom område som exponeras av flygbullernivåer över 70 dBA maximalnivå, men inte över den ekvivalenta flygbullernivån 55 dBA. Riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till flygbuller vid Umeå flygplats har tagits fram. Grundprincipen för riktlinjerna är att inom de

områden vilka långsiktigt kan väntas bli utsatta 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 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 skall också ställas på byggherren att uteplatser i skälig utsträckning ska placeras, utformas och bullerskyddas så att man så långt som möjligt erhåller utomhus riktvärden."

Av Umeå kommuns bullerkartläggning 2009-08-11 har den maximala ljudnivåen på fastigheten beräknats till 70-75 dBA utifrån flygtrafik år 2007. I samband med tillståndsprövningen 2004 av Umeå flygplats redovisade Luftfartsverket i planch 10.1 B (bilaga) att de maximala ljudnivåerna vid den aktuella fastigheten vid ökad trafik, dvs enligt laga kraft vunnet tillstånd, kan komma att uppgå till 80-85 dBA 3 ggr/dag och kväll.

Samhällsbyggnadskontoret anser att fastigheten Ödlan 2 ingår i en sammanhållen bebyggelsestruktur där avsteg kan göras från grundprincipen. Dock ska riktvärden för inomhusbuller klaras och uteplatser i skälig omfattning utformas så de klarar en framtida maximalnivå av 80 dBA.

Påbyggnaden av bostadshuset skall med avseende på flygbuller följa gällande BBR normer. Gemensamma uteplatser skall planeras och utformas så att alla andra bullerkällor som tillkommer runt en fastighet, t ex ventilationsanläggningar, inte placeras där de kan orsaka buller vid dessa. Samarbete ang utemiljön rekommenderas med de boende, hyresgästerna, i fastigheten då de har kunskap om var i utemiljön de attraktivaste platserna finns.

#### **Avfall**

Avfallsutrymmen finns i anslutning till parkeringsytorna utmed Korpralsvägen.

#### **Byggteknik och teknisk försörjning**

I byggsamrådet ska det klargöras om befintliga stommar klarar den ökade belastning som påbyggnad medför eller om de 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.

**Geotekniska förhållanden**

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

**Administrativa bestämmelser**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Detaljplanen har handlagts av Magdalena Blomqvist till samråd och därefter övertagits av Pernilla Olofsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009

Detaljplanering

reviderad november 2009



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Pernilla Olofsson  
Planarkitekt



## ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-37

Detaljplan för del av fastigheten **ÖDLAN 2** 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 allmän plats, parkmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av fyra befintliga flerbostadshus på fastigheten Ödlan 2 på Teg.

För Ödlan 2 gäller tomtindelning, 2480K-205/1965, som är inaktuell och därför skall upphävas.

Detaljplanen föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder. Inom planområdet är dock avstyckning av nya fastigheter möjlig förutsatt att gällande tomtindelning upphävs.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet. I byggsamrådet skall även behovet av eventuell förstärkning av befintliga stommar samt bullerisoleringsåtgärder klargöras.

Anordningar för sophantering skall följa anvisningarna i NOA 07.

*Trafik och parkering*

Tillkommande påbyggnader alstrar ett parkeringsbehov av 23 parkeringsplatser vilket kan tillgodoses genom ett överskott om 18 platser inom befintlig parkeringsanläggning samt en utökning med fem platser i anslutning till denna.

*Buller*

Boverkets byggregler, BBR, skall följas med avseende på ljudisolerande åtgärder för att minska störningar på grund av flygbuller.

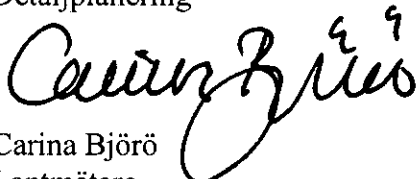
*Vegetation*

Befintliga träd utmed Korpralsvägen skall bevaras och nya buskar och låga häckar skall planteras runt parkeringsytorna.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009  
Detaljplanering rev november 2009

  
Carina Björö  
Lantmätare

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-01-26

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för Ödlan 2

---

Information:

Berörda fastigheter:  
BÖLEÅ 12:2  
ÖDLAN 2

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-01-15	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-11-25	BD	Beslutsdatum
2009-12-23	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-01-26	PB	Inlagd i ACM