

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

LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e_{1,000} Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I-II Högsta antal våningar
- parhus Endast parhus
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter

- Takvinkeln får inte överstiga 27 grader på huvudbyggnaden
- Uthus och garage får utföras med en maximal byggnadshöjd på 3 meter samt en högsta totalhöjd på 4 meter

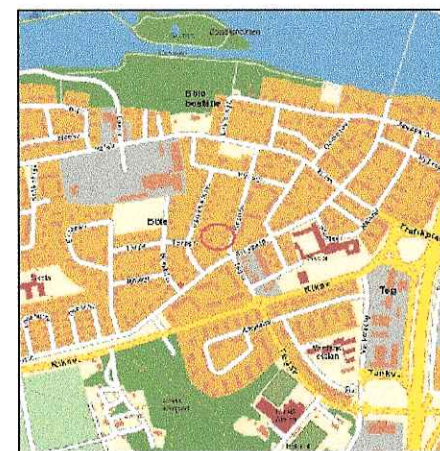
STÖRNINGSSKYDD

- Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att ljudnivåerna inomhus inte övertiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maxilljudnivå från flygtrafik

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret Kamrern (2480K-105/1973) upphävs i berörd del (Kamrern 5)

Detaljplan för fastigheten
Kamrern 5
 inom Västerteg i Umeå kommun, Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i Umeå april 2010
 Reviderad augusti 2010



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-08-25
 Laga kraft 2010-09-23
 Vidimeras *Luger Södermark*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-02-11
 Reviderad

LAN 10-31

Lantmäteri SHBK

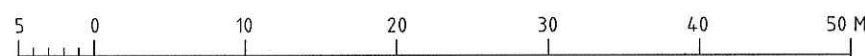
Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten 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 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



[Signature]
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

[Signature]
 Annalena Hanson
 Planarkitekt
2480K-P10/36



LAGAKRAFTBEVIS

2010-09-28

Vårt diarienummer
PLA 10-3

**Detaljplan för del av fastigheten KAMRERN 5 inom Västerterg i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-08-25, § 126.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2010-09-23**.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark
Inger Södermark

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Bygglov
Lantmäteri

2480K-P10/36

2010-09-27 13:09

100924161458703.doc

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
2010 -09- 08
Önr 10-03

5

Beslut

Datum
2010-09-03

Ärendebeteckning
402-5933-2010

Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
KAMRERN 5 inom Teg i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2010-08-25 §126 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

sc

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.30-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Anders Sellström (KD), v ordförande Ingemar Jangvad (S) Maria Vängbo (S) Kurt Bergström (S) Patrick Nygren(S), ej närv kl 11.15-13.00 §§ 118-121. Deltog ej i beslut § 137 Igor Jonsson (M) Cecilia Bergström (C) Peder Westerberg (FP), ej närv kl 11.15 - 13.15 § 131 Peter Eriksson (MP) Mattias Sehlstedt (V)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör §§ 118-121 samt § 137 Bernt Lundström (S) Sandra Mattsson (S) Lennart Persson (C) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Håkan Sjögren, ekonomichef, § 115 Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadanpassningschef, § 118-119 Kenneth Södermark, handläggare, § 118-119 Maria Blomqvist, bygglovschef Jonas Andersson, chef bygginspektion Tomas Strömberg, planchef Olle Forsgren, stadsarkitekt Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Niklas Forsgren, informatör Margaretha Alfredsson, förvaltningschef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2010-08-31	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerare	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 114-140

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2010-08-25	
Datum för anslags uppsättande	2010-09-01	Datum för anslags nedtagande 2010-09-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	<i>Per 10-09-01</i> <i>AS</i>

BN § 126

Detaljplan för del av fastigheten KAMRERN 5 inom Västerteg i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat augusti 2010, bilaga.
Handläggare är Annalena Hanson.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av parhus.

Även om det kulturhistoriska värdet varit relativt högt har vi bedömt att planen ändå bör gå upp för antagande.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i augusti. Samråd har ägt rum mellan 19 april och 11 maj 2010. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl.a.

1. att plankartan och planbestämmelsen revideras med:

Området mellan kvarterstrakten och fastighetsgränsen mot Kronovägen bli lokalgata.

Det södra garaget BTA minskas från 60 m² till 40 m² och flyttas till i liv med garaget på Kamrern 4.

Största BTA för den södra fastigheten ändras från 210 m² till 190 m².

Gårdshuset har en högsta byggnadshöjd på 3 meter och en högsta totalhöjd på 4 meter.

BN § 126

Uthus och garage får utföras med en maximal byggnadshöjd på 3 meter samt en högsta totalhöjd på 4 meter.

Begränsning av nockhöjden ändras till begränsning av totalhöjd.

STÖRNINGSSKYDD: Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att ljudnivåerna inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximalljudnivå från flygtrafik.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER till "Tomtindelning för kvarteret Kamrem (2480K-105/1973) upphävs i berörd del (Kamrem 5)"

2. att planbeskrivningen revideras med:

Rubriken Bebyggelse: "Den största tillåtna bruttoarean är 287 m² för den norra fastigheten och 190 m² för den södra. Parhuset får ha en maximal bruttoarea på 150 m² per fastighet (75m²x2). Högsta byggnadshöjd är 6 meter. Gårdshuset får ha en byggnadshöjd på högst 3 meter och en totalhöjd på 4 meter."

Rubriken Störningsskydd: "Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att ljudnivåerna inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximalljudnivå från flygtrafik."

Rubriken "Förändringar" ändras sista meningen från "Placeringen sker med gavel mot Kamrem 4 och framsida mot gården." till "Placeringen sker med gavel mot Kamrem 4 och långsida mot gården."

I Rubriken "Förändringar" ändras meningen "Utöver byggrätten medger planen uppförande av en ny förrådsbyggnad/garage söder om det befintliga garaget vid fastighetsgränsen till Kamrem 4." till "Utöver byggrätten för huvudbyggnaden medger planen uppförande av en ny förrådsbyggnad/garage i liv med det befintliga garaget på Kamrem 4 på den södra fastigheten."

Rubriken "Förändringar" flyttas även texten "Utöver byggrätten för huvudbyggnaden medger planen uppförande av en ny förrådsbyggnad/garage i liv med det befintliga garaget på Kamrem 4 på den södra fastigheten. Förrådsbyggnaden/garaget får inte utföras så att taket sträcker sig över fastighetsgränsen. I övrigt bekräftar detaljplanen befintliga förhållanden." till rubriken "Bebyggelse"

I rubriken "Förändringar" kompletteras med "Området mellan kvarterstrakten och fastighetsgränsen mot Kronovägen bli lokalgata."

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



**Antagandehandling
UTLÅTANDE**

1 (7)

Dnr PLA 10-03

Detaljplan för fastigheten KAMRERN 5 inom Västerteg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten KAMRERN 5 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under augusti 2010. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av parhus.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 19 april t.o.m. den 11 maj 2010. 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."

SKANOVA ACCESS AB

Har inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Har inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA AB

Vatten och avlopp

Fastigheten har i nuläget en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Eftersom möjlighet att dela fastigheten föreligger kommer det att upprättas en förbindelsepunkt för vardera delen.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget med syfte att uppföra parhus bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt under förutsättning att planbestämmelsen kompletteras med störningsskydd så att ljudnivåerna inomhus inte överstiger 45 dBA maximal ljudnivå från flygtrafik. Extra fasadåtgärder krävs.

Planen ligger inom flygbullerkurvan för Umeå flygplats, fastigheten utsätts enligt beräkningar >70 dBA maximala ljudnivån enligt plansch 12 B. Extra fasadåtgärder behöver därför vidtas för att erhålla en god ljudnivå inomhus.

Kommentar

Planbestämmelsen kompletteras med störningsskydd: *"Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att ljudnivåerna inomhus inte överstiger 45 dBA maximalljudnivå från flygtrafik."*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, GATOR OCH PARKER

Exploatören/fastighetsägaren får själva bekosta eventuell nersänkt kantsten vid in- och utfarten. I övrigt inga synpunkter.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

1. Museet har inkommit med yttrandet att liknande delning av tomterna som planförslaget medger verkar tidigare ha förekommit i kvarteret och kan motiveras av att de är generöst tilltagna och att det ligger i linje med kommunens målsättning att förtäta innerstaden. De menar dock att stora trädgårdstomter är ett av egnahemsområdenas grundläggande karaktärsdrag och en sådan väsentlig förändring borde alltid föregås av omsorgsfulla kvartersstudier och detaljplanering för hela kvarter. Särskilt välbevarade miljöer bör skyddas helt från sådana framtida förändringar och behållas intakta.
2. De skriver även att i detta fall kanske den föreslagna avstyckningen och nybyggnaden inte får någon avgörande betydelse för kvartersmiljön som helhet – undantaget att det lilla bostadshuset har ett högt kulturhistoriskt värde och därför om möjligt bör bevaras. I förslaget redogörs inte för några alternativa lösningar för hur tomten skulle kunna nyttjas mer effektivt. Eventuellt skulle en tillbyggnad av det befintliga bostadshuset kunna vara ett alternativ, i likhet med det lyckade exemplet på Hallonet 12.
3. Enligt vad museet erfarit har det förekommit uppgifter om att huset är i så dåligt skick att det inte lönar sig att bevara. Detta förefaller osannolikt och bör i så fall verifieras på något sätt. Från museets sida skulle vi önskat att samråd eller kontakt hade tagits med oss eller annan antikvariskt sakkunnig innan planprocessen kommit så här långt. Vi hoppas dock att ytterligare ansträngningar kan göras för att hitta en lösning där det värdefulla bostadshuset kan bibehållas.

Kommentar

1. Som Västerbottens museum påpekar så ligger planområdet i ett område där; liknade styckningar utförts och är utmärkt i ÖPL-98 som ett område som varsamt kan kompletteras med bostäder. Det är även ett område som har ett högt exploateringsstryck. Därför anser kontoret att planförslaget har goda grunder för att avstyckas och att uppföra parhus.
2. Kontoret har diskuterat möjligheterna med andra alternativ till utformning, men har i dagsläget valt att låta pröva det gällande förslaget.
3. Kontoret har bett sökande att utföra och lämna in en fuktutredning av huvudbyggnaden för att ge underlag till om byggnaden går att rädda eller om skadorna är för allvarliga för att åtgärda.

I utredningen kan man läsa att fasaden och den bakomliggande konstruktionen inklusive trästommen, är i så pass dåligt skick att en renovering skulle innebära att i princip hela konstruktionen måste bytas ut. Problemen ligger inte bara i att konstruktionen är rötskadad och därmed försvagad så pass mycket att dess hållfasthet bedöms kraftigt nedsatt utan att det har hittats mikrobiell påväxt och svampangrepp i konstruktion som är direkt hälsofarliga.

När det kommer till källaren har sökanden visat med bilder att vatten bokstavligen talat rinner in i källaren vid snösmältningen eller kraftigt regn. För att åtgärda detta behöver sökande dels dränera huset utvändigt och placera en fuktspärr mot väggarnas utsida, detta ses som normalt för så pass gamla hus. Till detta tillkommer dock en åtgärd av betongplattan och dess kapillärbrytande skikt som måste bytas. Detta innebär att sökande måste bila ut hela betongplattan, gräva ur under den och fylla upp med nytt material. Detta är inte bara kostsamt utan kan även skada huset.

OLA SPETS, KAMRERN 5

Sökande vill flytta ner det södra garaget i liv med garaget på Kamrern 4 och kan även tänka sig att minska garagets BTA till 40 m² för att öka samvaroytan.

Kommentar

Plankartan ändras så att garaget flyttas ner i liv med garaget på Kamrern 4 och BTA minskas till 40 m² samt att den största BTA för den södra fastigheten ändras från 210 m² till 190 m².

MATTIAS OCH MALIN LUNDBERG, KAMRERN 4

1. De är negativt inställda till den L- formade fastighetsindelningen eftersom inga andra fastigheter i området har styckats på det sättet. De föreslår att styckningen ska, i enlighet med kringliggande fastigheter, gå från östra till västra fastighetsgränsen för att vara långvarigt hållbart.
2. De är även negativa till storleken på de nya fastigheterna. De menar att de styckade fastigheterna runt omkring har en area på ca 1000 m² och att 690 m² som den minsta fastigheten på Kamrern 5 är en för området avvikande tomtstorlek.
3. De ställer sig även negativa angående de nya byggrätterna på den minde fastigheten. De tycker att en byggrätt på 144 m² (utmätt på plankarta 84 m² för huvudbyggnad och 60 m² för garage) är alldeles för mycket för en tomt på totalt 690 m² med motiveringen att tomten skulle kännas underdimensionerad och att det inte passar in i området som i överlag har stora luftiga trädgårdar.
4. De är även negativt inställda angående placeringen av den nya garagebyggnaden. De anser att placering av garagebyggnaden skiljer sig kraftigt från hur uppfarandet av garagebyggnader sett ut i samband med förtätning för resten av området. Deras motivering är att garaget placering är ett brott mot traditionen av att bevara den öppna innerytan på kvarteret. De menar även att om garagen placeras så indraget på tomten som planförslaget visar kommer innermiljön på kvarteret påverkas av trafik till och från garaget, vilket de tycker i stor utsträckning bör undvikas. De föreslår istället att garagebyggnaden på södra delen flyttas österut och förläggs närmare Kronovägen. De tycker även att det vore till stor fördel för kvarteret i sin helhet och inte minst ur ett miljöperspektiv, att den befintliga garagebyggnaden ersattes med en garagebyggnad närmare Kronovägen.
5. Avslutningsvis tycker de att om förslaget ändras enligt deras synpunkter skulle planförslaget vitsordas av dem och att de hoppas att nämnden ställer sig bakom deras förslag till förändringar innan de går till beslut.

Kommentar

1. Anledningen till den L-formade styckningen av fastigheten är att det befintliga gårdshuset ligger mitt i tomten, och skulle fastigheten styckas som fastigheterna runt om skulle gårdshuset ligga på båda fastigheterna vilket inte är önskvärt.

Angående att den valda styckningen inte skulle vara långvarigt hållbar har kontoret inte samma uppfattning, eftersom en framtida ytterligare styckning inte är möjlig då kommunen ställer sig negativt inställda till skafttomter. Och någon annan anledning till att den valda styckningen inte skulle vara långvarigt hållbar anser kontoret inte finns.

2. Kontoret anser att 690 m² är en tillräckligt stor fastighet för att ligga så pass centralt och i ett område med högt exploateringsstryck.

3. Det är skillnad på byggrätt och byggnadsarea. Byggrätt är den största bruttoarea (BTA) som tillåts och byggnadsarea är hur stor yta byggnaderna upptar på marken. Bruttoarea utgörs av den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplan. Vilket i detta fall är $75 \text{ m}^2 + 75 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$ (huvudbyggnaden i två plan och garaget.) Som vi kan läsa i kommentaren till punkten ovan (Kamrern 5, Ola Spets) kommer garagets BTA att ändras från 60 m² till 40 m², vilket minskar den totala byggrätten till 190 m² ($75 \text{ m}^2 + 75 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2$)

Den "byggrätt" sakägarna nämner, är uppmätt från vad plankartan har ringat in för område där huvudbyggnaden får stå. Detta område är större än 75 m² för att ge frihet åt placering. Byggnaden får dock inte ha en större byggnadsyta än 75 m² och inte en större BTA än 150 m².

Kontoret anser att en total BTA på 190 m² och en byggnadsarea på 115 m² för en fastighet på 690 m² ger gott om plats för att skapa en luftig trädgård med plats för gräsyta, trädgård, lek och samvaro.

För att förtydliga detta kompletteras planbeskrivningen med rubriken *Bebyggelse: "Den största tillåtna bruttoarean är 287 m² för den norra fastigheten och 190 m² för den södra. Parhuset får ha en maximal bruttoarea på 150 m² per fastighet (75m²x2)."*

När det gäller placering av garaget på den södra fastigheten kan vi läsa i kommentaren till punkten ovan (Ola Spets, Kamrern 5) att byggnaden kommer att flyttas till i liv med garaget på Kamrern 4.

EIVOR LUNDBERG, KAMRERN 18

De vill att gårdshuset inte ska utformas som bostad på grund av närhet till tomtgräns samt den höga exploatering som planen föreslår. De har från tidigare förfrågningar om utökning av byggnadsyta inom deras tomt fått svaret från stadsarkitektkontoret att inget över 150 m² för bostadshus och 50 m² för garage och liknande kan godtas.

De skriver även att om planen godtas av byggnadsnämnden förutsätts att gårdshuset inte förändras i yta och höjd då den står nära deras tomtgräns. De vill även att gårdshuset ska förses med ett snöräcke på taket för att minska det snöras som för tillfället förorsakar skador på staketet som går bakom byggnaden.

Kommentar

Anledningen till att ägarna till Kamrern 18 fått svaret att byggrätten är begränsad till 150 m² för bostadshus och 50 m² för garage och dylikt, är att det är de bestämmelser som gäller i nuvarande detaljplan från 1956. När nu en ny detaljplan upprättas för Kamrern 5 kommer den gamla detaljplanen att sluta gälla för den fastigheten. I förslaget till den nya detaljplanen bekräftas befintlig bebyggelse plus den nya bebyggelsen vilket leder till att byggrätten utökas.

För att gårdshuset ska behålla sin form och volym kompletteras plankarta och planbestämmelsen med en högsta byggnadshöjd på 3 meter och en högsta totalhöjd på 4 meter.

Planbeskrivningen kompletterar rubriken *Bebyggelse* med texten: "Högsta byggnadshöjd är 6 meter. Gårdshuset får högst ha en byggnadshöjd på 3 meter och en totalhöjd på 4 meter (objekt med mindre area än 1 m² får överskrida)."

Snöräcke är inget som behandlas i detaljplanen.

BÖRJE BERLIN OCH MAUD RÖNNBÄCK BERLIN, KAMRERN 6

Ställer sig positiva till uppfarandet av parhus enligt detaljplanen. De har dock en synpunkt på miljön under byggnationen. De föreslår att ingen byggnation skall pågå under helger och helgdagar pga. permanentboende och närheten mellan husen.

Kommentar

Det är inget som behandlas i detaljplanen.

UMEA KOMMUN

Stadsledningskontoret och Brandförsvaret & Säkerhet har inget att erinra.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta och planbestämmelse

- Plankartan och planbestämmelsen kompletteras med att området mellan kvarterstrakten och fastighetsgränsen mot Kronovägen bli lokalgata.
- Plankartan revideras så att det södra garaget BTA minskas från 60 m² till 40 m² och flyttas till i liv med garaget på Kamrern 4.
- Plankartan ändras så att största BTA för den södra fastigheten ändras från 210 m² till 190 m².
- Plankarta och planbestämmelsen kompletteras med att gårdshuset har en högsta byggnadshöjd på 3 meter och en högsta totalhöjd på 4 meter (objekt med mindre area än 1 m² får överskrida).
- Planbestämmelsen kompletteras med garage och förråd får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter och en högsta totalhöjd på 4 meter.
- Plankarta och planbestämmelsen ändras genom att begränsning av nockhöjden ändras till begränsning av totalhöjd.
- Planbestämmelsen kompletteras med STÖRNINGSSKYDD: Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att ljudnivåerna inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximalljudnivå från flygtrafik.
- Planbestämmelsen revideras under rubriken ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER till "Tomtindelning för kvarteret Kamrern (2480K-105/1973) upphävs i berörd del (Kamrern 5)"

Planbeskrivningen

- Kompletteras med rubriken *Bebyggelse*: "Den störta tillåtna bruttoarean är 287 m² för den norra fastigheten och 190 m² för den södra. Parhuset får ha en maximal bruttoarea på 150 m² per fastighet (75m²x2). Högsta byggnadshöjd är 6 meter. Gårdshuset får högst ha en byggnadshöjd på 3 meter och en totalhöjd på 4 meter (objekt med mindre area än 1 m² får överskrida)."
- Kompletteras med rubriken *Störningsskydd* "Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att ljudnivåerna inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximalljudnivå från flygtrafik."
- I rubriken "Förändringar" ändras sista meningen från "Placeringen sker med gavel mot Kamrern 4 och framsida mot gården." till "Placeringen sker med gavel mot Kamrern 4 och långsida mot gården."
- I rubriken "Förändringar" ändras meningen "Utöver byggrätten medger planen uppförande av en ny förrådsbyggnad/garage söder om det befintliga garaget vid fastighetsgränsen till Kamrern 4." till "Utöver byggrätten för huvudbyggnaden medger planen uppförande av en ny förrådsbyggnad/garage i liv med det befintliga garaget på Kamrern 4 på den södra fastigheten."
- I rubriken "Förändringar" flyttas även texten "Utöver byggrätten för huvudbyggnaden medger planen uppförande av en ny förrådsbyggnad/garage i liv med det befintliga garaget på Kamrern 4. Förrådsbyggnaden/garaget får inte utföras så att taket sträcker sig över fastighetsgränsen. I övrigt bekräftar detaljplanen befintliga förhållanden." till rubriken "Bebyggelse"

- Rubriken "Bebyggelse" kompletteras med " Uthus och garage får utföras med en maximal byggnadshöjd på 3 meter samt en högsta totalhöjd på 4 meter."
- I rubriken "Förändringar" kompletteras med "Området mellan kvarterstrakten och fastighetsgränsen mot Kronovägen bli lokalgata."

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter**Sakägare**

Mattias och Malin Lundberg, Kamrern 4

Övriga

Västerbottens Museum AB

postat 17/8 2010/150
- " - /150

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten **KAMRERN 5** inom Västerteg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av parhus.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Västerteg efter Kronovägen söder om Umeå C. Fastigheten omfattar ca 1900 m² och är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller den kommunomfattade översiktsplanen, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. I denna beskrivs att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan bl. a. Teg, kompletteras varsamt med nybyggda bostäder.

För kvarteret gäller "Förslag till ändring av stadsplan för del av Böleå boställe inom Tegs municipalsamhälle i Västerbottens län" kungl. maj:ts. beslut 20 juli 1956. Kvarteret har även en tomtindelning (2480K-105/1973) fastställd 5 mars 1973.

MILJÖKONSEKVENSER

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning och innehåll vilket innebär att planen kan handläggas med enkelt planförfarande. Det finns därför inget behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen varför någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) således inte har upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kvarteret är bebyggt med olika byggnadstyper. På fastigheten står idag ett tvåfamiljs egna hem i två plan, ett gårdshus i ett plan och ett garage. Huvudbyggnaden är omnämnd i "Byggnadsordning för Teg" som ett särskilt värdefullt enstaka hus. I öster gränsar fastigheten till Kronovägen och i de övriga vädersträcken gränsar fastigheten till villabebyggelse och parhus.

Fastigheten har in- och utfart från Kronovägen.

Förändringar

Förslaget till detaljplanen ger möjlighet att stycka av fastigheten och uppföra ett parhus på fastigheten där befintlig huvudbyggnad finns idag. Byggnaden bör uppföras i två plan (BII). Placeringen sker med gavel mot Kamrern 4 och långsida mot gården. Genomförandet förutsätter att nuvarande huvudbyggnad rivs. Området mellan kvarterstrakten och fastighetsgränsen mot Kronovägen bli lokalgata.

Bebyggelse

Den största tillåtna bruttoarean är 287 m² för den norra fastigheten och 190 m² för den södra. Parhuset får ha en maximal bruttoarea på 150 m² per fastighet (75m²x2). Högsta byggnadshöjd är 6 meter.

Gårdshuset får ha en byggnadshöjd på högst 3 meter och en totalhöjd på 4 meter.

Utöver byggrätten för huvudbyggnaden medger planen uppförande av en ny förrådsbyggnad/garage i liv med det befintliga garaget på Kamrern 4. Förrådsbyggnaden/garaget får inte utföras så att taket sträcker sig över fastighetsgränsen. Uthus och garage får utföras med en maximal byggnadshöjd på 3 meter samt en högsta totalhöjd på 4 meter.

I övrigt bekräftar detaljplanen befintliga förhållanden.

Störningskydd

Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att ljudnivåerna inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximalljudnivå från flygtrafik.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

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. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2010
Detaljplanering

reviderad augusti 2010



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (1)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-03

Detaljplan för fastigheten **KAMRERN 5** inom Västerteg 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra parhus.

Planen medger att den befintliga fastigheten delas i två.

Tomtindelning gäller för kvarteret Kamrern. Tomtindelningen upphävs i berörd del (tomten nr 5) genom särskild planbestämmelse.

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet angörs från Kronovägen. Parkering sker inom den egna fastigheten.

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning. Tillkommande bebyggelse ansluts till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse kan även anslutas till fjärrvärmenätet.

Sophantering anordnas i enlighet med anvisningarna i NOA 07.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Utbyggnad eller förstärkning av VA-nätet finansieras genom uttag av anslutningsavgift i enlighet med VA-bolagets taxa

Planavtal har tecknats med Ola Spets.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2010

Detaljplanering

rev augusti 2010

Börje Nordström
lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 10/36
Dnr: 10/342

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-10-26

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Kamrern 5

Information:

Berörda fastigheter:
KAMRERN 5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-08-25	BD	Beslutsdatum
2010-09-23	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2010-10-26	PB	Inlagd i ACM