



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-45
 Datum: 2012-08-23
 Handläggare: Pernilla Olofsson,
 Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-05-25, § 109.
 Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2012-07-04 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats vidare till Mark- och miljödomstolen.

Beslutet har därmed vunnit laga kraft, d v s
giltigt från och med 2012-08-01.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

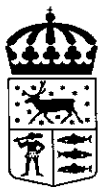
Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden *postat 23/8 2012*
- Länsstyrelsen, samhällsplanering - " -
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret *mail 23/8 2012*
- Umeå kommun, Geografisk information - " -
- Umeå kommun, Bygglov - " -
- Umeå kommun, Fastighetsbildning - " -

Inger Södermark

2480K-P12/27



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2012-07-04

Rek + mb (14 dagar)

Enligt sändlista

1(5)

Ärendebeteckning
403-5429-2012
403-5436-2012

Arkivbeteckning

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2012 -07- 04
Dnr PLA 10-45

Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta reviderad detaljplan för fastigheten Ingenjören 8 inom Teg i Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 25 maj 2012, § 109, att anta reviderad detaljplan för fastigheten Ingenjören 8 inom Teg i Umeå.

Länsstyrelsens beslut får överklagas, se bilaga.

Motivering

Inledningsvis gör Länsstyrelsen följande allmänna noteringar. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten och kommunen avgör själv när planläggning ska ske d.v.s. kommunen har så kallat planmonopol. Både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid detaljplaneläggning.

Syftet med den nu aktuella planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av parhus med carport. Ytterligare syfte är att bevara kvarterstrukturens huvuddrag med byggnader i linje utefter gatan och den öppna grönytan i kvarterets mitt.

Den aktuella fastigheten/planområdet är belägen i ett äldre bostadsområde inom stadsdelen Teg i Umeå. För närvarande gäller en detaljplan från 1947 där. Bostadsområdet utgör ursprungligen ett kvarter med huvudsakligen äldre bostadshus inrymmande en eller ett par lägenheter på förhållandevis stora tomter om ca 1600 m². På senare tid har viss förtätning skett i kvarteret inom tidigare Ingenjören 6 och 7. Viss förtätning genom ny bebyggelse eller tillbyggnad av befintliga hus har också skett i närliggande kvarter inom Teg (öster-, väster- och norrut). Av gällande översiktsplan, "Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 29 augusti 2011" framgår bland annat följande. Kraftig tillväxt av boende förväntas. Tillkommande bebyggelse ska så långt möjligt samlas inom 5 km från centrum. Förtätning ska ske med målet att skapa en tät blandstad. Stadens identitet förstärks genom att varsamt förädla stadsdelarnas karaktär och märkesbyggnader. I kommunens byggnadsordning är kvarteret utpekade som ett värdefullt bebyggelseområde från 1930- och 40-talet.

SC

Sammanfattningsvis gäller de framförda klagomålen risk för skuggning av bland annat uteplatser, alltför stor insyn till klagandenas tomter och bostäder samt att området karaktär kommer att förändras genom att kvarterstrukturen med centralt grönområde kommer att försvinna. Även vissa farhågor om vattenavrinning har framförts.

Länsstyrelsens bedömning

Inledningsvis konstaterar Länsstyrelsen att byggnadsordningen liksom översiktsplanen är vägledande men inte rättsligt bindande dokument. Länsstyrelsen bedömer att den överklagade detaljplanen är förenlig med översiktsplanen även om vård- och bevarandeambitionerna i byggnadsordningen inte uppfylls fullt ut. Länsstyrelsen menar att detaljplanen medför en viss fortsatt förändring av det aktuella kvarterets karaktär och att bland annat den öppna centrumytan i kvarteret påverkas i viss mån - främst genom att ett stort bostadshus förläggs i direkt anslutning till den i stället för det mindre garage som funnits där. Länsstyrelsen noterar i sammanhanget att den hittills gällande planen å ena sidan tillåter endast en huvudbyggnad men å andra sidan medger en minsta tomtstorlek om 800 m², d.v.s. motsvarande halva Ingenjören 7. Den planen har således i sig inte hindrat en liknande exploatering förutsatt att fastighetsbildning kunnat ske så att tomten delats i två. Länsstyrelsen noterar också att det enligt hittills gällande detaljplan inte finns något byggförbud på den öppna centrumytan i kvarteret. Den nya planen säkerställer därför i högre grad att ytan inte bebyggs - i vart fall inte med mer än högst 15 m² i form av lek-, växt- eller lusthus. Sammantaget menar Länsstyrelsen att det i och för sig varit möjligt att genom detaljplanering säkerställa en högre grad av bevarande av kvarterets karaktär. Trots detta strider den förändring av kvarteret som nu antagen detaljplan innebär inte mot några bindande bestämmelser. Den ryms också inom ramen för vad kommunen med hänsyn till planmonopolet kan besluta om. Den påverkan på kvarterstrukturen som uppkommer utgör därför inte skäl för Länsstyrelsen att upphäva detaljplanen.

Kvar att bedöma är då den risk för olägenheter för omgivningen som ni menar att planen innebär. Det rör sig om skuggning, insyn och vattenavrinning. Länsstyrelsen har studerat gjorda solstudier, där ni alla bor i hus B på tomt 7. Utifrån dessa konstaterar Länsstyrelsen att era uteplatser i västerläge huvudsakligen kommer att fortsätta att vara solbelysta men att de den 1 augusti skuggas helt eller delvis under en timme ungefär från kl. halv åtta-åttatiden på kvällen. Den 1 juli, när solen står högre, blir skuggningen såväl mindre som senare och under kortare tid för uteplatsen på Bölevägen 33 C och ingen alls för 33 D. Sammantaget menar Länsstyrelsen med hänsyn till vad som nu sagts att ni till följd av den planerade exploateringen riskerar att drabbas av viss skuggning på era uteplatser, men att denna effekt inte är så betydande att den utgör hinder för den nu antagna planen. Vid denna bedömning har också hänsyn tagits till att berörda kvarter ligger inom Umeås centrala delar. Kommunen och tätorten är en av de mer expansiva i landet. Det kan då förekomma att man får tåla en viss negativ inverkan vid föränd-

ringar i omgivningen. Länsstyrelsen gör av samma skäl motsvarande bedömning vad gäller den ökade insyn som kan förväntas uppstå. Utifrån erfarenheter från byggnationerna på Ingenjören 7 har ni slutligen uttryckt en oro över hur det ska bli med vattenavrinning från Ingenjören 8. Länsstyrelsen bedömer att detta är en problematik som måste hanteras men att det inte är i första hand ni som kommer att påverkas av vattenavrinning från Ingenjören 8. I detaljplanen ställs krav på att markytan inom planområdet ska möjliggöra infiltration av dagvatten. I planbeskrivningen sägs därutöver att det är meningen att allt dagvatten från hus och hårdgjorda ytor ska ledas till Umevas ledningsnät i Bölevägen. Sådana krav kan hanteras i den kommande bygglovprocessen. Länsstyrelsen menar utifrån detta att det får bedömas finnas förutsättningar att hitta tekniska lösningar för att förebygga problem i omgivningen till följd av vattenavrinning från planområdet. Vid dessa förhållanden bör planen godtas även ur denna aspekt.

Mot bakgrund av ovanstående menar Länsstyrelsen sammantaget att ändringen av detaljplanen inte kan förväntas påverka omgivningen på ett sätt som medför så betydande olägenheter att planen ska upphävas av det skälet. Det har heller inte framkommit några formella hinder som kan motivera ett upphävande av planen. Därför avslår Länsstyrelsen era överklaganden.

Överklagandena

Lars Åkerlund och Hanna Rantamäki

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut. Så som överklagandet får förstås vill ni att Länsstyrelsen ska upphäva den antagna detaljplanen. Som skäl för detta har ni i huvudsak framfört att områdets karaktär kommer att förändras. Stegvis avtrappning av byggnation som framhållits vid förändring av detaljplan för Ingenjören 7 gäller uppenbarligen inte längre. Solstudier visar att de tilltänkta byggnaderna skuggar Ingenjören 7 så att det starkt påverkar er utemiljö, bl.a. uteplatser vid hus A som bara får en timmes kvällsol (19.00-20.00). Ni undrar hur detta kan vara acceptabelt. Höjden på hus B måste begränsas så att endast enplanshus godkänns. Insynen till er fastighet ökar. Några åtgärder mot detta finns inte redovisade. Hus B bör helst inte medges men annars placeras mitt emot hus A. Krav bör ställas på en minst 1,8 m hög häck i tomtgräns mellan ingenjören 7 och 8. Balkongernas storlek på hus A bör begränsas för att minska mängden insyn till er fastighet. Kvarteretsstrukturen med centralt grönområde kommer att försvinna. Ni oroar er också för hur det kommer att bli med vattenavrinning och hänvisar till de problem som varit vid exploatering av Ingenjören 7. Ni vill i första hand att bara ett enfamiljshus ska tillåtas, så som det tidigare varit. I andra hand anser ni att ett parhus med carport kan tillåtas där hus A placerats nu och i tredje hand kan ni tänka er ett parhus med placering som hus A samt ett gårdshus i ett plan placerat mittemot hus A.

Erica Hägglund och Leif Hallin

Ni har överklagat nämndens beslut och vill, som det får förstås, att Länsstyrelsen upphäver beslutet. Som skäl för det har ni sammantaget framfört följande. Skuggstudier visar påverkan på Ingenjören 7. Detta kommer att påverka er livskvalitet och värdet på er fastighet. Den föreslagna byggnationen på Ingenjören 8 kommer att ta bort den öppna känslan som idag karaktäriserar området. Insynen från framförallt hus B men även från balkongerna på hus A kommer att innebära en inskränkning i ert privatliv och därmed försämra er livskvalitet. Alternativ har inte utretts tillräckligt. Ni är övertygad att förtätning kan åstadkommas utan att förstöra livsmiljön för omkringliggande fastigheter. Ni föreslår att det i första hand tillåts ett stort parhus uppe vid Bölevägen, med garage/förråd nedanför på samma plats som tidigare. I andra hand föreslår ni ett radhus med tre fastigheter uppe vid Bölevägen och en tre-platsers carport med förråd på innergården. Som tredje alternativ kan ni tänka er en utformning som nuvarande förslag men att B-huset inte tillåts ha förhöjt väggliv samt att krav ställs på häck i tomtgränsen mot Ingenjören 7.

Aktuella bestämmelser

Från den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för mål och ärenden som har påbörjats i första instans före den 2 maj 2011 och i ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I detta fall tillämpas den gamla plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Däremot ska enligt punkten 16 den nya lagen tillämpas då det gäller bestämmelserna om instansordning. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas hos mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 5 § ÄPBL, anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

I 2 kap 2 § ÄPBL sägs att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Av 2 kap 3 § ÄPBL framgår bl. a. att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ ÄPBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl.a. inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

Av 5 kap 7 § sista stycket ÄPBL framgår att detaljplaner inte ska göras mer detaljerade än som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte.

Enligt 29 § samma kapitel får uppdras åt byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt större vikt.

Av 13 kap 8 § ÄPBL framgår som huvudregel att Länsstyrelsen vid prövningen av en överklagad detaljplan ska antingen upphäva eller fastställa kommunens beslut i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får ändringar av ringa betydelse göras.

Curt Hörnqvist

Anna Stenmark

Bilaga

Hur man överklagar till mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Sändlista

Erica Hägglund, Bölevägen 33 D, 904 31 Umeå
Leif Hallin, Bölevägen 33 D, 904 31 Umeå
Lars Åkerlund, Bölevägen 33 C, 904 31 Umeå
Hanna Rantamäki, Bölevägen 33 C, 904 31 Umeå

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, detaljplanering, 901 86 Umeå
detaljplanering@umea.se
birgitta.norberg@lansstyrelsen.se
marita.alatalo@lansstyrelsen.se (för kännedom)
Mapp G:/_Enheter/Livsmiljö/Beslut och domar - juristernas ärenden....
niklas@nnj.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
2012 -06- 14
Dnr PLA 10-45

15

Beslut
Datum
2012-06-11

Ärendebeteckning
404-4543-2012
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Ingenjören 8 på Teg, Umeå kommun, Västerbottens län
PLA 10-10-45

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheten Ingenjören 8. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 10 § PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 25 maj 2012, § 109, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner inte anledning med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL att pröva kommunens antagandebeslut.

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

Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt

Birgitta Norberg
bitr. länsarkitekt



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2012-05-25

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00-14.40, Lunch kl. 11.55-13.03
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande §§ 100-140 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 100-140 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 100-136,138-140 Emma Nilsson (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 100-140 Karin Svedlert (S) §§ 100-140 Ingemar Jangvad (S) §§ 100-140 Bernt Lundström (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 100-140 Peder Westerberg (FP) §§ 100-140 Eric Bergner (C) §§ 100-140 Veronica Kerr (KD) §§ 100-140 Alireza Mosahafi (MP) §§ 100-140
Ersättare	Ola Borgström (S) Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)
Övriga deltagande	Enligt bilagd förteckning, sida 2

Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2012-05-28	
Underskrifter		Paragrafer 100-110,112-140
Sekratarare	Hannele Häkkinen	
Ordförande	Åsa Ögren	
Justerare	Ulrik Berg	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2012-05-25	
Anslaget har satts upp	2012-05-29	Anslaget tas ner 2012-06-20
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov	
Underskrift	Hannele Häkkinen	



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

2(2)

Sammanträdesdatum
2012-05-25

Förteckning

Övriga deltagare vid byggnadsnämndens sammanträde 2012-05-25

Anders Lidman, mättningsingenjör § 103
Benny Sandberg, planingenjör
Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning
Håkan Sjögren, ekonomichef § 102
Isabella Forsgren, planeringschef § 101
Jonas Andersson, verksamhetschef
Lena Nygård, handläggare
Magdalena Blomquist, planarkitekt
Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 121-135,140
Marie Häggström, tf. lantmäterichef
Mattias Berggrund, KLM-chef
Niklas Forsgren, informatör
Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 104-106
Pernilla Helmersson, projektassistent
Staffan Sjöström, civilingenjör § 111
Tina Näslund, lantmätare
Tomas Strömberg, planchef §§ 107-110,112-120
Torbjörn Forsgren, kompetensledare
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

BN § 109

**Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 på Teg, Umeå kommun,
Västerbottens län – Aterremitterat ärende**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2012-03-28, bilaga.
Handläggare är Pernilla Olofsson.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att inom fastigheten Ingenjören 8 skapa planmässiga förutsättningar för parhus med carport. Ytterligare syfte är att bevara kvartersstrukturens huvuddrag med byggnader i linje utefter gatan och den öppna grönytan i kvarterets mitt.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i januari 2012, reviderad mars 2012.

Samråd/Utställning

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen kompletterats under Konsekvenser av planens genomförande, Kulturmiljö, med att befintlig byggnad rivs vilket förändrar områdets ursprungliga karaktär. Vidare kompletteras skuggstudien med bilder från kl. 19–21 där det framgår att uteplatserna på grannfastigheterna skuggas helt eller delvis av den planerade bebyggelsen vid de sena tidpunkterna.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

✓ Hanna Rantamäki och Lars Åkerlund, Bölevägen 33C, 904 31 Umeå
✓ Erica Hägglund och Zeif Hallin, Bölevägen 33D, 904 31 Umeå

- Övriga berörda, (underrättelse):

Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

✓ postat 29/5
2012 ✓

✓

BN § 109

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad mars 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2012, reviderad mars 2012

Planbeskrivning med bilagor daterad januari 2012, reviderad mars 2012

Samrådsredogörelse daterad januari 2012

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokollet med handlingar sänt till

Sökanden ✓

Länsstyrelsen ✓

Sakägare m fl. ✓

Västerbottens museum ✓

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 29/5 2012/160

Mail

- " -

- " -



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-45
 Datum: 2012-03-28
 Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 på Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 har upprättats av Umeå kommun Detaljplanering under januari 2012. Syftet med planen är att inom fastigheten Ingenjören 8 skapa planmässiga förutsättningar för parhus med carport. Ytterligare syfte är att bevara kvartersstrukturens huvuddrag med byggnader i linje utefter gatan och den öppna grönytan i kvarterets mitt.

Samråd och utställning

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-10-06 – 2011-10-28 samt utställning under tiden 2012-01-30 – 2012-02-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom fastigheten Ingenjören 8 skapa planmässiga förutsättningar för parhus och carport. Ytterligare syfte är att bevara kvartersstrukturens huvuddrag med byggnader i linje utefter gatan och den öppna grönytan i kvarterets mitt. Planområdet gränsar i söder mot Bölevägen.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran

TRAFIKVERKET

Trafikverket har tagit emot remissen för detaljplanen Ingenjören 8. Trafikverket har inget att erinra.

HANNA RANTAMÄKI OCH LARS ÅKERLUND

Fastighetsägarna vidhåller det som framförts i tidigare yttranden men önskar tillägga ytterligare synpunkter.

Skuggstudie

De har nu fått ta del av den efterfrågade skuggstudien och anser den vara bristfällig. Detta då mätningar endast är gjorda fram till kl 18:00. De menar att de nyttjar altanen till ca kl 22:00 under sommarhalvåret och det är tiderna mellan kl 18:00 och 22:00 som är viktiga för dem. De menar att en ny skuggstudie bör tas fram för att ge ett bättre underlag och att skuggstudien visar att det bara kan tillåtas ett enplanshus på innegården av Ingenjören 8.

120209141021479.doc

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-45
 Datum: 2012-03-28

Problem med snöröjning

Fastighetsägarna menar att möjligheterna att lagra snö på tomten är otillräcklig. Givetvis kan gästparkeringar nyttjas men de räcker inte till. De anser att samma bekymmer har uppstått de två åren som de bott där. Tomten är för liten för två stora huskroppar med tillhörande carport.

Insyn

Gällande ökad insyn så vidhåller de det som tidigare framförts samt föreslår att det nedre huset placeras med gaveln mot deras hus så att de boende inte ser rakt in till varandra. De anser även att entreprenören skall planera in, utföra och bekosta avskärmning vid tomtgräns med växtlighet som är grön och tät under årets samtliga säsonger. Insynen och den planerade förtätningen borde föranleda en förändring i deras detaljplan avseende begränsningar av inglasade uteplatser från 10 m² till 15 m² för att behålla integriteten. De anser det olämpligt med balkong i norrläge och att denna bör tas bort ur detaljplanen.

Markarbete

Slutligen vill fastighetsägarna lyfta fram markfrågan. Slänten är brant och de är inte nöjda med vad de sett av Ingenjören 8 efter påbörjat markarbete med stora höjdskillnader.

Kommentar

Skuggstudierna kompletteras till antagandehandlingen.

För att hantera stora mängder snö kan borttransportering vara en rimlig åtgärd. Någon ytterligare åtgärd i detaljplanen görs inte.

Insyn mellan fastigheter förekommer i olika grader inom de flesta områden där Umeå förtätas. Insynens omfattning varierar och önskemål av insynsskydd varierar. I planarbetet görs en rimlighetsbedömning som följs upp i bygglov. Generellt är kommunen mycket restriktiv med att permanenta insynsskydd i detaljplan utan fastighetsägarna hänvisas till olika former av växtlighet. Detta sker på fastighetsägarens bekostnad och är inget vi vanligtvis reglerar i detaljplan.

Begränsningen av uterummens storlek är föranlett av bygg- och tomträttens storlek. Detaljplanering anser att storleksbegränsningen är rimlig och avser inte att ändra detta.

ERICA HÄGGLUND OCH LEIF HALLIN

Fastighetsägarna har lämnat in nya synpunkter och även hänvisar till de kommentarer de lämnat 2011-10-17. De anser inte att kommentarerna till dessa synpunkter på något sätt förändrar deras synpunkter och hävdar sin rätt att överklaga detaljplanen med hänvisning till deras ursprungliga kommentarer.

Övriga kommentarer

Fastighetsägarna menar att områdets karaktär kommer att förändras och den skrivning gällande stegvis avtrappning av byggnation som låg till grund för förändringen av detaljplan för Ingenjören 7 inte gäller i och med detta beslut längre.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-45
 Datum: 2012-03-28

De menar också att skuggstudien som bifogats till förslaget om detaljplansförändring är undermålig. Studien redovisar enbart påverkan av de nya byggnaderna fram till klockan 18.00. De kräver att en ny relevant skuggstudie tas fram som tar upp påverkan under dagens alla soltimmar. De menar att det är svårt att avgöra den faktiska påverkan utifrån den redovisade skuggstudien och att höjden på B-huset måste begränsas genom att huset inte tillåts ha förhöjt väggliv.

Man menar att kommunen inte tagit hänsyn till den ökade insyn som nya byggnader kommer att medföra och några åtgärder för att förbättra situationen inte redovisats. De anser att gårdshusets placering, vinkling och storlek bör utredas vidare samt att projektören åläggs att plantera en häck på tomtgränsen mellan Bölevägen 33 & 35 till en höjd på minst 1,8 meter och hålla sig tät hela året (ex tuja). Vidare anser de att balkongernas storlek på hus A behöver begränsas i syfte att minska insyn från dessa. Slutligen tar de upp att under de två vintrar de bott i huset har snöskottningen varit ett problem trots att vi fyllt gästparkeringarna med snö. Vilket inneburit bortforsling av snö.

Kommentar

Se svar till Hanna Rantamäki och Lars Åkerlund

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA

Vatten och avlopp

Det är bra och viktigt att dagvattenhanteringen genomlyses ordentligt. En kommentar till stycket som beskriver dagvattnet är att under vissa förhållanden finns risken att varken infiltration eller perkolation fungerar ändamålsenligt, t ex under snösmältningsperioden. Avledning av detta överskottsvatten ska kunna ske utan skador på fastigheter och infrastruktur.

I övrigt hänvisas till tidigare yttrande om plats för gemensam vattenmätning.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Plats för gemensam vattenmätning kan ske inom gällande bestämmelser. I övrigt åligger det exploatören att säkerställa att eventuellt överskottsvatten ska kunna tas om hand utan skador på annan fastighet.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet påpekar att i Byggnadsordningen för Teg är fastigheten Ingenjören 8, tillsammans med grannfastigheterna 7 och 9, utmärkta på kartan som ett värdefullt bebyggelseområde från 1930- och 1940-talet.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-45
 Datum: 2012-03-28

Byggnaderna ska enligt Byggnadsordningen vårdas och underhållas med hänsyn till sin ursprungliga karaktär, vilket även tas upp i planbeskrivningen under rubriken Bebyggelseområden och Natur.

Då är ju frågan varför detta förbises? Att riva befintlig byggnad för att bygga någonting nytt är inte att bevara. Tvåkupigt lertegel och tidstypisk färgsättning som förespråkas i Byggnadsordningen ska enligt planbeskrivningen rekommenderas. Detta tillsammans med träfasader och samma nocklinje anses tydligen räcka för att ersätta ett äldre kvarters utseende samt uppbyggnad och sedan anse att det är samma sak. Museet delar inte den bedömningen.

I planbeskrivningen står det att den befintliga byggnaden på fastigheten är i dåligt skick och att rivning planeras. Museet har dock fått information om att byggnaden redan är riven. Museet anser inte att det framkommit någon information om hur pass dåligt skick byggnaden var i innan den revs. Dessutom ligger de planerade parhusen redan ute till försäljning innan detaljplanen ens är godkänd. Att gå händelserna i förväg innan beslut har fattats anser museet är att inte respektera planprocessen.

Under rubriken *Friytor* står det "I mitten av denna yta ges möjlighet att uppföra ett mindre gemensamt växthus, lusthus eller liknande fritids-/rekreationsaktivitet med en yta av max 15 m²." Det området är en del av den gamla kvartersstrukturen som dessutom tas upp i planens syfte att bevara. Hur går det ihop? Museet anser att denna yta inte bör bebyggas utan behållas öppen.

Utdrag ur museets yttrande över förslag till detaljplan, Ingenjören 8 (2011-11-01): "Även det befintliga garaget inne på tomten rivs och ersätts med skärmtak/carport med fyra platser. Planbeskrivningen redovisar på sid 4(5) att skärmtak enligt Byggnadsordningen bör undvikas. Ändå möjliggör planen just detta".

Förklaringen till detta är för att klara en tillfredsställande uppställning av bilar på gården samt goda passagemöjligheter och backningsutrymme. Museet anser att det inte är något tillräckligt bra argument för att bygga någonting som tidigare enats om bör undvikas.

I planbeskrivningen under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*, har *Kulturmiljö* satts som underrubrik. Där står att det är främst strukturen på fastighetsindelningen som påverkas om parhusen avstyckas och bildar fyra nya fastigheter. Det som främst påverkar kulturmiljön överhuvudtaget är att den befintliga fastigheten rivs. Att det bildas nya fastigheter påverkar endast i viss mån. Det kan dock inte likställas med en rivning av en byggnad som har utpekats ligga i ett kulturellt värdefullt område.

Kommentar

I planarbetet har Detaljplanering vägt in Umeå kommuns förtätningsstrategi och gjort en avvägning utifrån ett helhetsperspektiv, väl medveten om att den kulturhistoriska kontexten förändras. Västerbottens museum gör en annan bedömning än Umeå kommun avseende detta. Byggnadsordningen är ett dokument som antagits av Byggnadsnämnden. Detta beslut utesluter

120209141021479.doc

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 ^{tr}
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umea.se	E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-45
 Datum: 2012-03-28

dock inte att Byggnadsnämnden gör en annan bedömning i ett enskilt fall i senare skede, vilket har skett.

Rivningen av den befintliga fastigheten innan ny detaljplan vunnit laga kraft har inte rekommenderats av Detaljplanering utan fastighetsägaren har sökt rivningslov på eget initiativ. Enligt fastighetsägarens uppgift var hela källarutrymmet ansatt av mögelskador på grund av att utrymmet tätats på felaktigt sätt av den tidigare ägaren.

Att tidigt lägga ut fastigheter till försäljning innan en detaljplan vunnit laga kraft må vara mindre lämpligt men inte olagligt. Det är en risk som fastighetsägaren tar. Både att förfarandet kan påverka grannar och att planen förändras under processens gång.

Avseende den öppna gröna ytan anser Detaljplanering att en mindre komplementbyggnad inte på något avgörande sätt påverkar dess karaktär. Vad gäller att tillåta carport istället för garage är det i detta fall en fråga om anpassning till exploateringsgrad. Med tanke på att exploateringen innebär fler byggnader anser Detaljplanering att förändringen är rimlig.

Det är helt riktigt att texten under Konsekvenser av planens genomförande inte beaktar att byggnaderna faktiskt rivs. Planbeskrivningen revideras.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för parhus och carport bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Sakägare

Hanna Rantamäki och Lars Åkerlund, Bölevägen 33C, 904 31 Umeå
 Erica Hägglund och Leif Hallin, Bölevägen 33D, 904 31 Umeå

Övriga

Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

UMEÅ KOMMUN mars 2012

Detaljplanering



Tomas Strömberg
 Planchef



Pernilla Olofsson
 Planarkitekt

postat U1
 - 11 -
 postat U1 2012-05-16

- 11 -
 U1 2012-04-03 / 180
 U1 2012-05-16



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

1 (6)

Diarienummer: PLA 10-45
Datum: 2012-03-28
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 på Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Bilaga 1 och 2, markutredning och skuggstudie

PLANPROCESSEN

Planen handlades från början med enkelt planförfarande men har på grund av många synpunkter i samrådsyttrandena ändrats till normalt planförfarande.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att inom fastigheten Ingenjören 8 skapa planmässiga förutsättningar för parhus och carport. Ytterligare syfte är att bevara kvartersstrukturens huvuddrag med byggnader i linje utefter gatan och den öppna grönytan i kvarterets mitt.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Ingenjören 8. På fastigheten ligger en enfamiljsbostad i två våningar och ett garage. I söder gränsar planen mot Bölevägen. Planen ingår i en kvartersstruktur med likvärdiga fastigheter. Hörnfastigheten i väster har styckats av till två mindre fastigheter med var sitt enfamiljshus. På fastigheten öster om planområdet ligger två parhus med förråd och gemensam carport. Planarean är ca 1600 m². Fastigheten är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Planområdet ingår i översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige i augusti 2011. Planen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

120328141530272

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

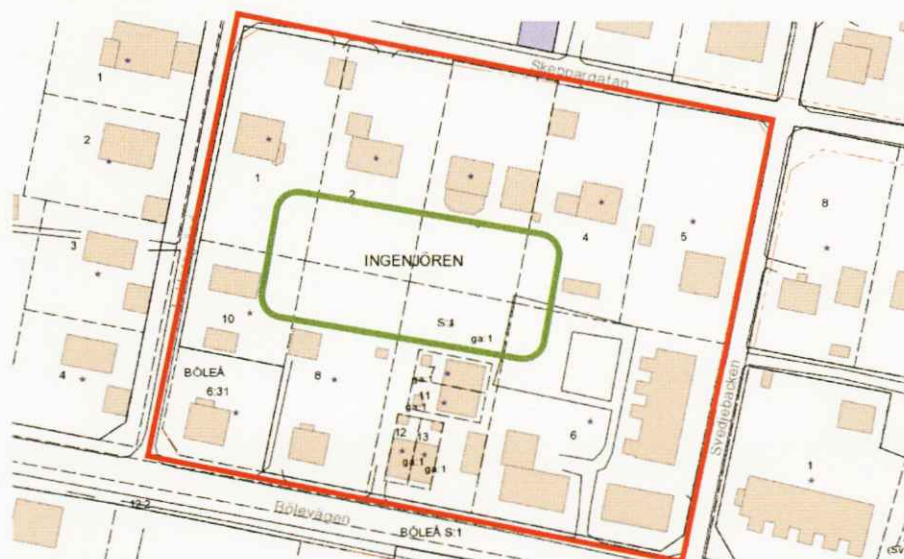
Planområdet ingår i översiktsplanen Fördjupning för de centrala stadsdelarna som antogs av Umeå kommunfullmäktige i slutet av augusti 2011 (laga kraft den 28 september 2011) och stadsplan för del av Böleåområdet inom Tegs municipalsamhälle A2/6 upprättad 1945. Planområdet följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden och Natur

Kvarterstruktur, byggnadskultur och markbeskaffenhet

Kvarteret Ingenjören består ursprungligen av ett antal rektangulära fastigheter med större enfamiljsbostäder med tillhörande garage, Ingenjören 6 undantagen. Byggnaderna i kvarterets södra del är placerade i anslutning till gatorna och tillbyggnader trappas ner mot kvarterets inre. I kvarterets mitt möts trädgårdarna i en öppen gräsyta utan staket. Kvarteret sluttar nedåt i nordlig riktning vilket gör att byggnaderna på fastigheterna utefter Bölevägen ligger betydligt högre än fastigheterna mot Skeppargatan. Vid förtätningen av fastigheten Ingenjören 7 höjdes den existerande slänten olyckligtvis till ca 2 meter mot den öppna gräsytan. För att slänten på Ingenjören 8 skall behålla befintliga marknivåer med ca 1 meter höjdskillnad, görs en markutredning där markhöjder och vattenavrinning studeras. Utredningen görs under detaljplaneprocessen och biläggs planbeskrivningen, se bilaga 1.



Kartbild av kvarteret Ingenjören som markerats med röd rektangel och den öppna gräsytan i kvarterets kärna illustrerad med en grön rektangel.

Ingenjören 6 har tätare bebyggelsegrad och medverkar inte i den öppna gräsytan utan har nivåskillnad och staket som skiljer av fastigheten från kvarterstrukturen. Fastigheterna öster och väster om Ingenjören 8 har styckats av. Åt väster har hörnfastigheten delats i två med var sin enfamiljsbostad och utfart mot Lektorsgränd. Österut har två parhus uppförts år 2010, i detaljplanen lämnades den norra delen som en öppen friyta för att värna kvarterstrukturen med gemensam gräsyta.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-45
Datum: 2012-03-28

Ursprungligen låg tre av kvarterets byggnader, Ingenjören 7-9, på rad med jämnt intervall utefter Bölevägen. Alla tre hade förstukvist och balkong åt norr och var uppförda i samma storlek och form.

I byggnadsordningen 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.

Bostäder och gestaltning

Detaljplaneförslaget ger möjlighet att uppföra två parhus [B], carport och förråd, likt Ingenjören 7 men spegelvänt. 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 öster och väster om fastigheten. Inom kvarteret har husen utefter Bölevägen träfasader och i byggnadsordning för Teg rekommenderas två-kupigt lertegel som takmaterial och tidstypisk färgsättning. Dessa rekommendationer gäller även för det nya parhuset.

Det andra parhuset, gårdshuset, får gaveln mot Bölevägen. För att gårdshuset skall upplevas anpassat till kvartersmiljön och vara underordnat huset utefter Bölevägen ska gårdshuset 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 vilket medför att gårdshuset skall ligga lägre än huset mot Bölevägen för att anpassa sig i kvarteret. Gårdshuset blir större än bostadshuset på intilliggande fastighet Ingenjören 10. Det är därför viktigt att gårdshuset och dess entréer inte placeras nämnvärt högre över mark än uteplatsen och bostadsentrén på Ingenjören 10. Detta för att inte dominera platsen ytterligare. Bostadshuset på Ingenjören 10 ligger på markhöjden +15.60. För att lutningen på infarten skall hålla tillgänglighetsmässigt kommer gårdshuset på Ingenjören 8 att ligga på +15.80 vilket befästs med planbestämmelse [Högsta tillåtna markhöjd över nollplanet] under Markens anordnande.

På detaljplanen finns kryssmärkta områden för möjlighet till uteplats, carport och förrådsbyggnad. På förråd/uteplatsområdena är friggebod bygglovspliktig och storleken begränsad till max 5 m² BYA då miljön vid uteplatserna i samband med förtätning av fastigheten är värdefull. Förtätningen medför att större friggebod/förråd är olämplig på uteplatsområdena ur gestaltningssynpunkt.

Förråds- och uteplatsområdet norr om huset utefter Bölevägen blir mindre i storlek än motsvarande område öster om gårdshuset. Restande yta ersätts med en plantering i sluttning [n₁] för att ta upp höjdskillnader på fastigheten, se bilaga markutredning. I förläggningen av

120328141530272

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

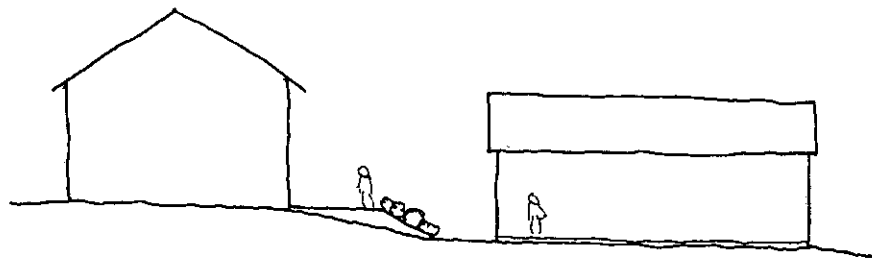
Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-45
Datum: 2012-03-28

carporten ges möjlighet att bygga gemensamt cykel- alt soprum på 10 m².



Sektionsskiss som bland annat visar förhållandet mellan husens uteplatser.

Friytor

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

Skuggstudie

En skuggstudie har gjorts främst för att se hur befintliga uteplatser kommer att påverkas av planförslaget. Studien biläggs planhandlingarna som bilaga 2. Studien visar att 1 september skuggas alla uteplatser, existerande och tillkommande, tillhörande Ingenjören 7, 8, 11, 12 och 13. Ingenjören 7 och 11 skuggas kl 18 medan Ingenjören 12 och 13 skuggas kl 16-18. Uteplatserna på Ingenjören 12 och 13 skuggas även 1 augusti kl 16-18.

Parkering

I byggnadsordningen för Teg står att skärmtak för bil bör undvikas. Idag finns ett garage i mitten av fastigheten som rivs och ersätts med skärmtak/carport med fyra platser i fastighetsgräns mot väster. För att klara en tillfredsställande uppställning av bilarna på gården samt goda passagemöjligheter/backningsutrymme är skärmtak/carport bättre totalt sett än garage. Från Bölevägen blir carporten indragen i förhållande till parhuset. Placeringen förhindrar trafik längre in på fastigheten. Enligt kommunens trafikavdelning skall parkeringsutformningen vara sådan att det finns vändningsmöjlighet inom fastigheten Ingenjören 8. Trafikflödena på Bölevägen är sådana att man naturligt skall angöra Bölevägen med fronten först. Detta krav uppfyller planen.

Trafik

Busshållplats finns utanför fastigheten på Bölevägen. Ombyggnation av Bölevägen är planerad av Umeå kommun, Gator och parker, och kommer ske inom 3-5 år. Gatan kommer att byggas om till en mer stadsmässig gata. Detta innebär bland annat att trottoar byggs på norra sidan. Vid punkter där många fotgängare bedöms korsa gatan kommer hastighetsdämpande åtgärder att genomföras.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-45
Datum: 2012-03-28

Störningar och risker

Trafiken på Bölevägen är intensiv vid arbetsdagens början och slut. I samband med detaljplanen för Ingenjören 7 gjordes en översiktlig trafikbullerutredning. 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 fasadisolering. För gårdshuset och uteplatser krävs inga bullerskyddande åtgärder.

Kommunens miljö- och hälsoskydd ansåg att Boverkets allmänna råd 2008:1 ska tillämpas avseende krav på tyst sida (högst 45dBA vid fasad) samt att minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, ska vara vända mot tyst sida. Samma regler tillämpas i detta planförslag vilket befästs med planbestämmelse under rubriken Risk- och störningsskydd.

Kvarteret Ingenjören ligger strax utanför flygbullerkurvan för maximal ljudnivå 70 dBA 3 ggr/dygn (1095 ggr/år). Det medför att fastigheterna inom kvarteret Ingenjören blir bullerstörda av flygtrafiken om än inte över maximalt 70 dBA.

Byggnadsteknik och teknisk försörjning

Byggnadsmaterial som ger sunda byggnader rekommenderas, vilket ingår i kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering av det framtida Umeå. För att få sunda byggnader måste metoder 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. Avfall ska kunna tas omhand med källsortering.

Dagvattenhantering

Det går inte att beräkna vattenflödet i dagvattenavrinningen på grund av oregelbundenheten i mängd. Därför är det osäkert att pumpa dagvattnet från fastigheten Ingenjören 7 och 8 upp till Bölevägen. Dagvattnet skall därför tas om hand inom fastigheten Ingenjören 8, vilket skall redovisas i bygglov. Förutsatt att grundvattennivån är tillräckligt låg skall stenkista anläggas i fastighetens norra tillika lägre del. Om denna lösning inte är möjlig måste marken kunna infiltrera dagvattnet inom fastigheten vilket begränsar möjligheten till anläggning med hårdgjorda ytor inom fastigheten. Detta befästs med planbestämmelse [n₂] Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten. Allt dagvatten för hus och hårdgjorda ytor dras och ansluts till Umevas ledningsnät i Bölevägen. Anslutningen till Umevas nät är försedd med backventil för att stoppa eventuell överdämning i Umevas ledningar att rinna tillbaka in i fastighetens ledningar och brunnar.

120328141530272

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

6 (6)
Diarienummer: PLA 10-45
Datum: 2012-03-28

Vatten och avlopp

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

Avfall/sopor

Sophanteringen skall följa gällande NOA anvisningar. På plankartan finns utrymme på kryssmarkerade område 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 en förskola på andra sidan Bölevägen.

Konsekvenser av planens genomförande

Kulturmiljö

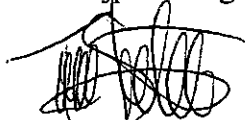
Befintlig byggnad rivs vilket förändrar områdets ursprungliga karaktär. Om parhusen avstyckas, liksom på Ingenjören 7, påverkas främst strukturen på fastighetsindelningen genom att fyra nya fastigheter bildas omgivna av en gemensamhetsanläggning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

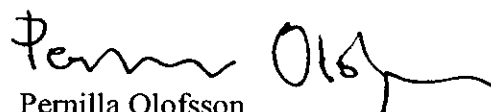
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

UMEÅ KOMMUN januari 2012
reviderad mars 2012

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Pernilla Olofsson
Planarkitekt

120328141530272.doc

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-45
Datum: 2012-03-28
Handläggare: Daniel Janonius
Löwgren

**Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 inom Teg i
Umeå kommun, Västerbottens län**

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att inom fastigheten Ingenjören 8 skapa planmässiga förutsättningar för parhus och carport. Ytterligare syfte är att bevara kvartersstrukturens huvuddrag med byggnader i linje utefter gatan och den öppna grönytan i kvarterets mitt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet utgörs av fastigheten Ingenjören 8 som i dagsläget är bebyggd med en äldre enfamiljsbostad och ett garage. Planen möjliggör att två parhus uppförs och att varje del avstyckas till en egen fastighet det vill säga totalt fyra fastigheter. Gemensamma ytor avstyckas till en samfällighet där gemensamhetsanläggning kan inrättas för parkering, carport, in- och utfart, sophantering, vatten och avlopp, friytor med mera.

Ingenjören 8 belastas av ett servitut för ledning som måste hanteras i en kommande lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering

Planområdet får utfart mot Bölevägen. Enligt kommunens trafikavdelning är trafikflödena på Bölevägen sådana att utfart skall göras med fronten först. Därför anordnas vändningsmöjligheter inom Ingenjören 8.

Parkering anordnas med gemensam carport och två parkeringsplatser längs planens västra sida.

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umca.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umca.se

Org nummer 212000-2627

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**Diarienummer: PLA 10-45
Datum: 2012-03-28*Buller*

En översiktlig bullerutredning har utförts av Samhällsbyggnadskontoret i samband med planläggningen för grannfastigheten Ingenjören 7. Fastigheterna är utsatta för höga trafikbullernivåer från Bölevägen. Bullerdämpande åtgärder skall vidtas i enlighet med Boverkets rekommendationer i Allmänna råd 2008:1.

Teknisk försörjning mm

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Den kan också anslutas till fjärrvärmenätet som sträcker sig förbi Ingenjören 8.

Sophantering anordnas i enlighet med anvisningarna i NOA 07.

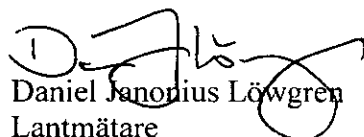
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med ägaren till Ingenjören 8.

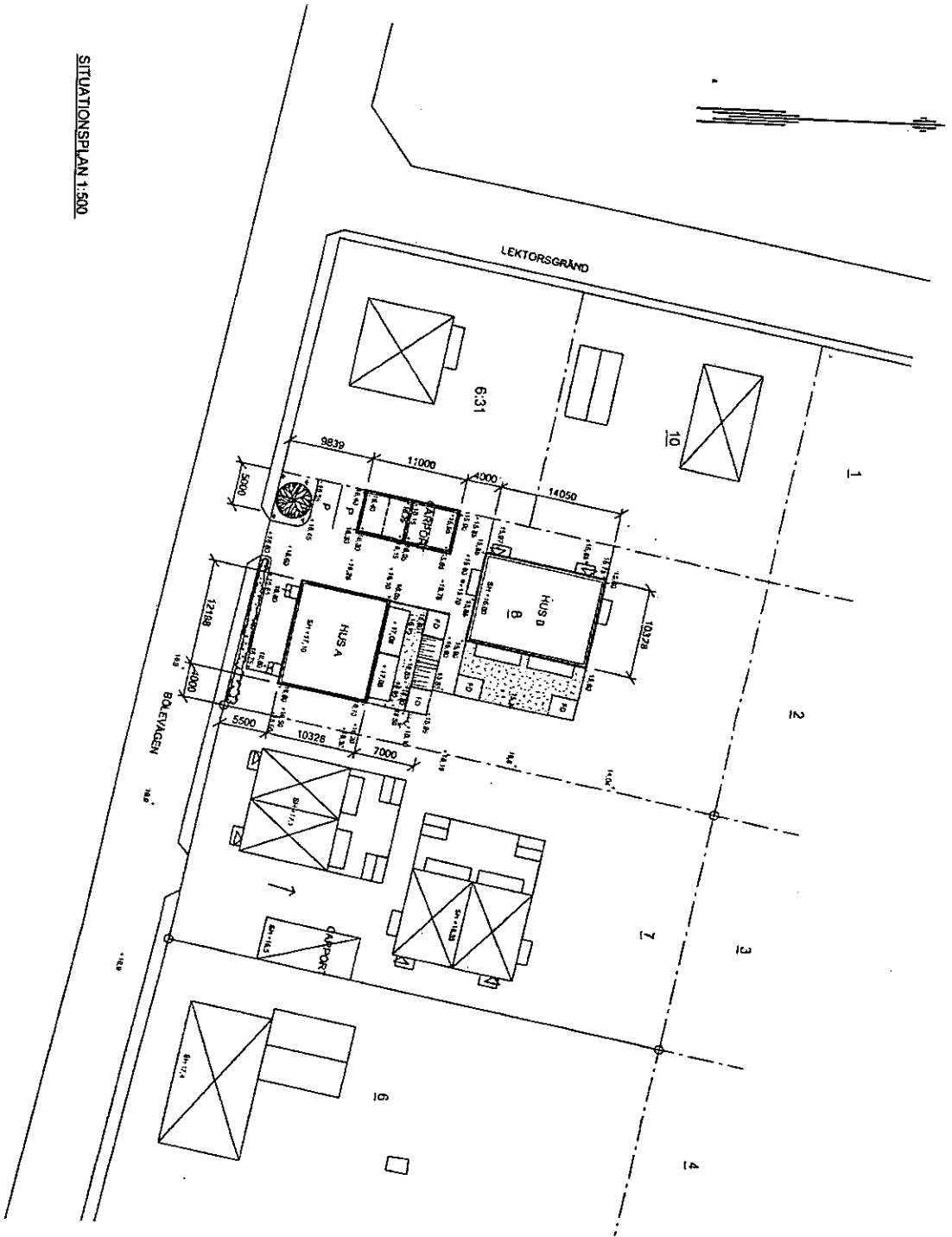
UMEÅ KOMMUN januari 2012
reviderad mars 2012

Detaljplanering



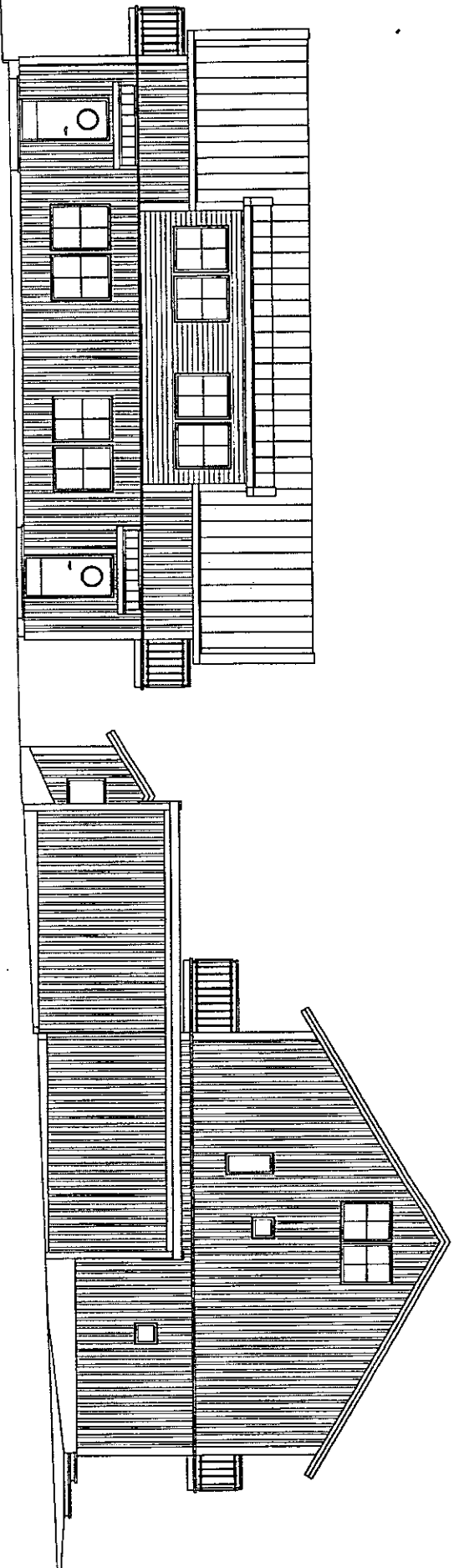
Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare

SITUATIONSPLAN 1:500



FD = PLATS FÖR FÖRRÅD

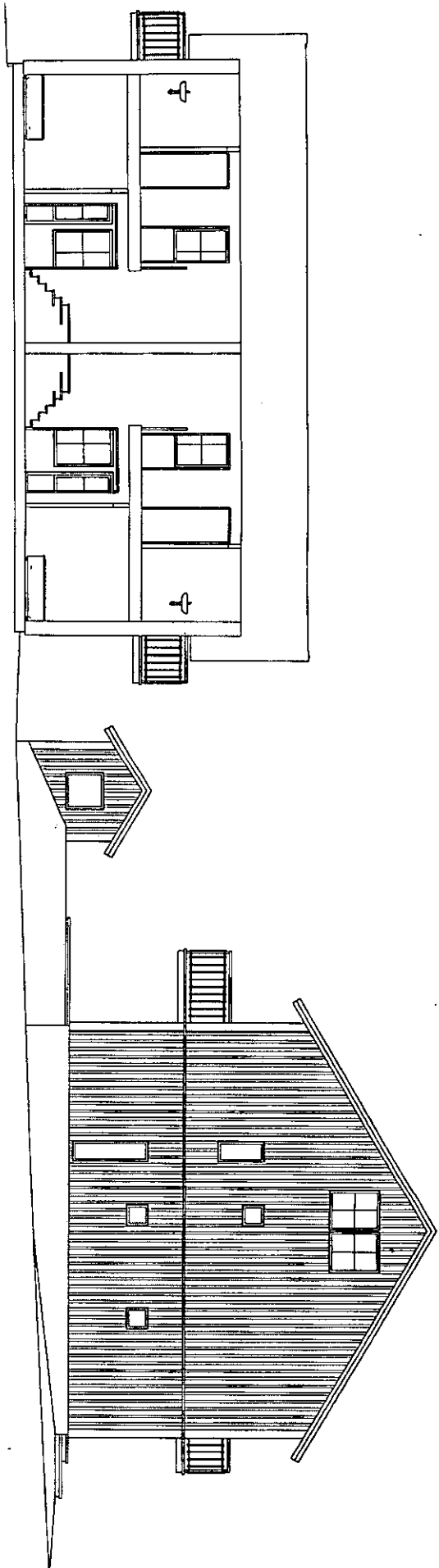
SR.	ANT.	ANDRINGSÄLVISER	SIÖN	DATUM
PRELIMINÄR HANDLING				
UMEA KOMMUN				
INGENJÖREN 8				
JBR-KONSULT AB				
Luttimöggen 10-14				
904 22 UMEÅ				
Tel. 090-21 39 30				
UPPDRAGSR.	KI / ÅS	DT	BY	MANUSKRIFTLIGT
DATUM	ANDRINGSÄLVISER			
2013-11-04	Bengt Jäkösson			
NYBYGGNAD AV PARHUS,				
CARPORT / FÖRRÅD				
SITUATIONSPLAN				
SKALA	ÄRTAVN	REV.		
1:500	A:01			



FASAD MOT VÄSTER

DEL	AVT	ANDRINGSÄNDNING	ESK	DATUM
PRELIMINÄR HANDLING				
UMEÅ KOMMUN				
INGENJÖREN 8				
IBR-KONSULT AB				
Lettargården 10-14 Tel. 090-71 38 30				
094 22 MEA				
UPPGIFTSNR	RIKSNR	PROJEKTNR	PROJEKTNR	
DT	BJ			
NYBYGGNAD AV PARHUS				
2011-11-04 Bengt Jakobsson				
NYBYGGNAD AV PARHUS				
HUS A & B				
FASADER				
SKALA	INTELL	RETV		
1:100	A:12			

FASAD MOT VÄSTER



BLI	ART	ANORDNING	AVSELS	SKALA	DATA
-----	-----	-----------	--------	-------	------

PRELIMINÄR HANDLING
 UMEÅ KOMMUN
 INGENJÖREN 8

JBR-KONSULT AB

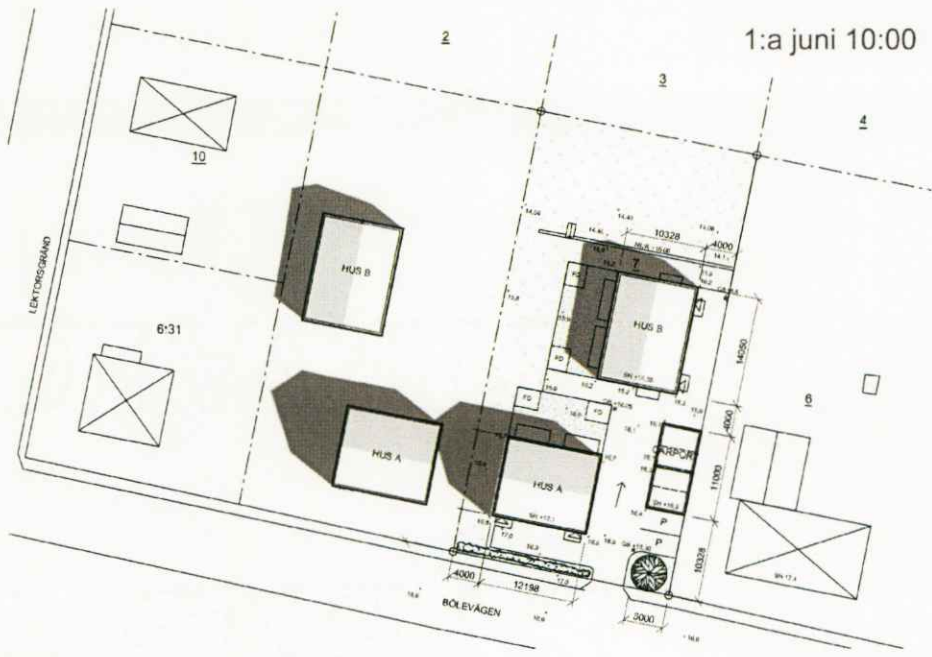
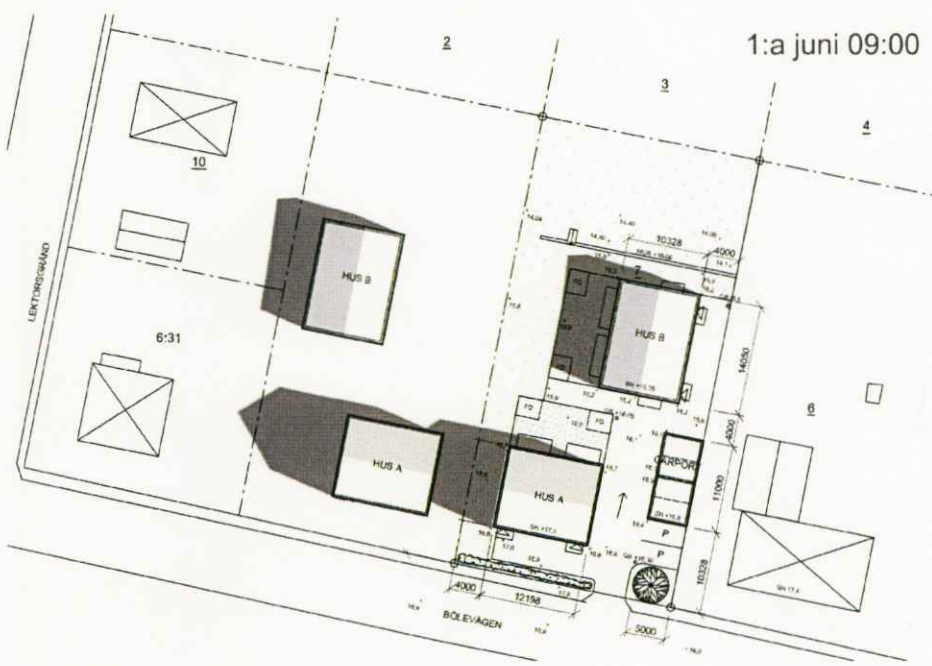
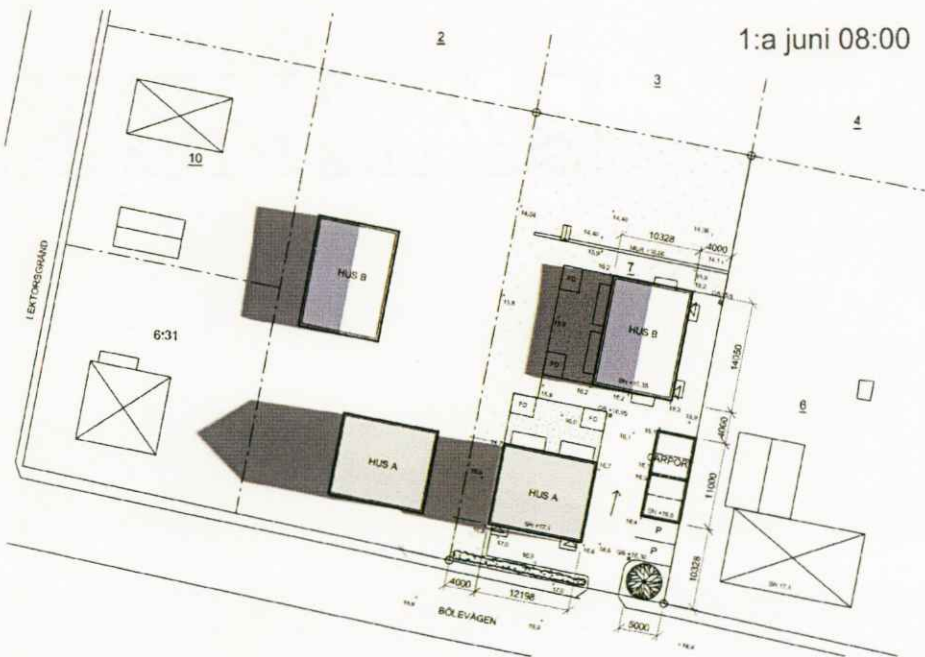
Lärtinggatan 10-14
 904 22 UMEÅ Tel. 090-71 38 30

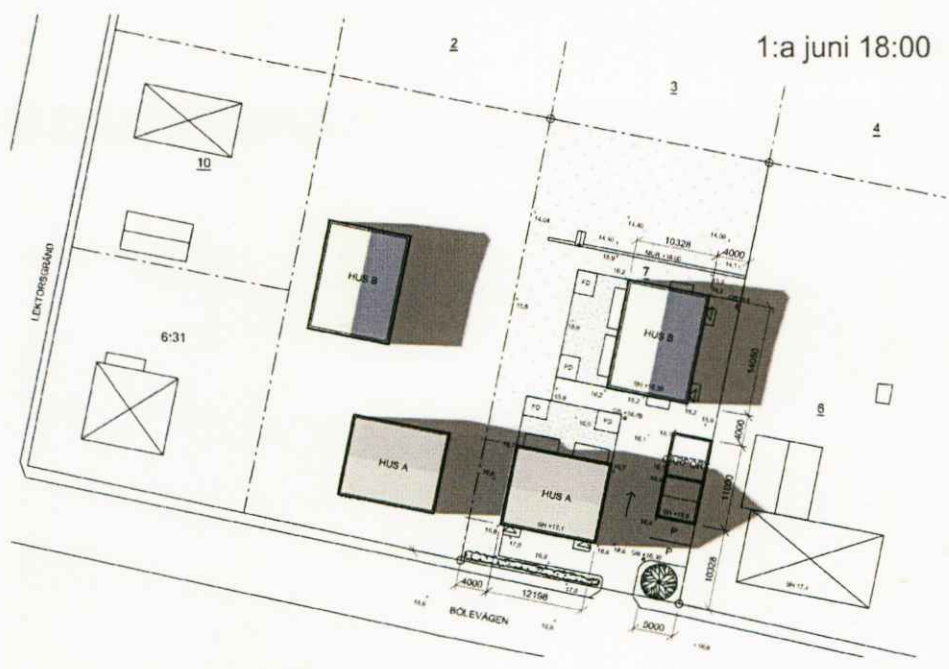
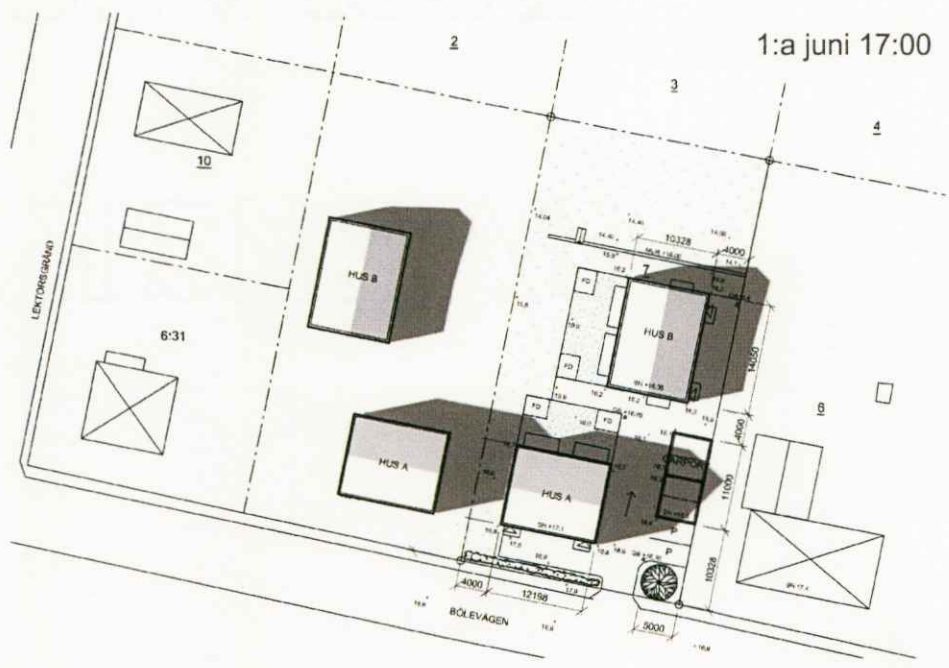
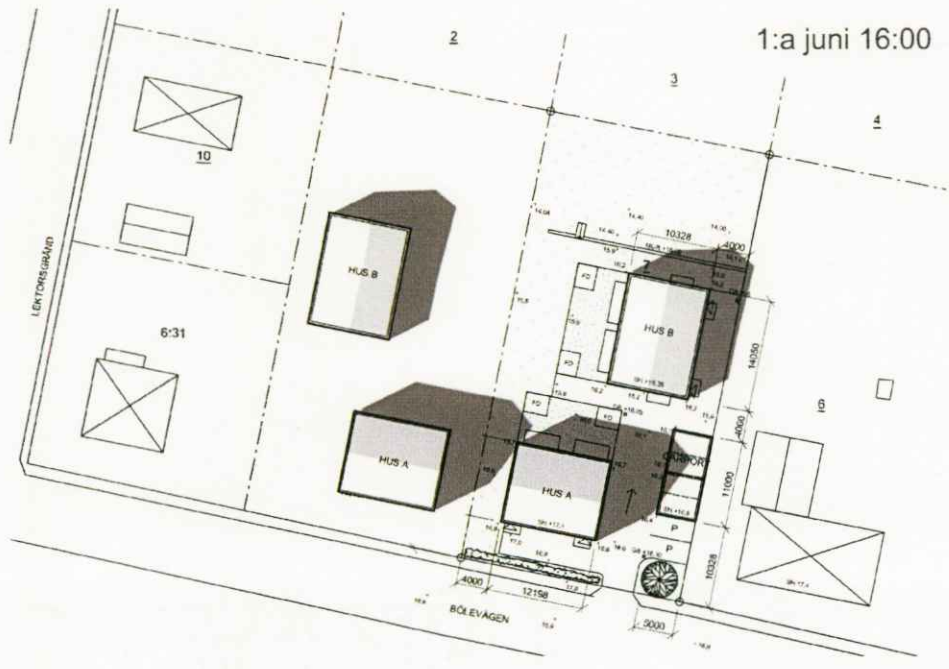
UPPDRAGSLEDER	KUNDE	TILLÄMNING
DT	BJ	BJ
DATUM	ANSVÄND	
2011-11-04	Bengt Jakobsson	

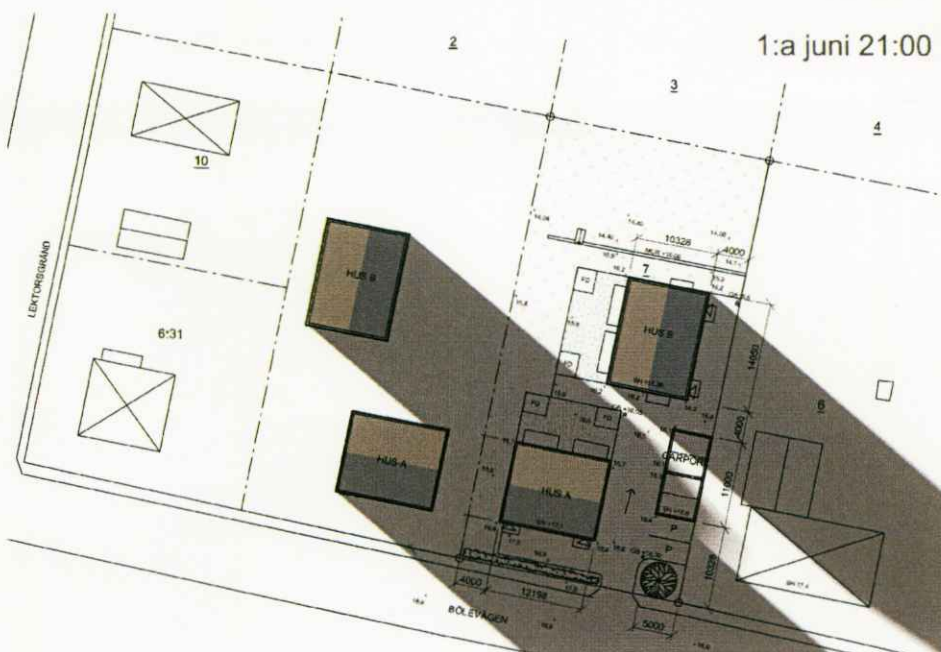
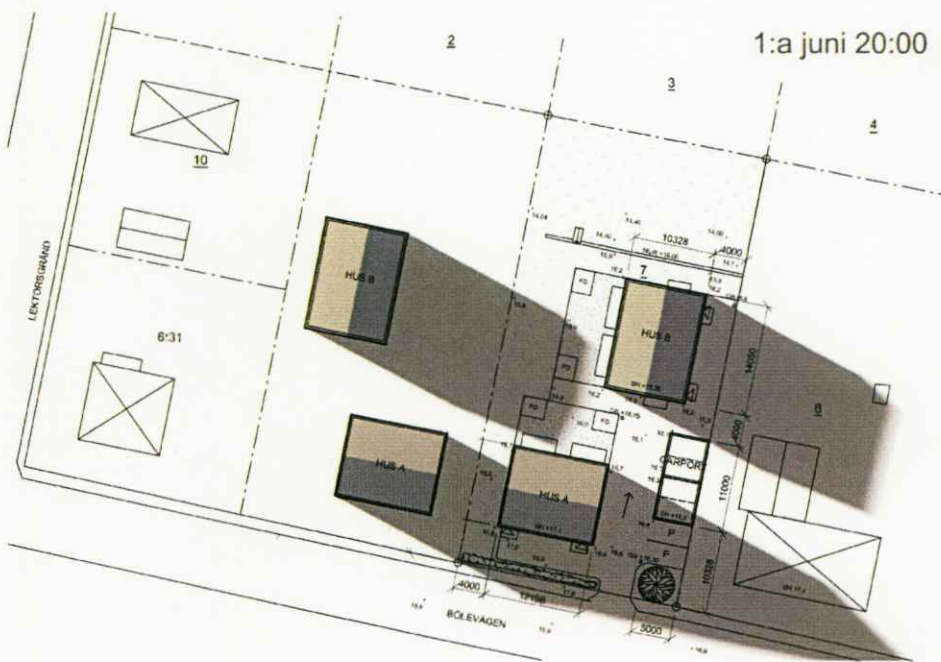
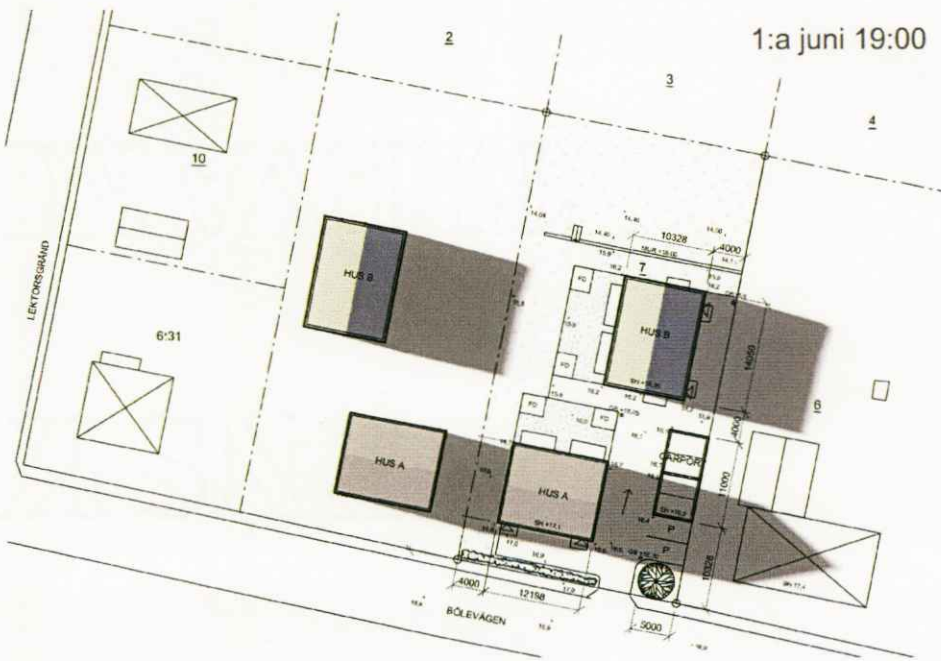
NYBYGGNAD AV PARHUS

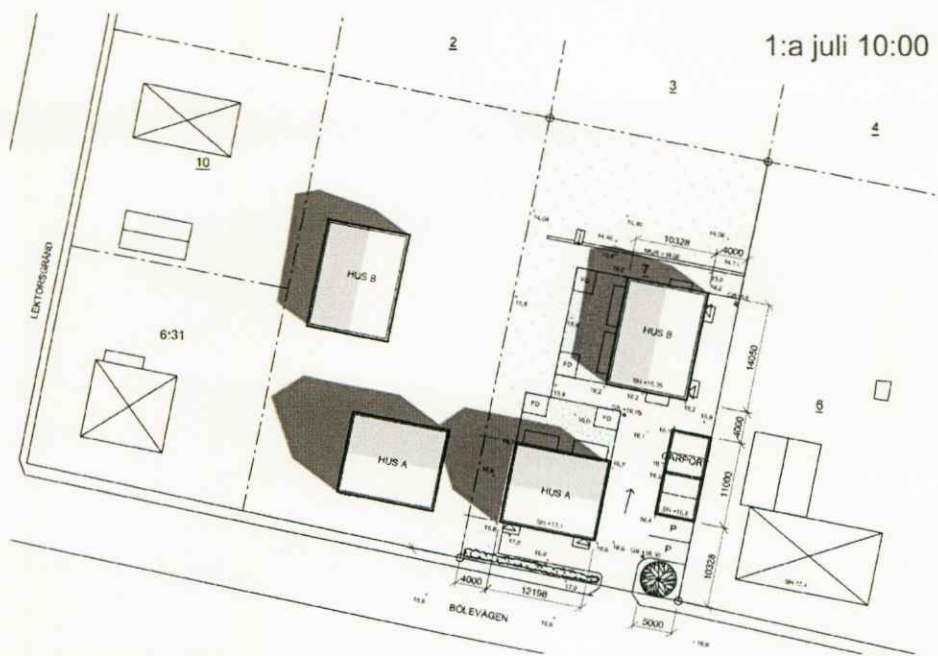
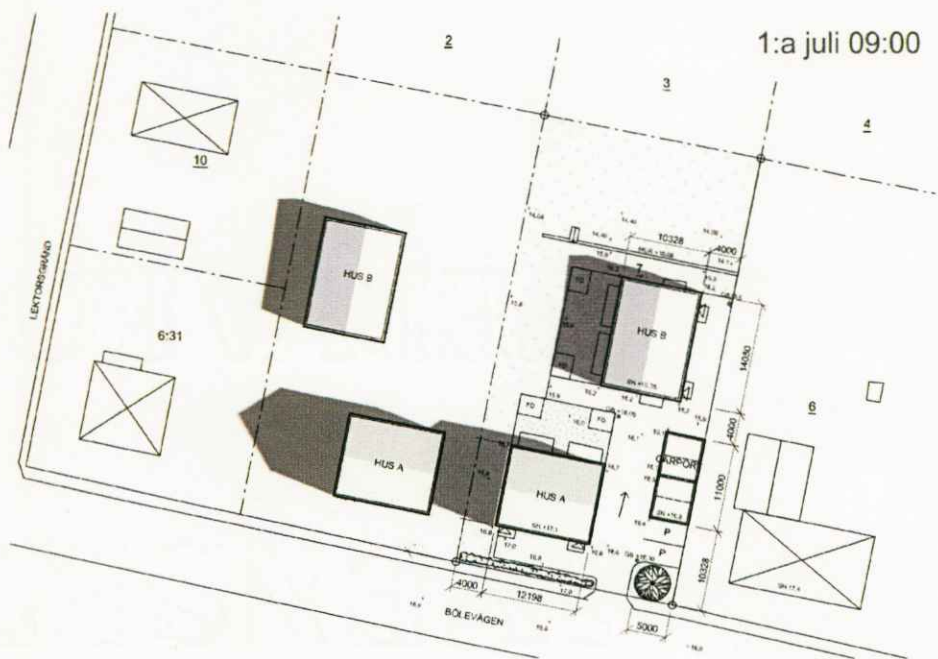
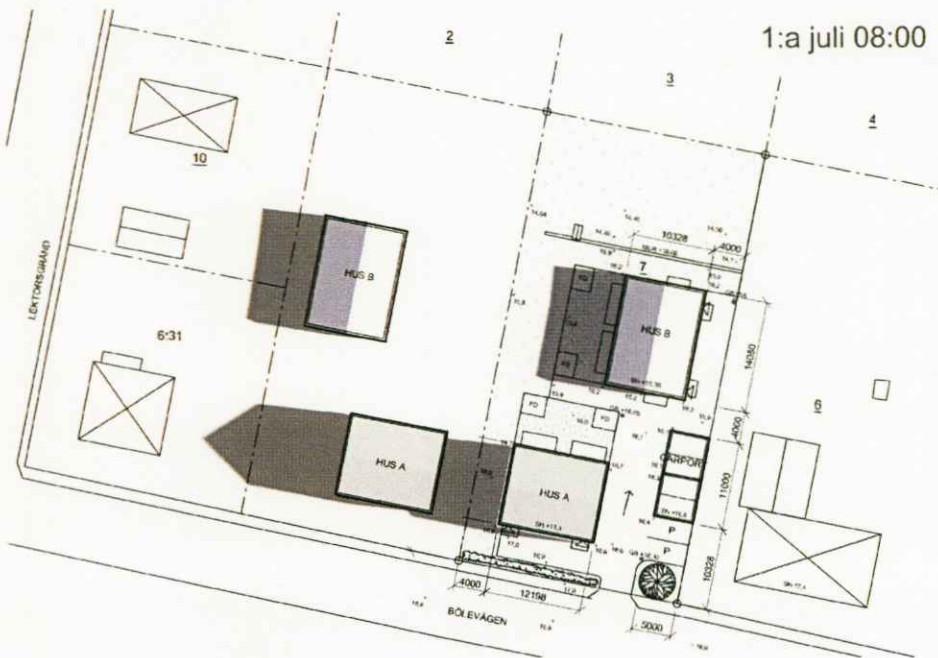
HUS A & B
 FASADER

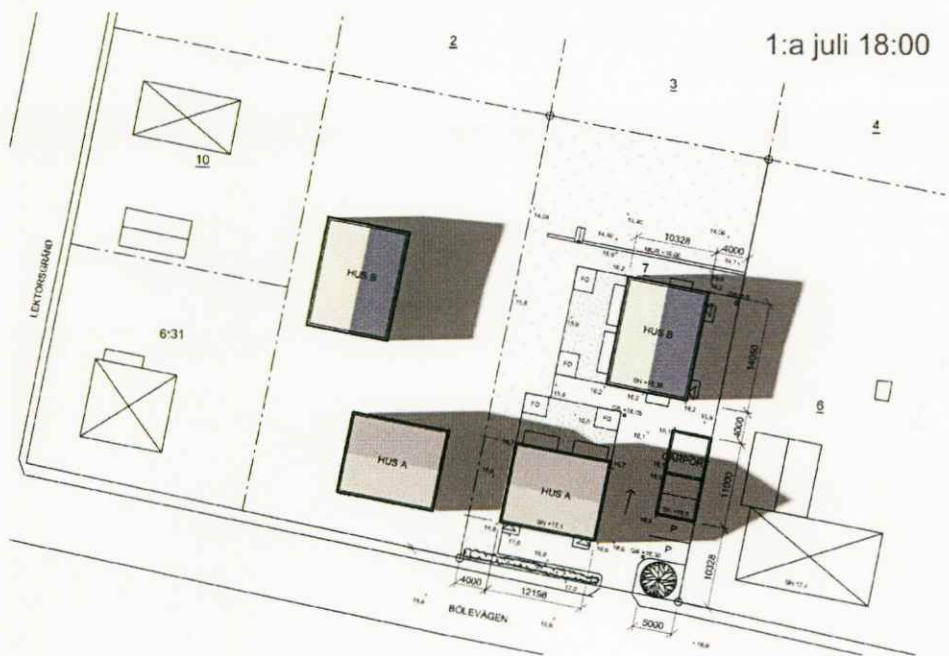
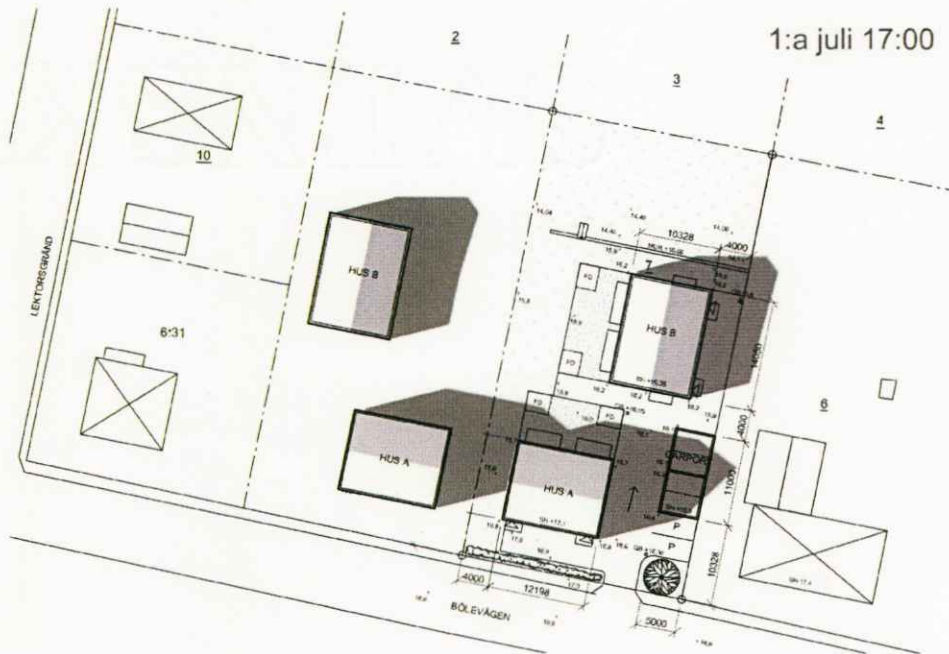
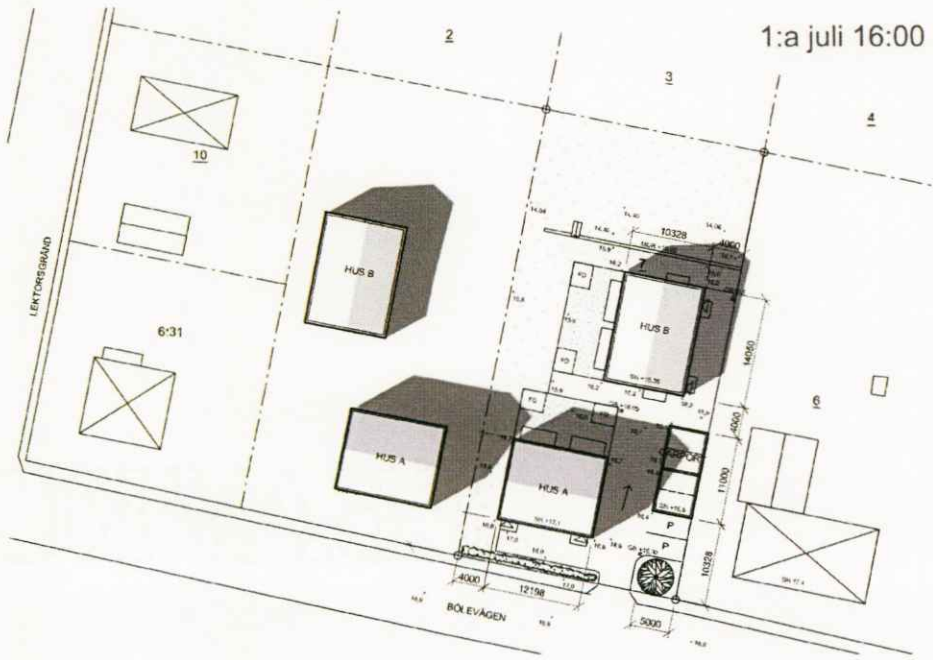
SKALA	BLI NR	REV.
1:100	A:11	

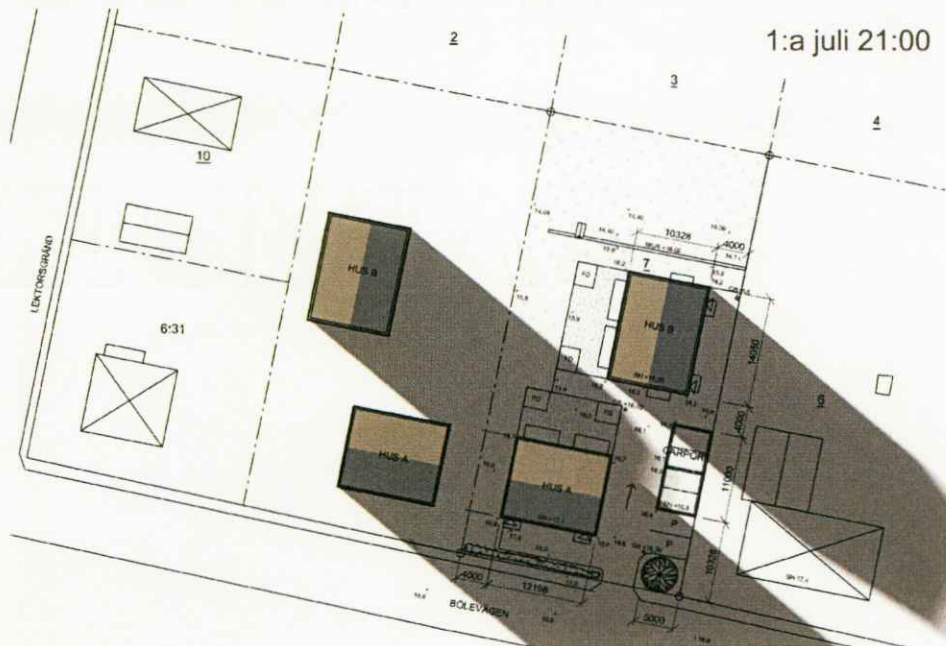
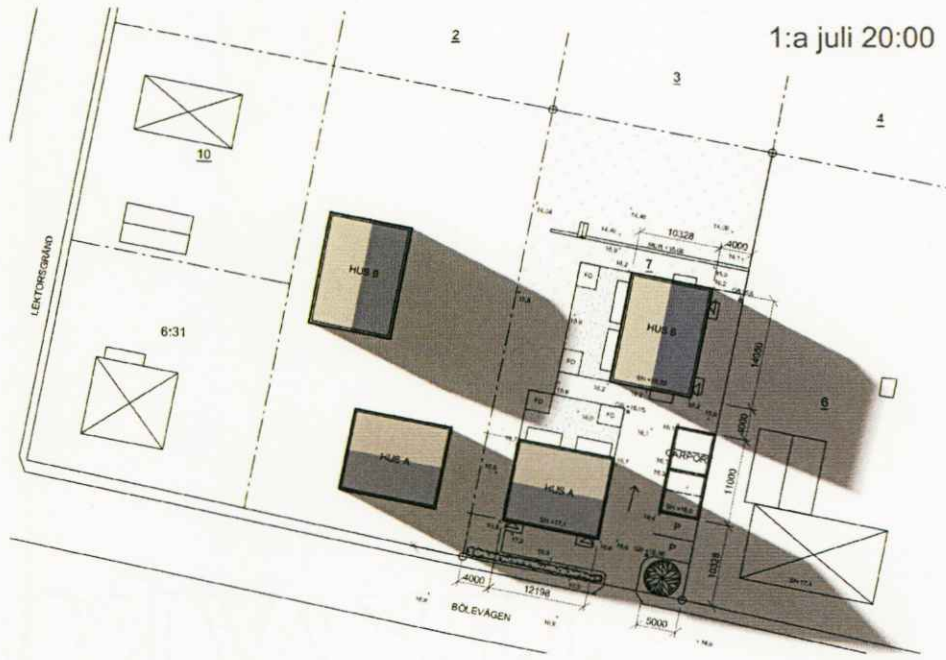
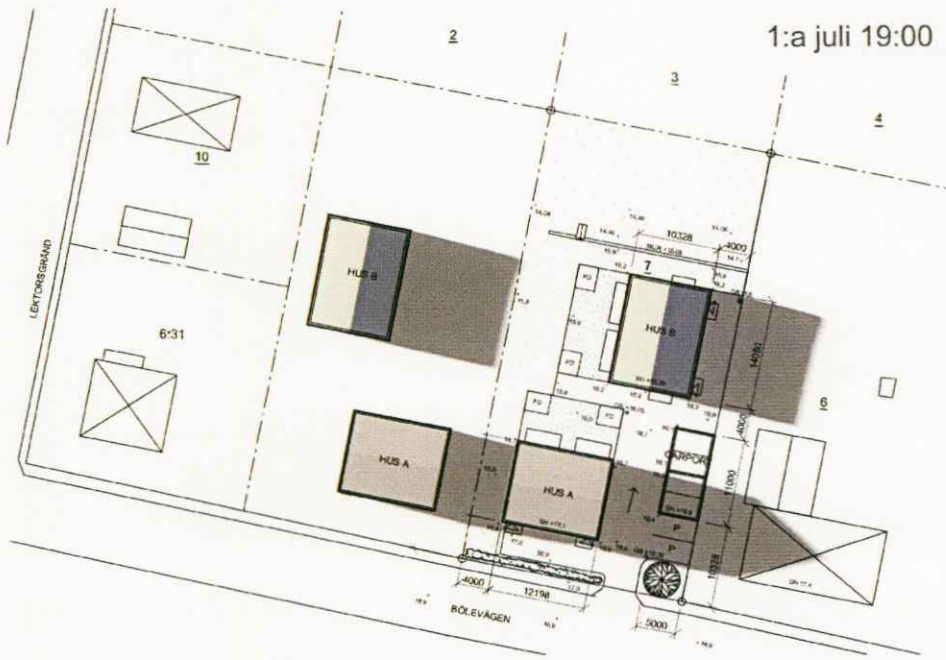


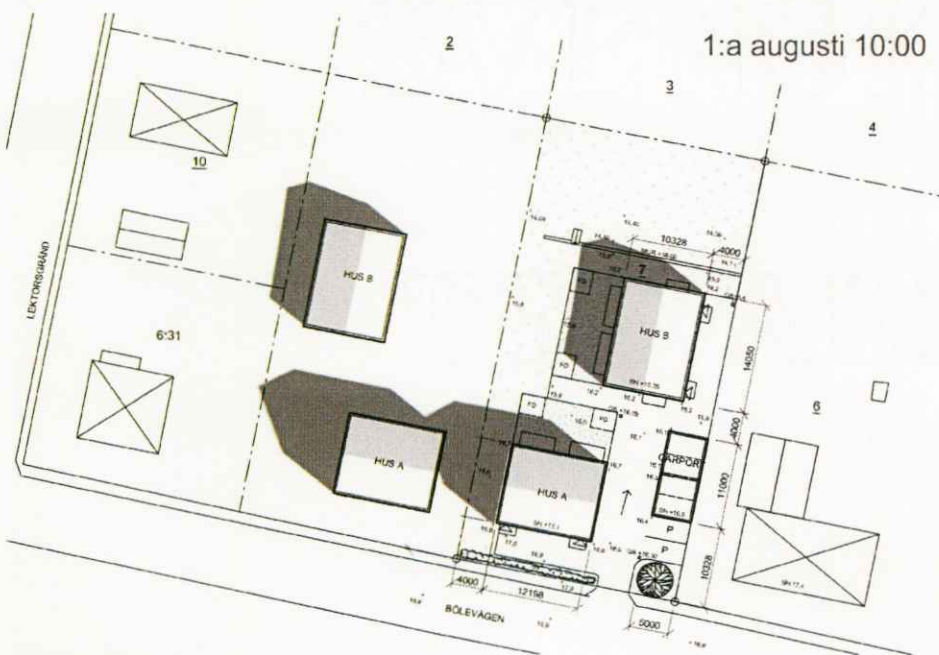
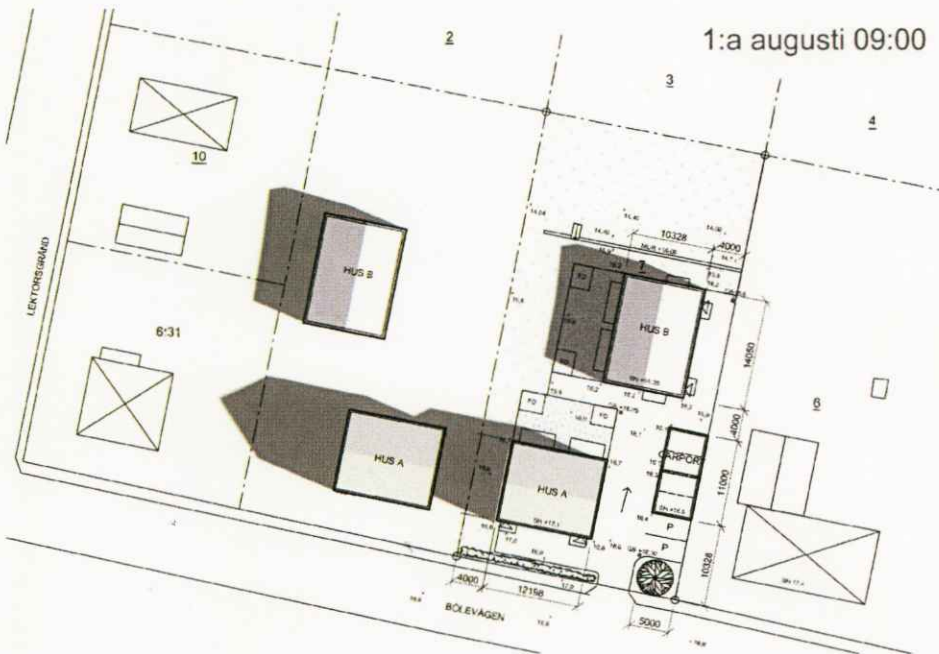
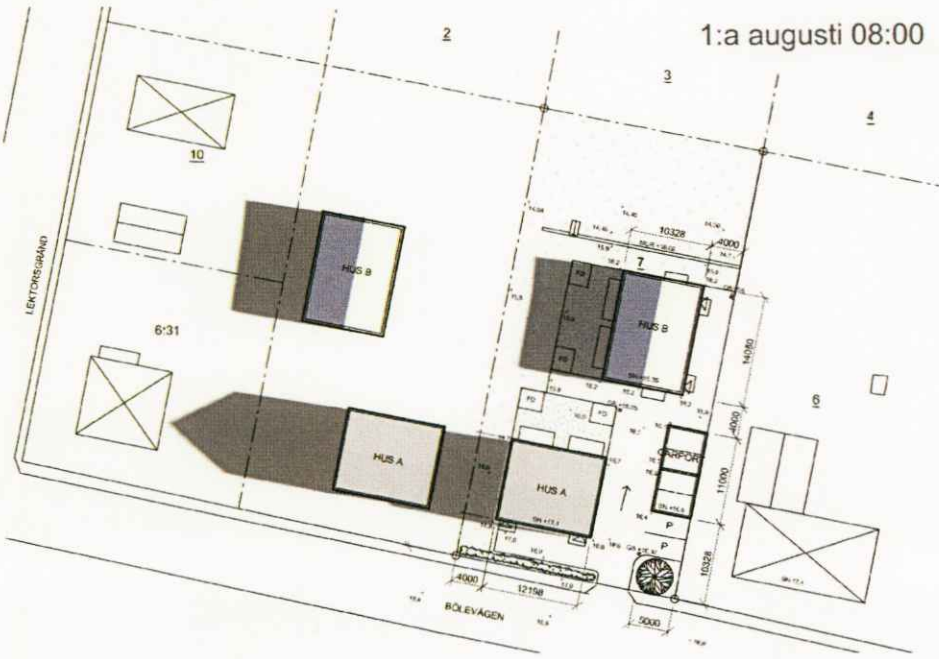


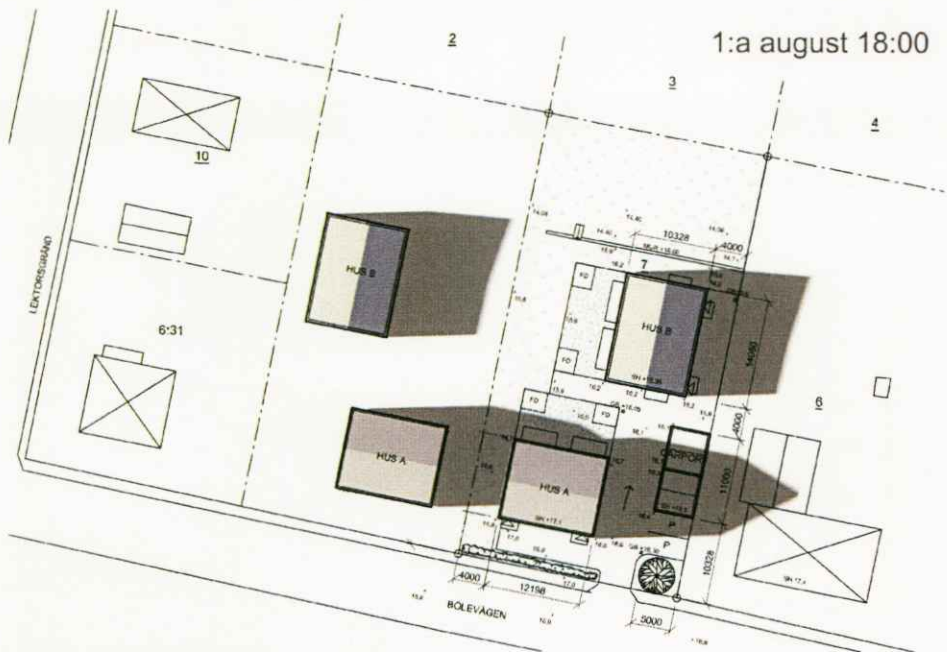
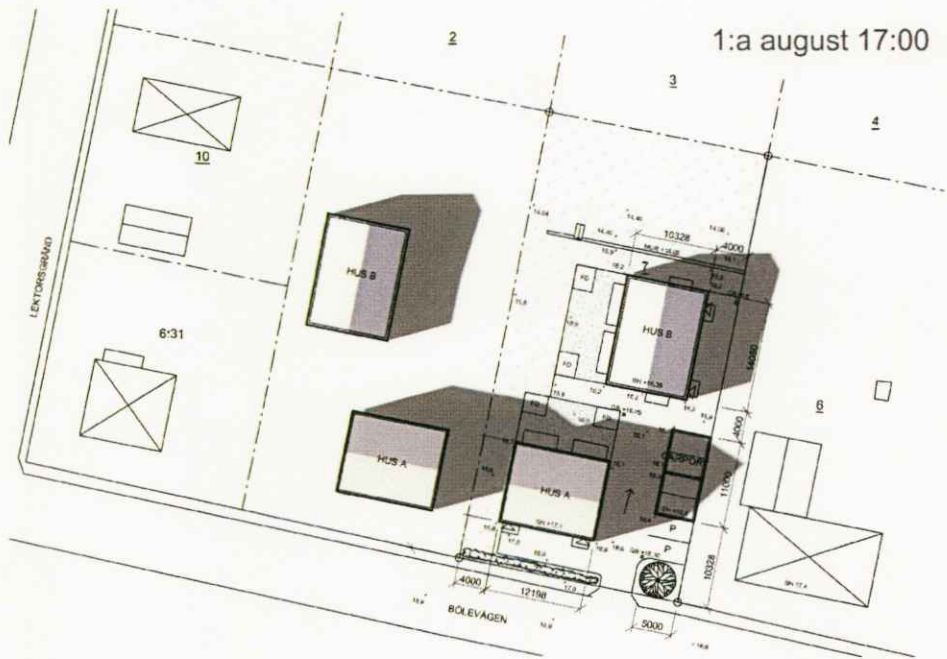
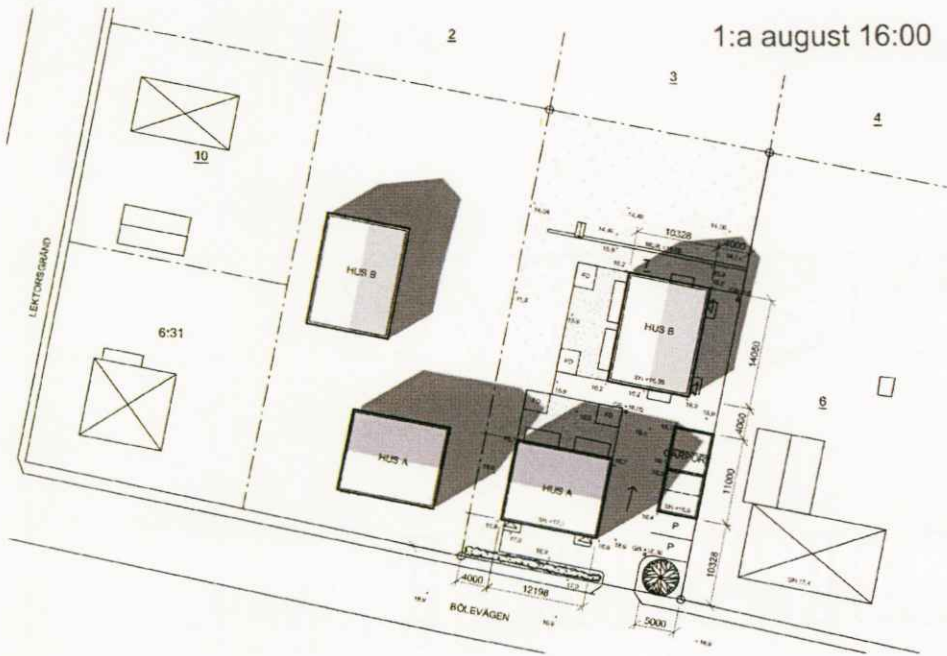


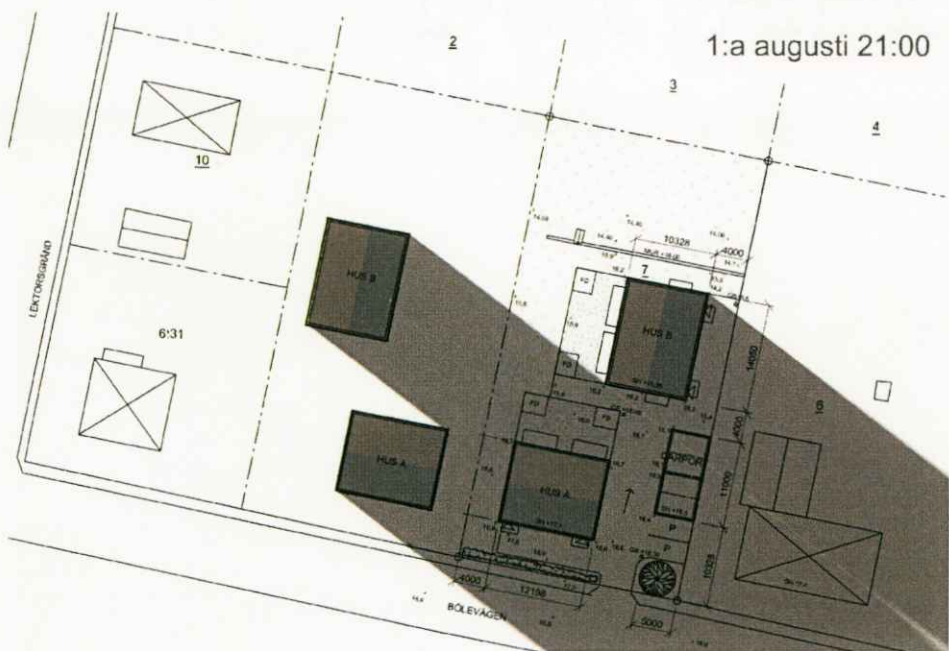
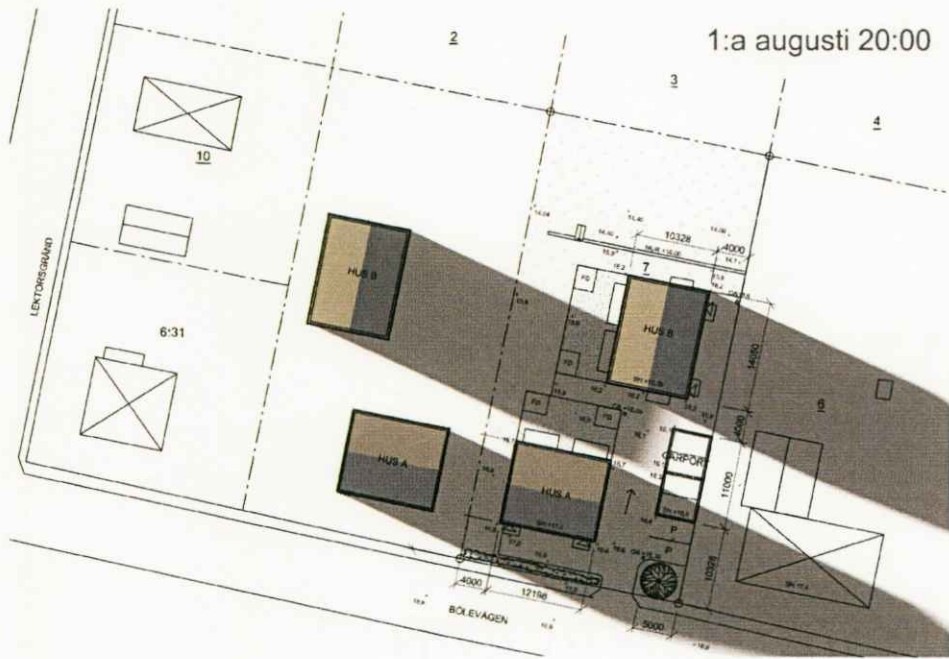
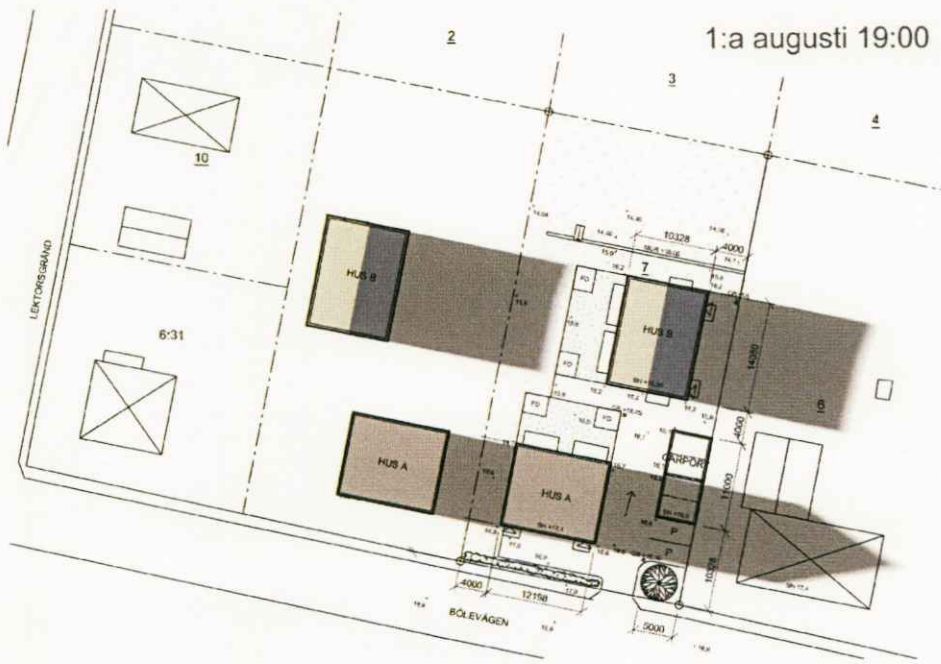


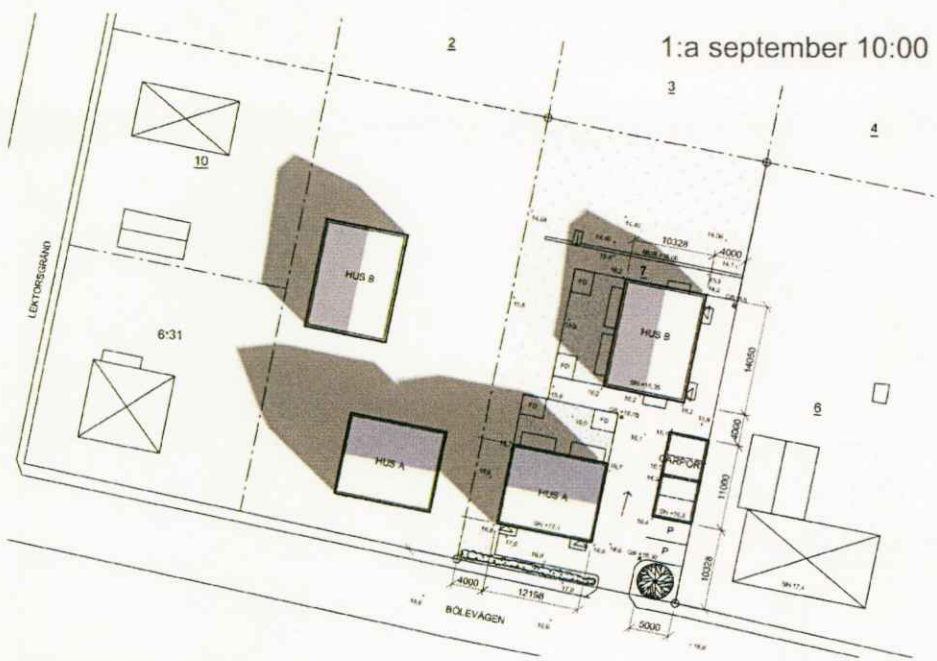
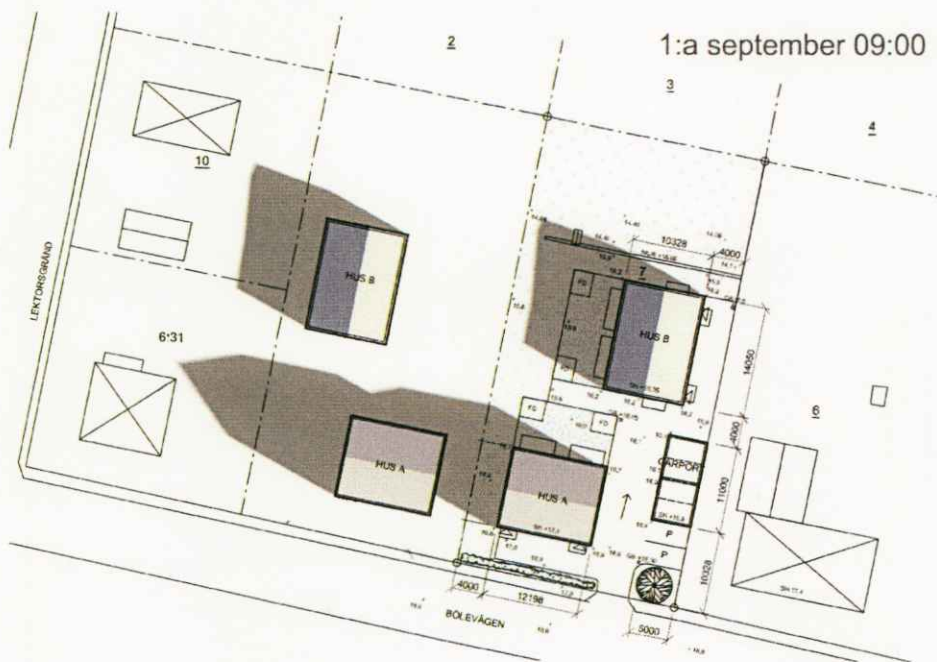
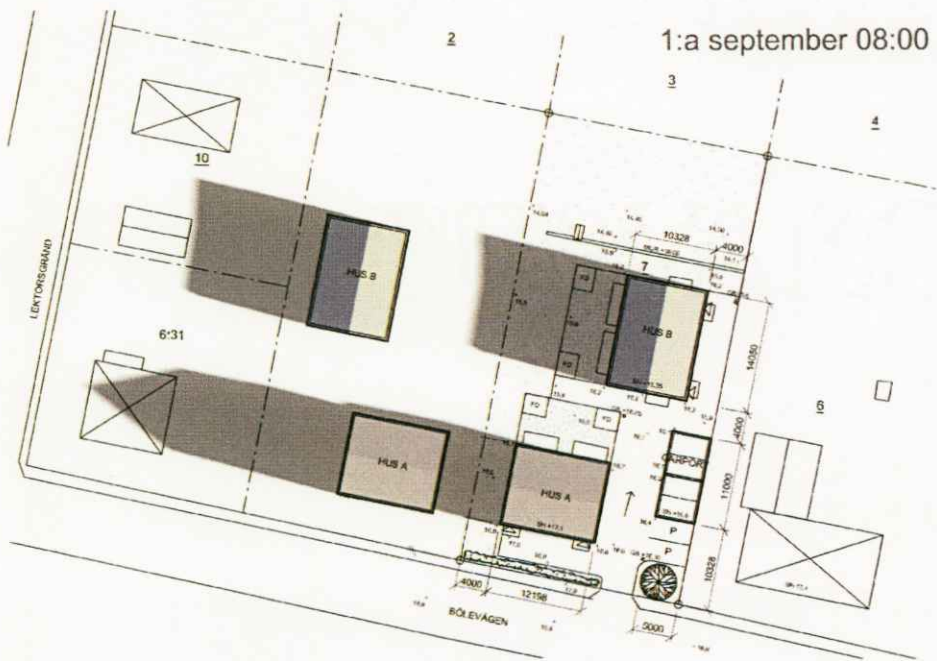


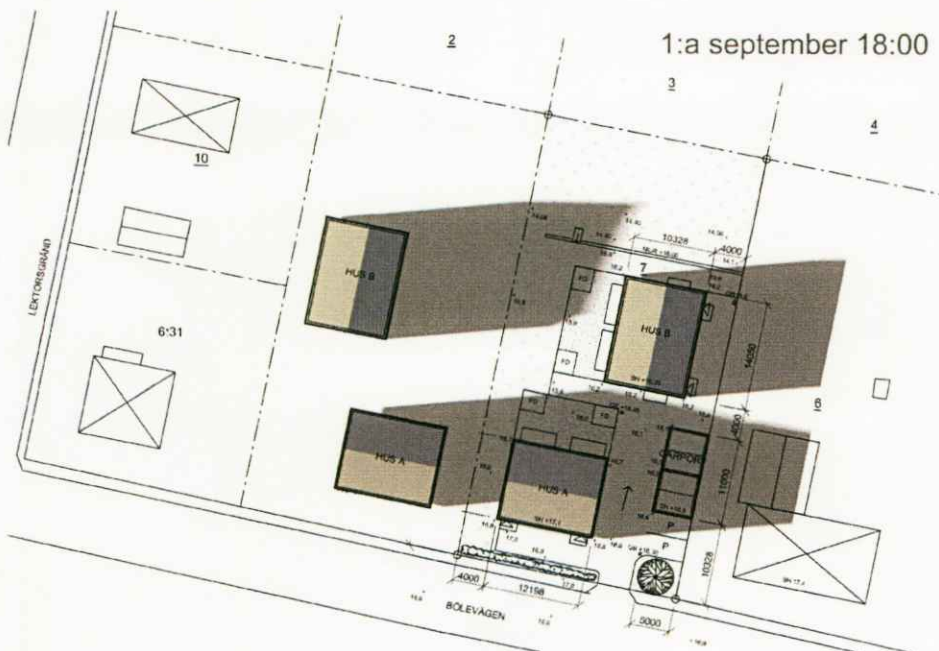
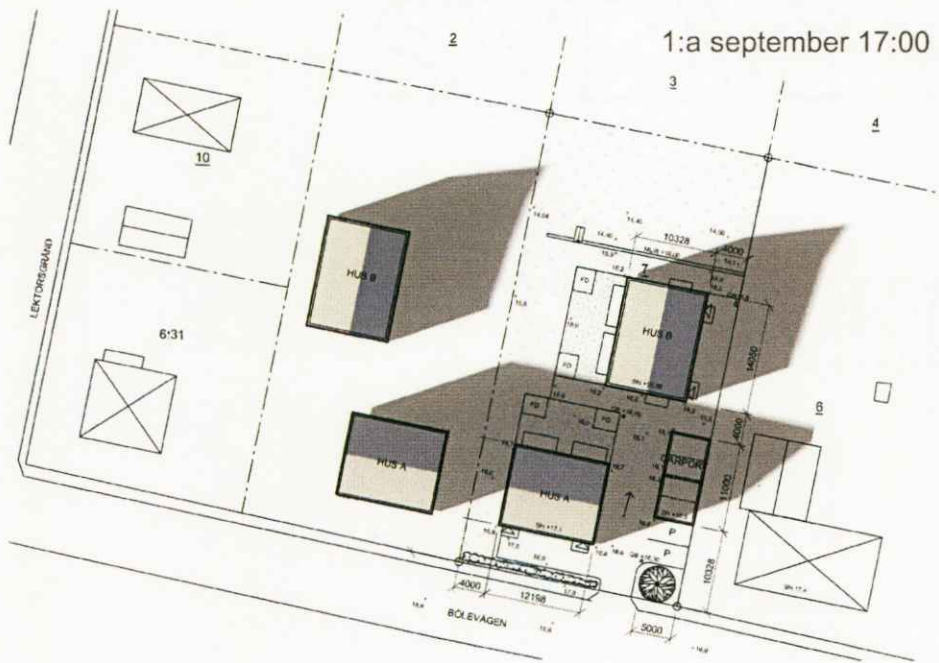
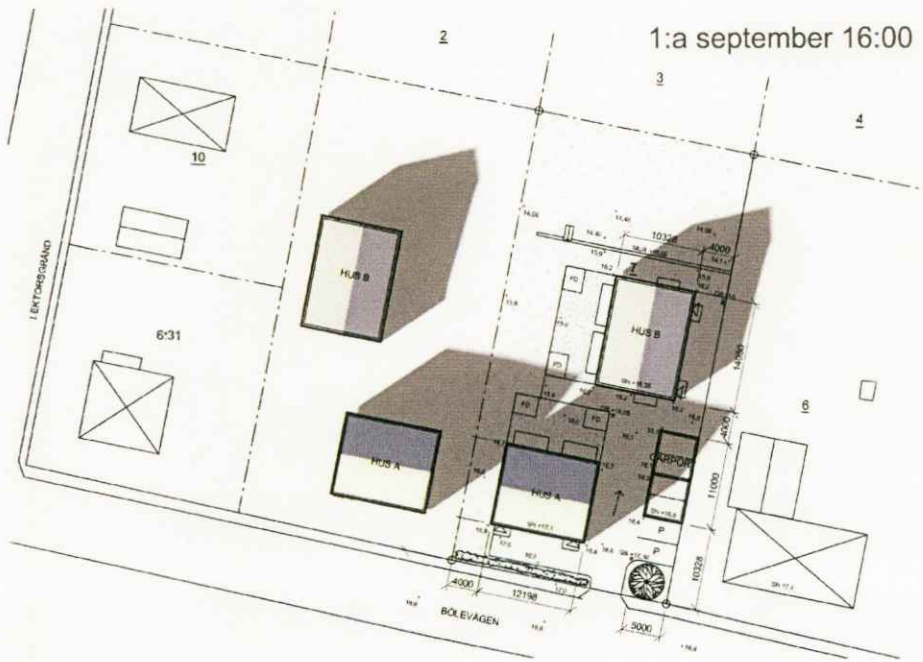


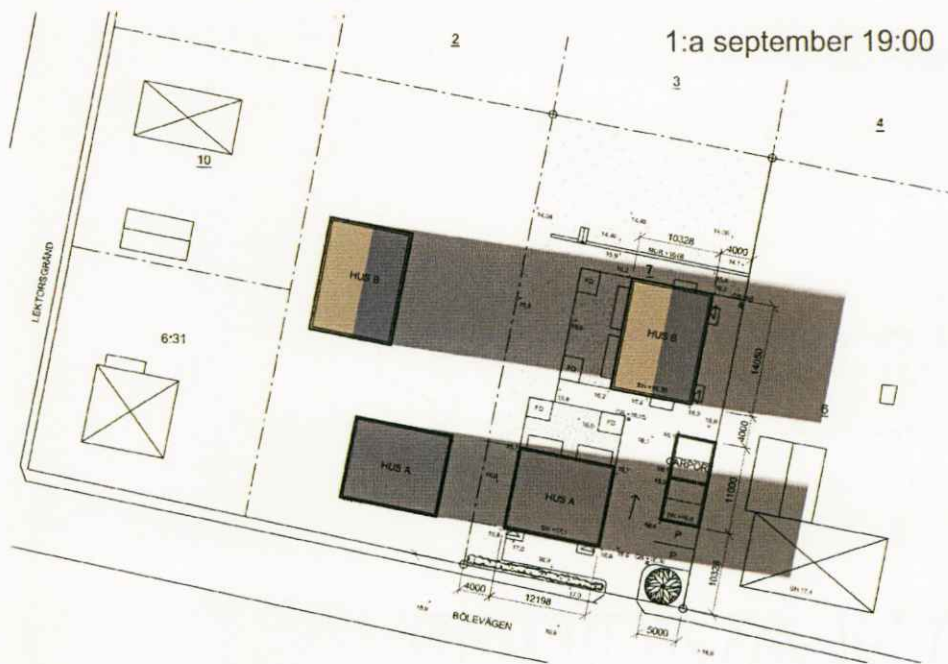












Bilaga 2

Skuggstudie över Ingenjören 8 m fl
kompletterad den 29 mars 2012



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45
 Datum: 2012-01-20
 Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 på Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten INGENJÖREN 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2011. Syftet med planen är att inom fastigheten Ingenjören 8 skapa planmässiga förutsättningar för parhus och carport. Ytterligare syfte är att bevara kvartersstrukturens huvuddrag med byggnader i linje utefter gatan och den öppna grönytan i kvarterets mitt.

Planen handlades från början med s.k. enkelt planförfarande men har på grund av många synpunkter i samrådsyttrandena ändrats till normalt planförfarande. Planen har varit föremål för samråd under tiden **2011-10-06 – 2011-10-28**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för parhus och carport. Kommunen avser handlägga detaljplanen med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övrigt

Planbestämmelserna hänvisar beträffande buller under *Risk- och störnings-skydd* till Boverkets allmänna råd. Enligt Boverket ska inte en dubbelreglering förekomma. De allmänna råden är dock inte någon lag eller förordning, vilket kan försvara att de återges som en bestämmelse. Allmänna råd kan förändras med nya utgåvor över tiden, vilket kan ställa till problem för framtida bygglovgivning. För att säkerställa att det är den utpekade utgåvan som utgör underlaget till bestämmelsen rekommenderar vi att bestämmelse kompletteras med "Allmänna råd 2008:1 tryckt i februari 2008". Ännu bättre är att ange de(t) allmänna råd som man tänker tillämpa.

Planbeskrivningen behöver också bli tydligare när det gäller förutsättningar för att kunna göra avsteg från huvudregeln samt vilka krav som ställs.

Länsstyrelsen anser att minst "tyst sida" ska tillämpas.

Kommentar

Enligt Allmänna råd 2008:1 tryckt i februari 2008 anges att i vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln vad gäller kraven på störningsfri miljö för bostäder. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

111212114433826.doc

Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress 901 84 UMEÅ
 Tel växel 090-16 10 00
 E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, exempelvis ordnad kvartersstruktur.

- vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Planområdet uppfyller dessa kriterier och därför kan så kallad Tyst sida tillämpas. Planbestämmelse ändras till "Tyst sida får tillämpas enligt Allmänna råd 2008:1 tryckt i februari 2008 "

TRAFIKVERKET

Detaljplanen berör inte järnvägen eller det statliga vägnätet. Däremot ligger kvarteret precis intill flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA 3 ggr/dygn (1095 ggr/år). Det bör framgå att fastigheten kommer att bli bullerstörd av flygtrafiken även om den maximala nivån 70 dBA inte överskrids.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubrik Störningar och risker, sista stycket.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Ur brandskyddssynpunkt inget att erinra mot detaljplanens utformning.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

Planförslaget med syfte att bygga parhus och carport bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Extra fasadisolerande bulleråtgärder krävs med hänsyn till intilliggande busshållplats och vägtrafik på Bölevägen. Byggnader måste därför utföras så att trafikbullernivåerna inomhus inte överskrider 45 dBA maximal ljudnivå och ekvivalent ljudnivå 30 dBA. Planbeskrivningen bör förtydligas i detta avseende.

Kommentar

Sådant som redan regleras med PBL eller annan lag, förordning eller myndighetsföreskrift eller lämpligare kan regleras med annan lagstiftning bör inte regleras med detaljplan. Därför finns det ingen anledning att i detaljplanen reglera inomhusvärden eftersom dessa regleras genom BBR.

MARTIN ANDERSSON OCH ULRIKA HEDLUND,

fastighetsägare Ingenjören 10

Allmänt

Fastighetsägarna har förvärvat fastigheten Ingenjören 10 i juni 2011 (angränsande till den i detta ärende aktuella fastigheten). Förvärvet av fastigheten motiverades bl a av områdets karaktär med stora, exklusiva och uppvoxna villatomter samt öppna grönytor. De anser mot denna bakgrund att den föreslagna detaljplanen väsentligt förändrar områdets nuvarande karak-

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

tär till det sämre. De är visserligen medvetna om att det år 2010 byggts liknande parhus som nu föreslås vid det yttre hörnet av kvartersområdet. De menar dock att dessa parhus byggts först efter omfattande diskussioner och restriktioner. Ytterligare bebyggelse i samma kvarter riskerar att förstöra ett värdefullt och välbevarat byggnadsområde. Fastighetsägarna menar att det är olämpligt att tillåta föreslagna byggnationer i området/kvarteret.

Synpunkter avseende förslaget påverkan på Fastigheten

Fastighetsägarna menar att:

föreslagna parhus kommer att skugga deras fastighet och i synnerhet uteplatserna då såväl morgon- som förmiddagssol kommer från öst/sydöst. Vidare att det nya parhuset kommer att ligga på cirka fyra meters avstånd från deras uteplats, något som kommer att upplevas som påträngande och störande. De nya byggnaderna kommer att upplevas som dominant och skuggande och därför *begär de att en skugganalys genomförs för att klargöra hur uteplatserna skulle påverkas av föreslagna byggnationerna*. Även den ökade insynen som den föreslagna detaljplanen skulle innebära medför en olägenhet. Området har historiskt sett utgjorts av enfamiljsbostäder och det är således också en sådan närmiljö som fastighetsägarna varit inställda på i samband med förvärvet av fastigheten. En oro är därför att de tilltänkta parhusen kommer att medföra en väsentlig skillnad när det gäller ökad trafik, ljudnivå och rörelse i området.

Fastighetsägarna anser att den föreslagna detaljplanen står i direkt strid med tänkt förhållandesätt för området; det vill säga att byggnaderna ska vårdas och underhållas med hänsyn till deras ursprungliga karaktär och att kvarters centrum ska utgöras av en öppen yta med trädgårdar som möts i kvarters mitt.

Vid ett eventuellt genomförande av föreslagen planbeskrivning kommer såväl denna fastighet som fastigheten Böleå 6:31 att förlora möjligheten till fri sikt mot den "fria ytan" som kan definieras som ett kulturmärke för kvarteret Ingenjören.

Fastighetsägarna föreslår alternativa lösningar:

I första hand anser de att planen bör ges tillåtelse att uppföra ett (1) enfamiljshus på fastigheten Ingenjören 8 (det vill säga i princip ersätta befintligt hus med ett likartat).

I andra hand anser de att endast ett (1) parhus med tillhörande carport ska tillåtas på fastigheten. Placeringen av detta parhus görs lämpligen där hus A är placerat på utsända ritningar. De menar att det ändå finns behov av ett plank (cirka 2 meter högt) längs tomtgränsen gentemot fastigheten Ingenjören 10.

I tredje hand, om fastighetsägarna och övriga sakägares synpunkter inte får gehör, det vill säga om tillstånd ges till den föreslagna detaljplanen och därmed till uppförande av två parhus menar de att följande bör beaktas; **att** i detaljplanen stadga att balkonger eller altanplatser inte får byggas mot fastigheten Ingenjören 10, vare sig längs långsidan av parhusen mot fastigheten Ingenjören 10 eller på parhusens nedre sida, gentemot den kryssmärkta "grönområdesytan". Anledningen härtill är den stora insynen.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

att befintliga buskar och träd längs tomtgränsen mot Ingenjören 10 ska bevaras för att om möjligt minska den störning och insyn som kommer att uppstå

att bygglov för ett cirka 2 meter högt plank längs tomtgränsen medges gentemot fastigheten Ingenjören 10. Fastigheten Ingenjören 8 bör åläggas att tillse uppförandet av ett sådant plank, innan byggnationerna av hus A och B genomförs, samt framtida underhåll av detsamma.

att nederkanten på hus B på utsända ritningar inte tillåts att placeras längre ner än nederkanten på de nu befintliga parhusen på intilliggande fastighet.

att parhusen (gårdshus, bostadsentré m.m.) inte placeras högre över marken än uteplatsen och huset på Ingenjören 10.

Under alla förhållanden bör det kryssmärkta området på föreslagen detaljplan förbi prickat enligt tidigare detaljplanebestämmelser. I vart fall bör friggebodliknande byggnationer inte tillåtas på denna yta och eventuellt byggande av växthus eller liknande bör begränsas höjd- och ytmässigt, alltjämt med hänsyn till områdets karaktär.

Kommentar

Umeå kommun, Detaljplanering är medveten om att föreslagen detaljplan medför förändringar vad gäller karaktär och struktur i kvarterets inre. Kontoret gör dock bedömningen att de inte är så stora att bebyggelsen inte kan medges. Vi har förståelse för att närheten mellan byggnaderna kan innebära ökad skugga och insyn men menar att detta är en konsekvens av utvecklingen av Umeå som är acceptabel. Kontoret har dock i planarbetet försökt begränsa konsekvenserna med hänsyn till både befintliga fastigheter som kommande, den höga exploateringsgraden, områdets karaktär och byggnadernas utförande. Vi har värnat de öppna ytorna så långt man kan i en detaljplan. Därför har vi begränsat möjligheterna till avskiljande plank och större bodar. Avskärmande växtlighet i trädgårdarna kan fungera som ett naturligt skydd för att minska insynen men ändå medge goda rumsliga förhållanden. En skugganalys har tagits fram och bifogas handlingarna. Den ökade exploateringen kan innebära ökad trafik, ljudnivå och rörelse i området men kontoret anser att den är ringa och acceptabel.

CURT JONSSON, fastighetsägare Ingenjören 3

Muntligt samrådsyttrande 27/10

En av konsekvenserna av förtätningen på Ingenjören 7 är att dagvattenmängden ökat markant på fastigheten Ingenjören 3 som är lägre belägen än Ingenjören 7. Detta har medfört att fastighetsägaren installerat en dagvattenbrunn framför sitt garage för att förhindra översvämning i garaget. Han befärdar att mängden dagvatten kommer öka ytterligare vid en exploatering av fastigheten Ingenjören 8. Då lutningarna kommer från två håll ner till Ingenjören 3 kommer även den ökade dagvattenmängden från Ingenjören 8 att rinna ner till Ingenjören 3 vilket kan få förödande konsekvenser.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras: se Planbeskrivning sidan 5 under rubrik Dagvattenhantering. Se även Plankarta och bestämmelser under rubrik Mar-

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

kens anordnande. Fastighetsägaren till Ingenjören 8 är välinformerad om de skyldigheter företaget har att uppfylla i bygglovskedet.

ERICA HÄGGLUND OCH LARS HALLIN/LARS ÅKERLUND OCH HANNA RANTAMÄKI (sammanfattning av två yttrande),

fastighetsägare Ingenjören 7 och 11

Fastighetsägarna finner inte den förslagna detaljplanförändringen för Ingenjören 8 acceptabel.

Insyn: Placeringen av gårdshuset innebär en markant ökad insyn. Gårdshuset på Ingenjören 8 kommer med denna utformning att vara placerat endast drygt 20 meter från nästa gårdshus och eftersom huset är en spegling av detta så kommer det för varje fönster finnas ett motsvarande hos det nya huset. Fastighetsägarna köpte huset med säljargumenten om en öppen tomt på baksidan, utan insyn och med en "bullenbykänsla" vilket kommer att försvinna med tilltänkt detaljplan.

Skuggning av uteplats: Som området ser ut idag finns en underbar kvällsol på uteplatserna. Fastighetsägarna vill att en utredning görs som visar hur soltillgången på uteplatserna påverkas under perioden maj-september.

Kvarterets struktur & historiska betydelse

Med anledning av kvarterets historik och utseende samt den benämning det har som "värdefullt bebyggelseområde" så är sakägarna emot vidare bebyggelse. Om stadens förtätningsmål skulle vara viktigare än att behålla karaktären av detta kvarter anser de detta vara tragiskt. Det grönområde som behålls kvar i detaljplanen bidrar inte till en öppenhet av området som är av direkt betydelse för de som bor i området utan de grönytor som anses vara av betydelse är de ytor som är belägna där gårdshuset är tilltänkt att placeras.

Förändring av kvarterets karaktär: Husen på Ingenjören 1,2,3,7,8,9,10, 11,12,13 är placerade så att de ger en avskärmning av de omkringliggande vägarna. Detta ger en känsla av lugn och öppenhet vilket är väldigt karaktäristiskt för området. Bygget av gårdshuset på Ingenjören 8 kommer att förändra detta radikalt. En ytterligare förtätning av området kommer att medföra ett behov av att minska insynen och skapa en privat sfär. Detta kommer att innebära mer staket och häckar vilket effektivt kommer att ta bort det sista av den öppna känsla som i dagsläget karaktäriserar området.

Bebyggelseområden och natur

Fastighetsägarna anser att tomten är för liten för att bygga två parhus på. De gemensamma grönytor som finns är väldigt små då samtliga fastigheter byggt klart sina altaner. Att husen dessutom är på olika höjd gör att de som bor i det nedre huset upplever att grannarna tittar ned på altanen. Om förslagen detaljplan går igenom behövs högväxande häck eller dylikt för att minska insyn vilket i sin tur innebär att de gemensamma grönytor ni lyfter fram som karaktäristisk för området försvinner.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

Markarbete

Dessvärre blev inte markarbetena som det var tänkt initialt och entreprenören, samma som på Ingenjören 8, har inte visat något intresse av att åtgärda detta. Fastighetsägarna säger sig inte av denna anledning ha så stort förtroende för markutredningen eller ambitionen att "göra rätt denna gång" och är rädda för att det kommer att bli samma lösning som tidigare = en allmänning som blir outnyttjad då man knappt tar sig ner för slänten som är alldeles för brant.

Entreprenören NNJ Försäljning & Bygg

Fastighetsägarna var initialt positiva till NNJ då de presenterade sina planer gällande Ingenjören 7 då det till en början gick problemfritt. Ju längre tiden gått har frustrationen dock ökat. Besiktningspunkter har fortfarande inte åtgärdats och de upplever en allmän nonchalans från NNJ's sida och är därför inte positiva till att de ska ta sig an området bredvid dem. De förstår att detta kanske inte har någon betydelse för kommunens beslut gällande detaljplan för Ingenjören 8 men vill ändå lyfta fram kritiken mot entreprenören då de inte anser att de hanterat situationen på tidigare Ingenjören 7 på ett bra sätt.

Övriga kommentarer

Tomtarean är för liten för att rymma två huskroppar av den föreslagna storleken. All passage mellan den gemensamma ytan och bostadshuset sker direkt framför gårdshusets uteplatser alternativt köksfönster vilket inte känns speciellt roligt vare sig för de som passerar eller för de boende i gårdshuset.

Nivåskillnaden mellan husen innebär att känslan av närhet blir påtaglig under sommarhalvåret. Denna känsla kommer att förstärkas än mer på Ingenjören 8 där nivåskillnaden blir än större. Husen står väldigt tätt och avskärmar de nedre delarna av fastigheten vilket innebär att snö måste forslas bort från gården vilket är negativt både ur miljö- och kostnadsaspekt. Den föreslagna lösningen ger ingen rimlig placering av **förråd**. Att ha förråden placerade så att de är oåtkomliga under hela vinterhalvåret fungerar inte då inga andra möjligheter för förvaring av cyklar, barnvagnar, spadar etc. finns. **Carporten** borde placerats i linje med husen med gästparkeringarna innanför detta för att avskärma ljud och insyn från Bölevägen.

Alternativ byggnation

Fastighetsägarna kan acceptera ett alternativ med ett stort parhus alternativt ett radhus med tre "lägenheter" stående längs Bölevägen med garage/carport samt förråd placerad på samma plats som nuvarande garage. Dessa två alternativ ger en förtätning utan att på negativt sätt påverka områdets karaktär. Det är snarare så att ett större hus uppe vid Bölevägen skulle avskärma väg-ljudet bättre och därmed förbättra boendemiljön inom området. Alternativen borde dessutom ge projektören en stor möjlighet att få ekonomi i projektet. Som de ser det kan ett acceptabelt alternativ också vara ett betydligt mindre gårdshus (enfamiljshus) i storlek motsvarande bostadshuset på Ingenjören 10. Detta alternativ ger en förtätning, påverkar områdets karaktär i viss grad men innebär i övrigt en betydligt mindre negativ påverkan på boendemiljön för grannarna än ursprungligt förslag. Detta alternativ måste dock studeras

111212114433826.doc

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

gällande placering och utformning av gårdshuset så att det får så liten negativ påverkan på boendemiljön som möjligt.

De skulle även uppskatta om entreprenören åtgärdar deras misslyckade slänt om ytterligare byggnationer görs så att den uppfattas som enhetlig med Ingenjören 8.

Kommentar

Se kommentarer till Martin Andersson och Ulrika Hedlund. Umeå kommun, Detaljplanering anser att radhus efter Bölevägen är alltför stort avsteg från stadsbildskaraktären på området och medger sämre boendemiljö totalt sett för området. Insyn liksom skugga är en förekommande företeelse i högt exploaterade områden. Att skärma av med plank har kontoret ansett vara olämpligt men kan inte se några hinder att växtlighet nyttjas för detta även om karaktären förändras. Kontoret konstaterar också att möjligheterna att lagra snö på fastigheterna är dåliga. Det är dock rimligt att gästparkeringar nyttjas för detta ändamål. Placeringen av carportar har gjorts utifrån en samlad bedömning där även andra sakägares synpunkter vägts in.

En skuggstudie är gjord och visar skugga över uteplatsen i augusti/september, se bilaga.

**MARIA LUNDBERG OCH KRISTOFFER BÅNG,
fastighetsägare Ingenjören 13**

Fastighetsägarna anser att tomten är liten och det är trångt på parkeringen och att ett problem är att det inte finns någon plats för att röja bort snö. I vintras fick gästparkeringen användas som plats för detta vilket medförde att de inte hade några extra parkeringar vid besök.

De delar synen med sina grannar att ett radhus på 3 fastigheter skulle vara ett bättre alternativ för de som flyttar in i byggnaden. De får bättre solmöjligheter och det blir en öppnare tomt. Förråd och carport kan förslagsvis placeras längre ned på tomten. Detta bidrar även till att snöröjningen underlättas för de blivande husägarna. Fastighetsägarna tror även att atmosfären blir bättre om ett radhus byggs längst vägen istället för två parhus. Dels eftersom att Bölevägen 33 b har liten eftermiddagssol och detta försämras om ett hus byggs upp längre ned på tomten. De anser alltså att miljön försämras för dem om förslaget att bygga två identiska parhus går igenom.

Kommentar

Se kommentarer till Martin Andersson och Ulrika Hedlund samt Erica Hägglund och Lars Hallin/Lars Åkerlund och Hanna Rantamäki. Skuggstudie - se ovan.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

ÖRJAN OCH ANNIKA LUNDMARK, fastighetsägare Ingenjören 12

Fastighetsägarna anser att tomten är för liten för 2 parhus. Förråden blir svårplacerade och snöröjningen svårhanterad, avläggningsplats för snö saknas.

Enligt förslag så hamnar gavelfönstren mitt emot nästa gårdshus vilket medför en oacceptabel insyn. Takkupor/takfönster skulle förhindra detta.

En huskropp är inritad längre ner på gården vilket medför en förändrad atmosfär. Det blir mörkare inne på gården, därför skulle ett 3 radhus mot vägen vara en bättre lösning. Förråd och carport nere på gården skulle förhindra detta.

Trafiken stör och den tillåtna hastigheten är för hög efter Bölevägen. Eventuella fartkameror samt sänkning av hastighetsbegränsning skulle råda bot på detta. De anser att värdet på fastigheterna påverkas negativt om förslaget som är lagt går igenom.

Kommentar

Se kommentarer till Martin Andersson och Ulrika Hedlund samt Erica Hägglund och Lars Hallin/Lars Åkerlund och Hanna Rantamäki.

Planbeskrivningen kompletteras under rubrik Trafik på sidan 4 med framtida utveckling av Bölevägen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

I planbeskrivningen, under rubriken Konsekvenser sid 5(5), framgår att avstyckningen av parhusen på ovan nämnda fastighet, liksom på angränsande fastighet Ingenjören 7, främst påverkar strukturen på fastighetsindelningen. Detta är också vad Västerbottens museum påpekade i yttrande över rivning av bostadshus och garage på Ingenjören 7 (se citat nedan). Den detaljplan som föregick rivningsärendet och som tillät ytterligare förtätning inne på den öppna ytan skickades inte till museet för yttrande varför endast synpunkter lämnats i bygglovskedet.

Utdrag ur yttrande över rivning, Ingenjören 7 (2009-10-26) :

"Risken för fortsatt rivning i området ökar även i och med en rivning av Ingenjören 7. Detta kan medföra att den här tidsperioden går förlorad i detta område. Genom att det finns flera byggnader av samma typ i det här området är det en anledning till att bevara områdets utseende och karaktär. Det skapar en helhet som försvinner helt om det byggs parhus på fastigheten."

Västerbottens museum konstaterar att farhågorna besannades och att det nu är dags för en likartad förtätning på Ingenjören 8 med flera parhus och rivning av det befintliga bostadshuset. Utpekandet i Byggnadsordningen av kvarteret som ett "värdefullt bebyggelseområde från 1930- och 40-talet" blir allt mindre relevant och värderingen urholkas.

Även det befintliga garaget inne på tomten rivs och ersätts med skärmtak/carport med fyra platser. Planbeskrivningen redovisar på sid 4(5) att skärmtak enligt Byggnadsordningen bör undvikas. Ändå möjliggör planen

111212114433826.doc

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

just detta, dessutom utan någon kommentar. En motivering skulle därför vara på sin plats. Att bygga riktiga garage med hela väggar bör inte vara någon omöjlighet.

Kommentar

Byggnadsordningen anger att carport bör undvikas. Exploateringen är dock relativt stor och för att klara en tillfredsställande uppställning av bilarna på gården samt goda passagemöjligheter/backningsutrymme har Umeå kommun, Detaljplanering ansett att carport är bättre totalt sett än garage. Skälen till avsteg förtydligas i planbeskrivningen.

UMEVA**Vatten och avlopp**

Gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp ska bildas för gemensam anslutning till befintliga förbindelsepunkter. För gemensamhetsanläggningen gäller att en plats ställs i ordning för mätning av den totala vattenförbrukningen inom detaljplaneområdet, från vilken UMEVA debiterar samfällighetsföreningen. Varje fastighet kan installera egen vattenmätare för fördelning mellan gemensamhetsanläggningens andelar men dessa avläses och bekostas av föreningen.

Hållbar, lokal, hantering av dagvatten bör tillämpas så långt som möjligt. Detta innebär i första hand att fastigheterna planeras så att dagvatten kan avledas över grönytor utan att skador på fastigheter uppstår. Dämningsnivå för dagvattenanslutning är gatunivå vid förbindelsepunkt. Dränering får inte anslutas till allmänna spillvattenledningar. Källare förutsätts inte vara aktuellt.

Avfall och återvinning

Detta avsnitt av Bölevägen är ett trafikfarligt område. UMEVA har under senare år flyttat hämtställen för hushållsavfall på ett flertal fastigheter i området. Byggherren bör informeras om detta.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras angående dagvattenhantering, se sidan 5 i planbeskrivningen och under Markens anläggande i planbestämmelserna. Byggherren, NNJ, har informerats om rådande trafikomständigheter vid hämtning av hushållsavfall. Angående Bölevägens planerade förändring se planbeskrivning under rubrik Trafik på sidan 4.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot förslaget.

SKANOVA

Inget att erinra.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-45

Datum: 2012-01-20

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

I planbestämmelsen under Risk- och störningsskydd ändras texten från *Bostäder skall placeras och utformas så att gällande bullerbestämmelser och Boverkets rekommendationer i Allmänna råd 2008:1, tryckt i februari 2008, uppfylls till Tystsida får tillämpas enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, tryckt i februari 2008*

På plankartan ändras Högsta tillåtna markhöjd över nollplanet från +15.60 till +15.80 och planbeskrivningen ändras under rubrik Bostäder och gestaltning.

Plankarta kompletteras med n₂ och planbestämmelse Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten under Markens anordnande

Planbeskrivningen kompletteras med rubrik Dagvattenhantering och tillhörande text.

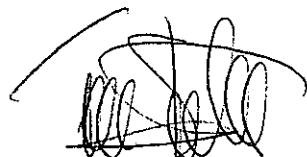
Planbeskrivningen kompletteras under rubrik Störningar och risker, sista stycket.

Planbeskrivningen kompletteras under rubrik Trafik med framtida utveckling av Bölevägen.

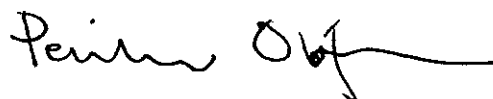
Planbeskrivningen kompletteras under rubrik Parkering angående skäl till skärmtak/carport.

Planbeskrivningen kompletteras med rubrik Skuggstudie och tillhörande text.

UMEÅ KOMMUN januari 2012
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Pernilla Olofsson
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 12/27
Dnr: 12/328

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-09-12

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Ingenjören 8

Information:

Berörda fastigheter:
INGENJÖREN 8

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-09-06	TR	Tidigaste registreringsdatum
2012-05-25	BD	Beslutsdatum
2012-08-01	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-09-12	PB	Inlagd i ACM