

FÖRSLAG TILL STADSPLAN  
FÖR DEL AV  
BÖLEÅ BOSTÄLLE  
INOM TEGS MUNICIPALSAMHÄLLE  
I VÄSTERBOTTENS LÄN

Upprättat år 1954 å länsarkitektkontoret i Umeå

Hjalmar Bergman

Lernart Ringmar

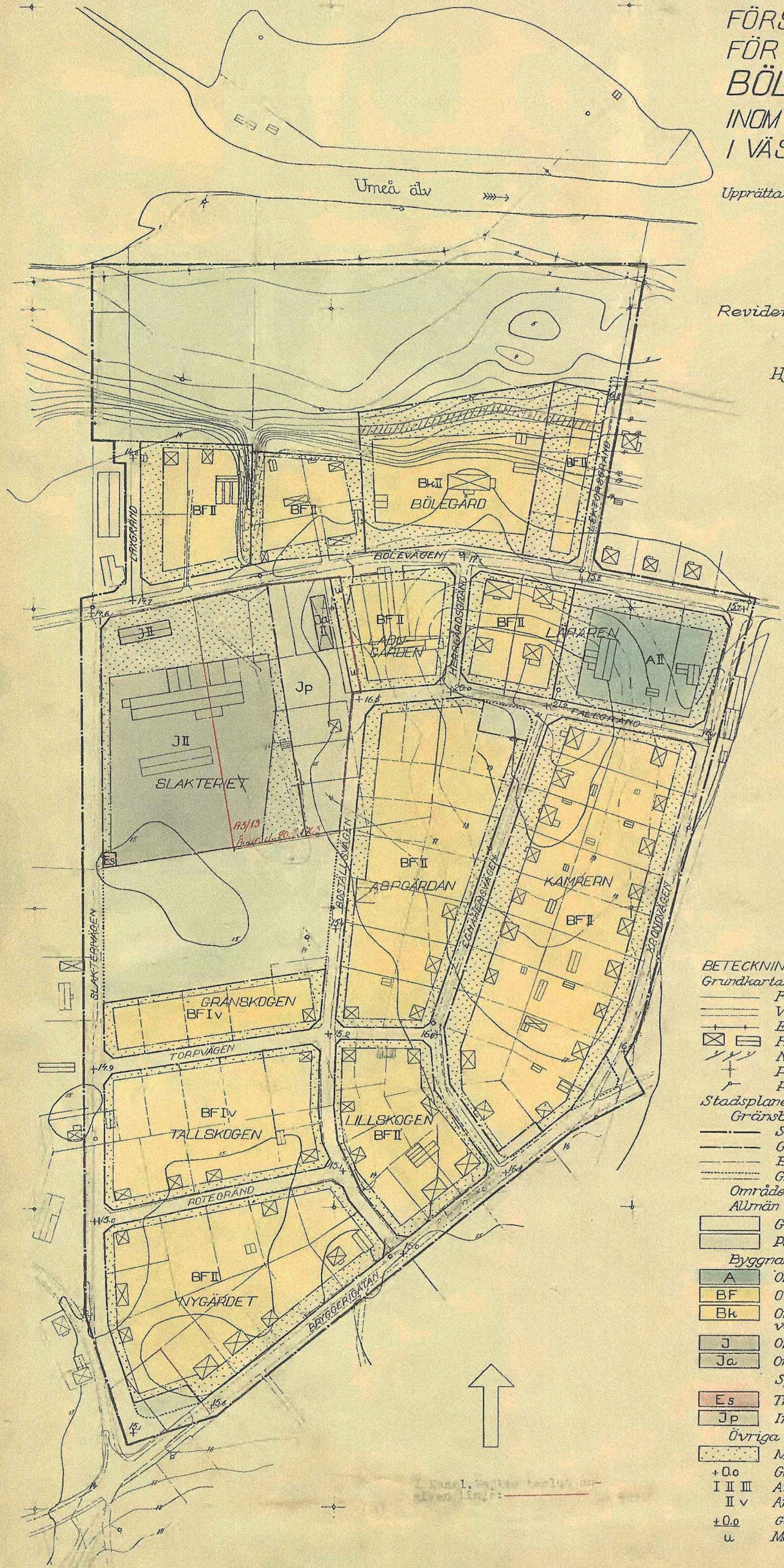
Reviderat i maj 1955

Hjalmar Bergman

Tillhör municipalfullmäktiges  
beslut den 28 december 1955 § 77

Folke Norðh  
fullm. ordf.

Hjalmar Bergman beslut  
den 20 juli 1954  
(Andantag av Kungl. Maj:ts befallning)  
Stockholm's Kommunarkitektkontoret  
S-100 10  
Till Umeå.



BETECKNINGAR

Grundkartan

- Fastighetsgräns
- Vägar
- Elektrisk högspänningsledning
- ⊠ Huvudbyggnad resp. uthus
- Nivåkurvor i meter över samhällets nollplan
- Punkt i rutnät
- Polygonpunkt

Stadsplanekartan

Gränsbeteckningar

- Stadsplanegräns
- Gatu-, kvarters- och annan områdesgräns
- Bestämmelsegräns
- Gränstyper ej avsedda att fastställas

Områdesbeteckningar

Allmän plats

- Gata
- Park eller plantering

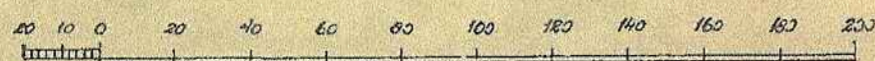
Byggnadszoner

- A Område för allmänt ändamål
- BF Område för bostadsändamål, fristående hus
- Bk Område för bostadsändamål, kulturhistoriskt värdefull byggnad
- J Område för industriändamål
- Ja Område för industriändamål, administrationsbyggnader
- Specialområden
- Es Transformatorstation
- Jp Industripark

Övriga beteckningar

- Mark som inte får bebyggas
- +0.0 Gatuhöjd
- I II III Antal våningar
- II v Antal våningar jämte vindinredning
- +0.0 Gällande gatuhöjd
- u Mark tillgänglig för underjordiska ledningar

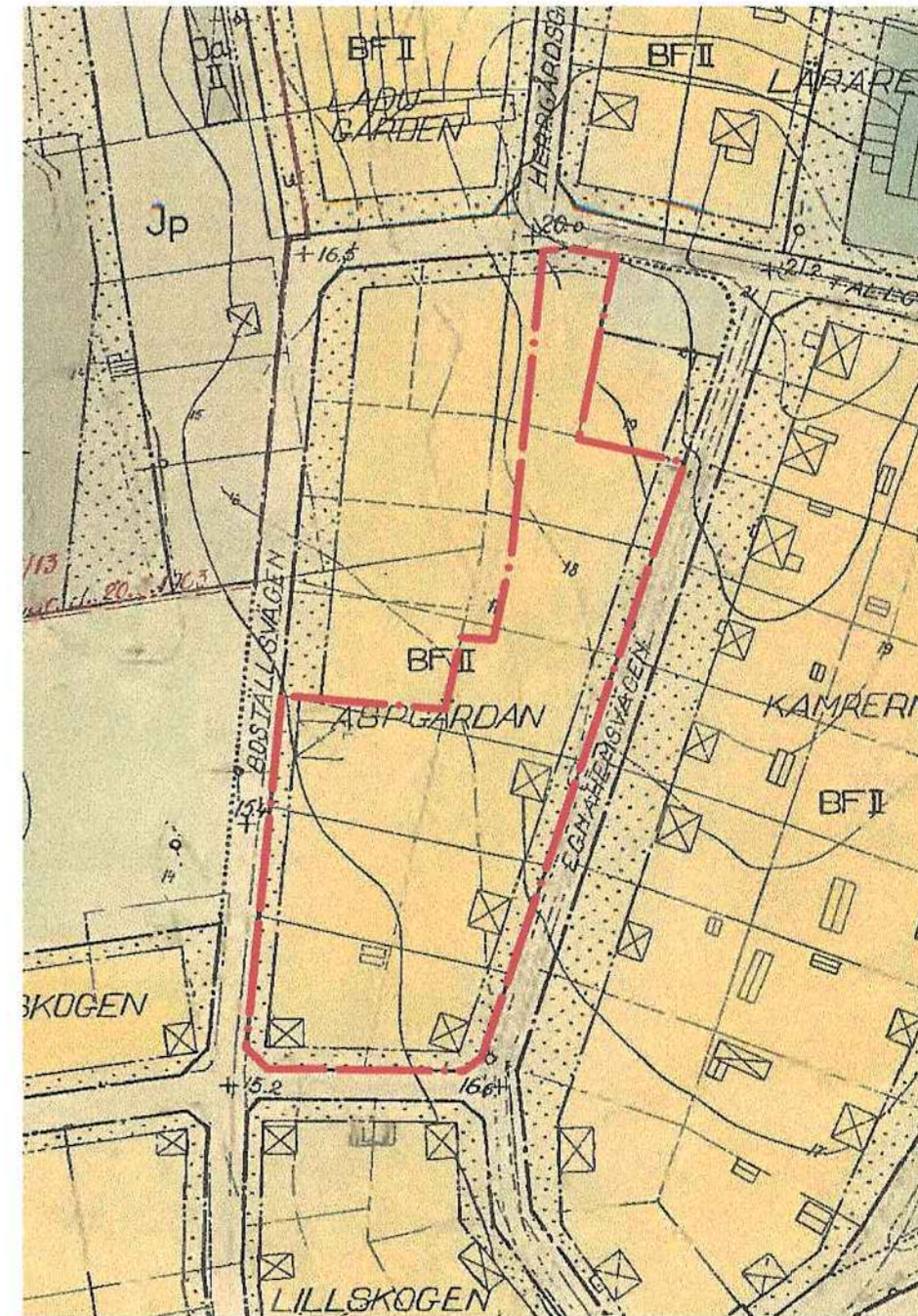
Skala 1:2000



Grundkartan upprättad år 1945  
av distriktsarkitekten Torsten Thurell

LÄNSARKITEKTKONTORET  
I VÄSTERBOTTENS LÄN

Pris 192/1957



Planområdet som berörs av detta tillägg

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Underliggande stadsplan 2480K-P 192/1957, fastställd 1956-07-20, gäller jämsides.  
Följande bestämmelser gäller inom planområdet som berörs av detta tillägg.

GRÄNSBETECKNINGAR

— Planområdesgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BF Utöver fristående hus för bostadsändamål får endast parhus uppföras

UTNYTTJANDEGRAD

- Högst 25 % av fastighetens area får bebyggas, dock max 200 m<sup>2</sup>

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad ska placeras mot förgårdstlinje
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter

BESTÄMMELE SOM UPPHÖR ATT GÄLLA

- Bestämmelsen om "byggnadsyta å tomt" (150 m<sup>2</sup> huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> komplementbyggnad/-er) upphör att gälla.
- Fastighetsindelingsbestämmelsen för Aspgården 1-3, 9, 11-16 upphör att gälla.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELE

- Genomförandetiden 5 år gäller enbart de delar av stadsplanerna som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.
- Planavgift ska tas ut för fastigheterna Aspgården 1-3, 9, 11-15 vid bygglovgivning. Planavgiften ska endast tas ut för de byggrätter som detta tillägg tillskapat.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P192/1957
- tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P138/1964
- tillägg till planbeskrivning
- utförande

BESLUT

Antagen BN 2014-01-22 § 6  
Laga kraft 2014-02-20  
Vidimeras

Ändring av stadsplan för del av kvarteret  
ASPGÄRDAN

inom väst på Teg i Umeå, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, november 2013

Tomas Strömberg  
Planchef

Sara Bäckström  
Planarkitekt

Sandra Thomée  
Planarkitekt

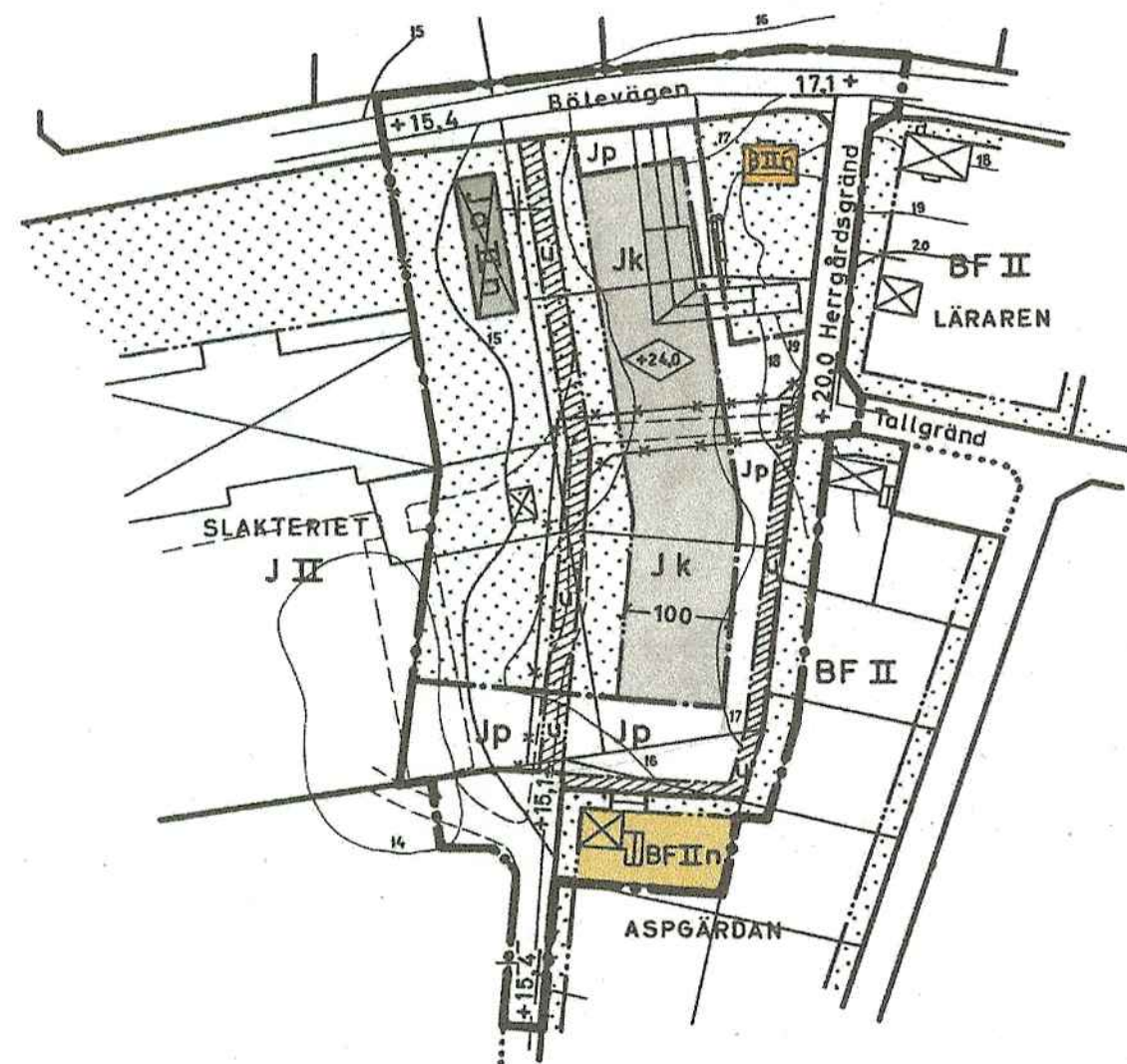
2480K-P14/4

Tillhör kommunalfullmäktiges beslut  
den 20 december 1963, § 215, betygar:

TILLHÖR KUNGL. MAJ:TS BESLUT  
DEN 13 MARS 1964.  
STOCKHOLM I KOMMUNIKATIONSDEPARTEMENTET  
Ex officio:

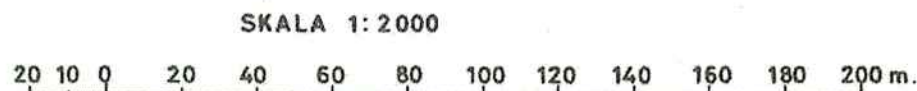
Holmfrid Nordström  
ordförande

SVEN ÅMARK



Grundkartans riktighet bestyrkes:

*Lars Björkgren*  
Lars Björkgren  
distriktslantmätare



Kopians likhet med originalet betygas:  
Umeå den 22 september 1963  
VÄSTERBOTTENSKOMMUNERNAS  
ARKITEKT- OCH BYGGNADSKONTOR  
*Tage Hörnquist*  
Tage Hörnquist



**BETECKNINGAR:**

**GRUNDKARTA**

- Fastighetsgräns
- Väg
- Huvudbyggnad resp. uthus
- Nivåkurvor i meter över samhällets nollplan
- + Punkt i rutnät

**STADSPLANEKARTA**

**A. GRÄNSBETECKNINGAR**

- Stadsplanegräns
- Gällande områdesgräns
- \* - Gällande områdesgräns avsedd att utgå
- · - Gatu- kvarters- och annan områdesgräns
- - - Bestämmelsegräns
- Gränslinje ej avsedd att fastställas

**B. OMRÅDESBETECKNINGAR**

**ALLMÄN PLATS**

- Gata
- Park eller plantering

**BYGGNADSKVARTER**

- B Område för bostadsändamål
- BF Område för bostadsändamål, fristående hus
- Ja Område för industriändamål, administrationsbyggnad
- Jk Område för industriändamål, fryshusanläggning

**SPECIALOMRÅDE**

- Jp Industripark

**C. ÖVRIGA BETECKNINGAR**

- Mark som icke får bebyggas
- Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
- II Antal våningar
- n Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas
- +0.0 Gällande gatuhöjd
- +0.0 Gatuhöjd
- ◊ Byggnadshöjd räknad från samhällets nollplan
- 100 Tillåten byggnadsyta i procent

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR  
KVARTERET LADUGÅRDEN OCH DELAR AV  
KVARTEREN ASPGÅRDAN OCH SLAKTERIET  
INOM TEGS SAMHÄLLE I  
UMEÅ LANDSKOMMUN  
VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ DEN 16 SEPTEMBER 1963 REVIDERAT DEN 13 NOVEMBER 1963  
VÄSTERBOTTENSKOMMUNERNAS ARKITEKT- & BYGGNADSKONTOR

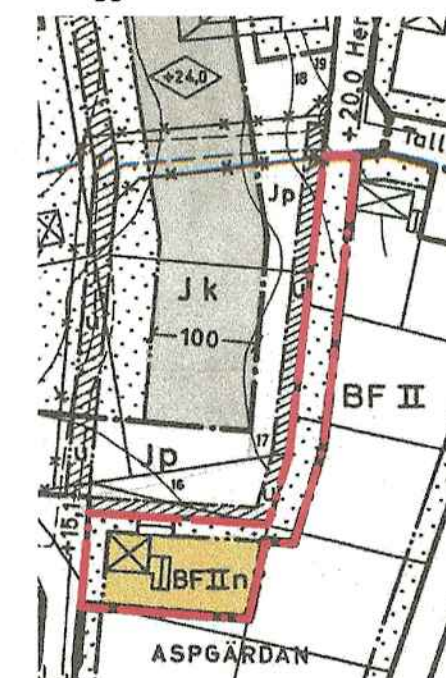
ÅKE LUNDBERG  
ARKITEKT SAR

TAGE HÖRNQUIST

T.L./B.E.

**TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**

Underliggande stadsplan 2480K-P 138/1964 (A3/16), fastställd 1964-03-13, gäller jämsides. Följande bestämmelser gäller inom planområdet som berörs av detta tillägg.



**GRÄNSBETECKNINGAR**

- - - Planområdesgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- BF Utöver fristående hus för bostadsändamål får endast parhus uppföras

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Högst 25 % av fastighetens area får bebyggas, dock max 200 m<sup>2</sup>

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Huvudbyggnad ska placeras mot förgårdslinje
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter

Planområdet som berörs av detta tillägg

**BESTÄMMELE SOM UPPHÖR ATT GÄLLA**

- Bestämmelsen om "byggnadsyta å tomt" (150 m<sup>2</sup> huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> komplementbyggnad/-er) upphör att gälla.
- Fastighetsindelingsbestämmelsen för Aspgården 4, 9, 11-13 upphör att gälla.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELE**

- Genomförandetiden 5 år gäller enbart de delar av stadsplanerna som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.
- Planavgift ska tas ut för fastigheterna Aspgården 4, 9, 11-13 vid bygglovgivning. Planavgiften ska endast tas ut för de byggrätter som detta tillägg tillskapat.

**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
- tillägg till planbestämmelser för stadplan 2480K-P192/1957
- tillägg till planbestämmelser för stadplan 2480K-P138/1964
- tillägg till planbeskrivning
- utlåtande

**BESLUT**

Antagen BN 2014-01-22 § 6  
Laga kraft 2014-02-20  
Vidimeras *Inger Södermark*

Ändring av stadsplan för del av kvarteret  
**ASPGÅRDAN**

inom väst på Teg i Umeå, Västerbottens län  
Umeå kommun, detaljplanering, november 2013

*Tomas Strömberg*  
Tomas Strömberg  
Planchef

*Sara Bäckström*  
Sara Bäckström  
Planarkitekt

*Sandra Thomée*  
Sandra Thomée  
Planarkitekt

2480K-P14/4



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00060

Datum: 2014-02-21

Handläggare: Sandra Thomée

### Detaljplan för fastigheten Aspgården 16 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-01-22, § 6. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-02-20.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering

Fredrik Björkman  
Detaljplanering

2480K-P14/4



Länsstyrelsen  
Västerbotten

5

<b>UMEÅ KOMMUN</b> Byggnadsnämnden <b>2014 -02- 04</b>
Dnr. <i>BN-2013/00060</i>

**Beslut**

Datum  
2014-01-30

Ärendebeteckning  
404-835-2014  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
ASPGÅRDAN 16 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.**

**Beslut**

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2014-01-22 § 6 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

  
Susanne Fahlgren  
Chef Samhällsutveckling

  
Peder Seidegård  
Länsarkitekt

*360*  
*SC*



# Sammanträdesprotokoll

2014-01-22

## Byggnadsnämnden


**Tid:** Onsdagen den 22 januari 2014 kl. 8:30-9:45

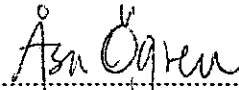
**Plats:** Byggnadsnämndens sammanträdesrum

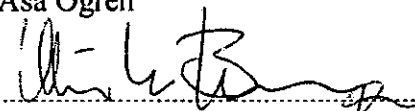
**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
 Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)  
 Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Mona Westman (S)  
 Karin Svedlert (S)  
 Ingemar Jangvad (S)  
 Lennart Sandström (FP)  
 Eric Bergner (C)  
 Rabih Ballout (KD)  
 Alireza Mosahafi (MP)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 1-23  
 Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
 Åsa Ögren


**Justerare:**  .....  
 Ulrik Berg

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum: 2014-01-22  
 Anslaget har satts upp: 2014-01-29  
 Anslaget tas ner: 2014-02-20  
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

 .....  
 Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)  
Ola Borgström (S)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Igor Jonsson (M)  
Margareta Ekesryd (FP)  
Lennart Persson (C)  
Peter Eriksson (MP)

### Tjänstemän

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 3  
Tomas Strömberg, planchef, §§ 4-9, 23  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 10-20  
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist  
Emelie Vållberg, bygglovhandläggare  
Fredrik Björkman, kartingenjör  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör  
Maria Hedin, kommunikatör  
Hannele Häkkinen, sekreterare

## § 6

### Aspgärdan 16

Diariernr: BN-2013/00060

## Detaljplan för Aspgerdan 16 - parhus

### Beslut

Byggnadsnämnden antar ändringen av stadsplanerna genom tillägg till planbestämmelser för del av kvarteret Aspgerdan.

### Ärendebeskrivning

Syftet med ändringen av stadsplanerna är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Aspgerdan 1-4, 9 och 11-16. Syftet är också att möjliggöra ombildning av fastigheter och att reglera hur fastigheter kan bebyggas. Planändringen har handlagts med enkelt planförfarande.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i november 2013.

### Samråd

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 utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse och besvärshänvisning):

- Trafikverket, Box 809, 971 25 Luleå
- Swedavia AB, Umeå Airport, 904 22 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2014-01-09

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterad januari 2014
- Tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P192/1957, daterad november 2013
- Tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P138/1964, daterad november 2013
- Planbeskrivning, daterad november 2013

### Beredningsansvariga

Sara Bäckström

Sandra Thomée

Tomas Strömberg

### Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



## Tjänsteskrivelse

2014-01-09

Byggnadsnämnden

### Aspgärdan 16

Diariernr: BN-2013/00060

### Ändring av stadsplaner genom tillägg till planbestämmelser för del av kvarteret Aspgärdan inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen

#### Beskrivning av ärendet

Syftet med ändringen av stadsplanerna är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Aspgärdan 1-4, 9 och 11-16. Syftet är också att möjliggöra ombildning av fastigheter och att reglera hur fastigheter kan bebyggas. Planändringen har handlagts med enkelt planförfarande.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i november 2013.

#### Samråd

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 utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

#### Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse och besvärshänvisning):  
Trafikverket, Box 809, 971 25 Luleå.  
Swedavia AB, Umeå Airport, 904 22 Umeå.
- Övriga berörda, (underrättelse):  
Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå.

#### Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad januari 2014.

Tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P192/1957, daterad november 2013.

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00060

Tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P138/1964, daterad november 2013.

Planbeskrivning daterad november 2013.

---

**Protokoll med handlingar sänds till:**

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

*Sara Bäckström*

*Sandra Thomée*

Sara Bäckström och  
Sandra Thomée  
Planarkitekter

*Thomas Strömberg*

Thomas Strömberg  
Planchef

## Utlåtande



Diarienummer: BN-2013/00060

Datum: 2014-01-08

Handläggare: Sara Bäckström

Sandra Thomée

### Ändring av stadsplaner genom tillägg till planbestämmelser för del av kvarteret Aspgärdan inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till ändring av stadsplaner för del av kvarteret Aspgärdan har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under november 2013. Syftet med ändringen av stadsplanerna är att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser för Aspgärdan 1-4, 9 och 11-16. Syftet är också att möjliggöra ombildning av fastigheter och att reglera hur fastigheter kan bebyggas.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-12-03 – 2013-12-23. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### Övrigt

Synpunkt om planhandlingarnas utformning har framförts muntligt till planförfattaren.

#### Kommentar

Yttrandet leder inte till någon förändring av planförslaget.

#### TRAFIKVERKET

”Planområdet ligger inom den kurvan för maxbuller 70 dBA. Kurvan markerar riksinträsseanspråk för Umeå flygplats. Möjligheten till kompletterande bebyggelse medför att fler bosätter sig i ett bullerutsatt läge från Umeå flygplats, vilket kumulativt riskerar att få en påverkan på verksamhetens vid riksintrasset Umeå flygplats. Trafikverket anser därför att föreslagen komplettering är olämplig.”

#### Kommentar

I kommunens fördjupade översiktsplan för Umeås framtida tillväxtområde beskrivs att ett av målen är att nå 200 000 innevånare år 2050. Ett övergripande mål är att en stor del av bebyggelsetillskottet ska ske inom 5 kilometer från Umeå centrum och från Universitetsområdet. Delar av detta område är utsatt av flyggbuller med maxnivåer över 70 dBA. I den fördjupade översiktsplane uttrycks att: ”Av många orsaker är det dock varken

möjligt eller lämpligt att enbart styra all ny bebyggelse till områden som inte berörs av flygbuller. Den övergripande målsättningen om ett långsiktigt hållbart samhälle kräver att en förhållandevis stor del av bebyggelsen kan tillkomma inom den befintliga bebyggelsestrukturen, som delvis är berörd av flygbuller.” Det är Umeå kommun detaljplans bedömning att denna komplettering därmed är lämplig.

### **UMEÅ AIRPORT, SWEDAVIA AB**

”Umeå Airports hållning vad gäller att godkänna ny eller ombyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA är väldigt restriktiv för att flygplatsen inte ska åsamka boende och verksamhetsutövare onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden. Detta planförslag medger att man vill upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser samt även möjliggöra ombildning av fastigheter. Detta medför möjligheten till kompletterande bebyggelse och att fler bosätter sig inom bullerbelastat område. Med ovan som grund rekommenderar vi inte att detaljplanen godkänns.”

#### **Kommentar**

Se kommentaren ovan.

### **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD**

”Miljö- och hälsoskydd noterar att flygbullerfrågan har uppmärksammats i ärendet. Vi bedömer att planändringarna är acceptabla från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.”

### **GATOR OCH PARKER**

Trafik

”Inga synpunkter.”

### **BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET**

”Ändringen är av begränsad betydelse och påverkar inte Brandförsvarets förutsättningar vid en räddningsinsats inom området. [...] Brandförsvaret har inget att erinra mot förslaget.”

### **UMEÅ ENERGI**

”Inget att erinra mot förslaget.”

### **UMEVA**

Vatten och avlopp

”Avstyckade/nybildade fastigheter ska gränsa mot gatuområdet, vilket också verkar vara planens intention då skafptomter inte anses lämpliga. Hållbar dagvattenhantering, med utkastare mot vegetations ytor ska eftersträvas vid nybyggnation. Längs Egnahemsvägen, Boställsvägen och kring Aspgården 9 ligger de allmänna va-ledningarna nära samt inom fastigheterna på vissa sträckor. De bör säkerställas med ledningsrätt och byggrätt får inte ges inom ett avstånd på 4 meter från va-ledningarna, markeras med u-område.”

Avfall och återvinning  
”Inga synpunkter.”

### Kommentar

UMEVA kan via en förrättning ansöka om ledningsrätt och detta är inget som tillägget kan behandla.

I befintliga stadsplaner omfattas förgårdsmarken av cirka sex meter ”prickmark” (dvs. förbud mot att bebygga marken). Detta ger ett avstånd på minst fyra meter till VA-ledningarna. Någon ytterligare reglering bedöms därför inte nödvändig i detta tillägg. Yttrandet leder inte till någon förändring av planförslaget.

### SKANOVA

”Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.”

### VÄSTERBOTTENS MUSEUM

”Museet anser det olyckligt att parhus har tillåtits inom det utpekade området till att börja med, då det är en byggnadstyp som skiljer sig helt från de som redan finns i kvarteret, som hittills har utgjort en fin sammanhållen miljö med bostadshus av egna hemstyp. I kvarteret finns dessutom, förutom det redan nämnda värdefulla området, ett särskilt värdefullt enstaka hus, Aspgården 3. Planförslaget bygger tyvärr vidare på de redan beviljade byggloven och anger i tillägget att ”Utöver fristående hus för bostadsändamål får endast parhus uppföras”. Detta kommer att innebära att bebyggelsemiljön blir ännu mer sönderbruten och förlorar sin karaktär. Varför befästa en sådan förändring i planen?”

”Förslaget uppfyller översiktsplanens intentioner att förtäta staden i och med att det medger avstyckningar, men samtidigt har man i förslaget lagt in vissa begränsningar. Planen anger att huvudbyggnad ska placeras mot förgårdslinje. Om man då ser till hur befintliga hus är belägna, är det i praktiken bara på Aspgården 1 och 14 som avstyckning och uppförande av ny byggnad blir möjlig med bevarande av befintlig byggnad. På övriga fastigheter skulle huset behöva rivas för att två nya tomter med varsitt hus skulle kunna skapas. De nya husens yta skulle också bli ganska liten med anledning av att bygggrätten begränsas till 25% av markytan. Dessa begränsningar känns vettiga då de förhindrar att kvarterets inre delar förtätas och att bebyggelsestrukturen förändras alltför mycket. Museet vill ändå ifrågasätta att planändringarna ska omfatta alla elva fastigheter, då detta trots allt på längre sikt underlättar en omvandling av hela kvarterets bebyggelse.”

### Kommentar

Bakgrunden till tillägget till stadsplanerna är att det redan beviljats bygglov för ett parhus på Aspgården 16. Tillägget syftar till att, genom att ta ett helhetsgrepp om kvarteret, ge förutsättningar för en sammanhållen bebyggelsekaraktär inom kvarteret.

## SAMMANFATTNING

Redaktionella förändringar i planbeskrivningen har gjorts efter samrådet. Kontoret föreslår att byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

### Kvarstående synpunkter

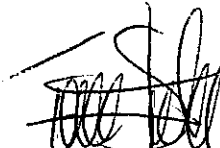
- Berörda och sakägare, (underrättelse och besvärshänvisning):  
Trafikverket, Box 809, 971 25 Luleå.  
Swedavia AB, Umeå Airport, 904 22 Umeå.
- Övriga berörda, (underrättelse):  
Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå.

Detaljplan, Umeå kommun januari 2014





Sara Bäckström och  
Sandra Thomée  
Planarkitekter



Tomas Strömberg  
Planchef



## Tillägg till planbeskrivning

### Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/00060  
 Datum: 2013-11-28  
 Handläggare: Sara Bäckström och  
 Sandra Thomée

## Ändring av stadsplaner genom tillägg till planbestämmelserna för del av kvarteret Aspgården inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

- Tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P192/1957
- Tillägg till planbestämmelser för stadsplan 2480K-P138/1964
- Tillägg till planbeskrivning (gemensam)
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av stadsplanerna är att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser för Aspgården 1-4, 9 och 11-16. Syftet är också att möjliggöra ombildning av fastigheter och att reglera hur fastigheter kan bebyggas.

### PLANDATA

Planområdet ligger på Väst-Teg, söder om gamla Slakteriet, ca 2 km från Umeå Centrum. Området har en area på ca 14 500 m<sup>2</sup>. Samtliga fastigheter ägs av privatpersoner.



Fastigheter inom den del av kvarteret Aspgården som berörs av detta tillägg till stadsplan. Svarta sifferbeteckningarna anger fastighetsnummers nummer.

Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

## BEHOVSBEDÖMNING

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

För planområdet gäller *Översiktsplan Fördjupning för Umeå*, antagen augusti 2011. I denna fördjupning presenteras strategiska överväganden för Umeås tillväxt där en viktig utgångspunkt är att förtäta staden inom en femkilometers radie från stadskärnan eller universitetsområdet.

### Gällande stadsplaner

Fastigheterna Aspgården 1-3, 9 och 11-16 berörs av stadsplan 2480K-P192/1957, laga kraft 1956-07-20. Fastigheterna är planlagda för bostadsändamål, fristående hus.

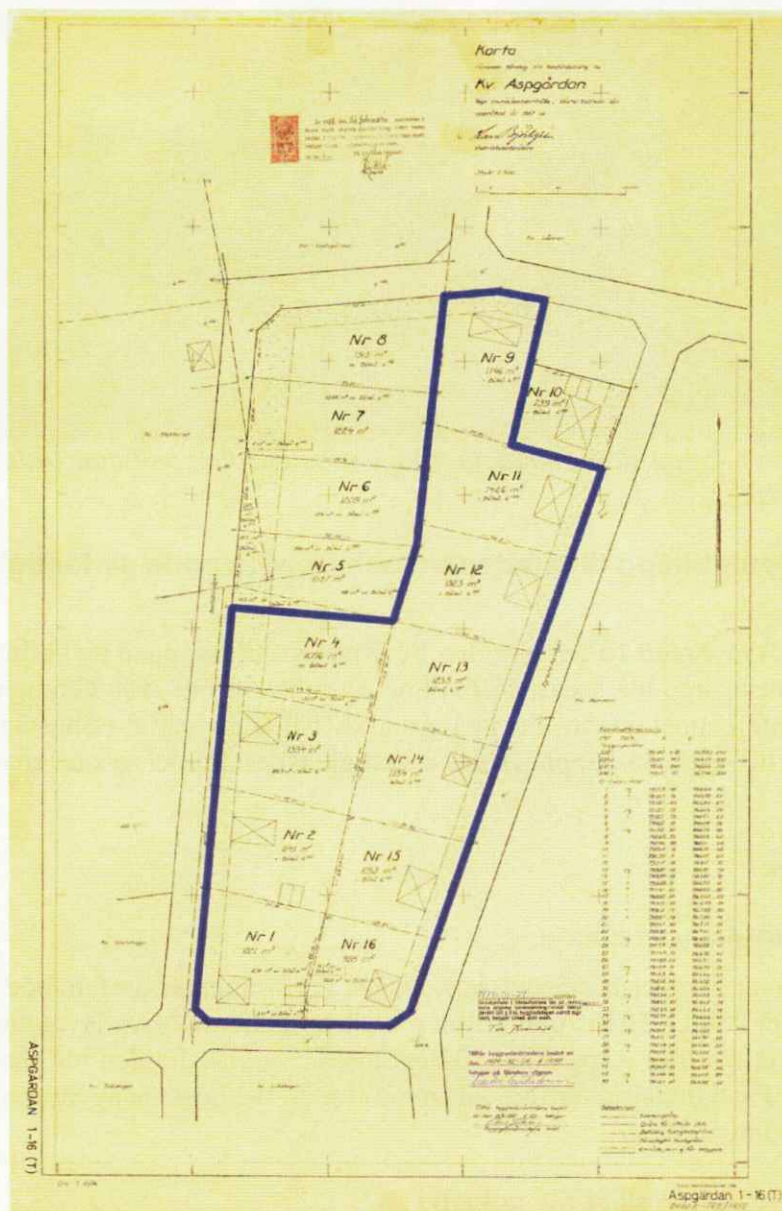
Fastigheten Aspgården 4 samt del av Aspgården 9 och 11-13 berörs av stadsplan 2480K-P138/1964, laga kraft 1964-03-13. Fastigheten Aspgården 4 är planlagda för bostadsändamål, fristående hus och del av Aspgården 9 och 11-13 är planlagda som mark som inte får bebyggas.



Illustration över gällande stadsplaner inom den del av Aspgården som berörs av detta tillägg till stadsplan.

## Gällande fastighetsindelingsbestämmelser

För fastigheterna Aspgården 1-4, 9 och 11-16 gäller fastighetsindelingsbestämmelser, tidigare kallade tomtindelning, 2480K-182/1958, fastställd 1958-02-26. Fastighetsindelingsbestämmelserna för Aspgården 10 och för delar av Aspgården 18 (tidigare Aspgården 5-8), är sedan tidigare upphävd.



Tomtindelningen för den del av kvarteret Aspgården som berörs av detta tillägg till stadsplan, antagen år 1958. Område där fastighetsindelingsbestämmelserna upphävs markerat.

## Byggnadsordning för Teg

Aspgården 1 och 16 är i *Byggnadsordning för Teg* utpekade som del av ett värdefullt bebyggelseområde. Aspgården 3 är i samma byggnadsordning utpekad som ett särskilt värdefullt enstaka hus. Byggnadsordningen anger ett antal förhållningssätt för området respektive det utpekade huset. De förhållningssätt som byggnadsordningen anger för dessa fastigheter ska beaktas vid bygglovgivning.

Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



*Den del av kvarteret Aspgården som detta tillägg till stadsplan omfattar är bebyggt med tvåvånings bostadshus.*

### **Bakgrund till detta tillägg till stadsplan och upphävande av fastighetsbestämmelser**

Inom fastigheten Aspgården 16 har bygglov beviljats för tillbyggnad av befintligt bostadshus. Fastighetsägaren har sedan ansökt hos lantmäteriet om avstyckning av denna fastighet, vilket inte kunnat genomföras på grund av gällande fastighetsbestämmelser. Med detta tillägg till stadsplan upphävs dessa fastighetsbestämmelser och en avstyckning blir möjlig.

### **Förutsättningar**

#### **Vad gällande stadsplaner reglerar**

Gällande stadsplaner medger fristående bostadshus i två våningar omfattande 150 m<sup>2</sup> huvudbyggnad (BYA) och 50 m<sup>2</sup> uthus eller gårdsbyggnader (BYA). Byggnadshöjden begränsas till 7,2 meter. För Aspgården 10 begränsas byggnadshöjden för gårdsbyggnader till 2,6 meter. Fastigheterna får inte inrymma fler än två bostadslägenheter och gårdsbyggnad får inte inredas.

#### **Angränsande område planlagt för industri**

Nordväst om planområdet, inom Aspgården 18, är marken planlagt för industriändamål. Detta ändamål innefattar verksamheter som kan vara störande för närliggande bostäder. Förekomsten av bostäder i närområdet påverkar förutsättningarna för vilken verksamhet som kan accepteras inom Aspgården 18. Tillägget till stadsplanerna bedöms inte innebära någon förändring, då det redan idag finns bostäder inom planområdet.

## Riksintresse flyg

En stadsnära och lättillgänglig flygplats innebär en positiv faktor för tillväxt och utveckling i Umeå samt Umeåregionen. Samtidigt innebär det även en konflikt vid byggande av nya bostäder, där man i *Översiktsplan, fördjupning för Umeå* konstaterar att hänsyn främst ska tas till flygplatsens behov. Behoven av en fortsatt lämplig bebyggelseutveckling i Umeå ska dock även vägas in. Bedömningen är att kompletterande bebyggelse kan prövas inom eller i direkt anslutning till redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, även om det berörs av Transportstyrelsens hävdade influensområde med högst tre överskridanden av maximalbullernivån 70 dBA per dygn. Kommunen menar att flyget inom dessa områden redan idag behöver ta hänsyn till befintlig bebyggelse, exempelvis genom anpassning av flygrörelser och flygtider. Därmed kommer tillkommande bebyggelse inte att förändra situationen nämnvärt. Byggherren måste dock utföra byggnaderna så att de uppfyller Boverkets byggreglers (BBR) krav på ljudnivå inomhus.

Vad gäller det aktuella planområdet så ligger det inom restriktionsområde för flygplatsen. Planområdet beräknas utsättas för bullernivåer på stundtals mellan 70 och 75 dBA, vilket ställer krav på byggnadernas utformning.

## Förändringar

### Nya planbestämmelser: Exploateringsgrad, byggnadshöjd, placering

När fastighetsbestämmelserna upphävs kan det bli möjligt att utföra nya fastighetsbildningar. Med gällande stadsplaners bestämmelser medför detta att de nya fastigheter som skapas kommer att ha en byggrätt omfattande 150 m<sup>2</sup> huvudbyggnad (BYA) och 50 m<sup>2</sup> uthus eller gårdsbyggnader (BYA). Detta bedöms inte som lämpligt eftersom det på mindre tomter kan bli en alltför tät exploatering. Därför ersätts planbestämmelsen som reglerar "Byggnadsyta å tomt" med en bestämmelse som begränsar exploateringsgraden per fastighet till att 25 procent av markytan får bebyggas, dock får maximalt 200 kvadratmeter per fastighet bebyggas. I en av de gällande stadsplanerna begränsas inte byggnadshöjden för komplementbyggnader, en sådan bestämmelse införs i tillägget till stadsplan. Byggnadshöjden för komplementbyggnader begränsas till 3 meter.

För att möjliggöra uppförande av parhus har i tillägget till stadsplan införts en bestämmelse om att även parhus (utöver fristående bostadshus som redan medges) får uppföras.

Många av fastigheterna inom kvarteret Aspgården har stora gröna gårdsytor i kvarterets inre. Detaljplanering anser att det inte är lämpligt att förtäta kvarteret i de inre delarna och stycka av så kallade "skafttomter" (det vill säga tomter i det inre av kvarteret med en in-/utfart i form av ett skaft). Därför har i tillägget till stadsplanen en planbestämmelse lagts till som reglerar att huvudbyggnader ska placeras mot förgårdslinje.

## Konsekvenser av planens genomförande

Tillägget till stadsplanerna medför att det blir möjligt att ombilda fastigheter och förtäta inom kvarteret.

När upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna för fastigheterna Aspgården 1-4, 9 och 11-16 vunnit laga kraft kan lantmäteriet genomföra fastighetsreglering.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det att tillägget till stadsplanen vinner laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller enbart de delar av stadsplanerna som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.

### FASTIGHETSBLDNING

Detaljplanen innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för fastigheterna Aspgården 1-4, 9 och 11-16. Detta för att möjliggöra ombildning av fastigheter för att kunna uppföra mindre bostadsenheter. Fastighetsbildning genomförs i en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägare. Servitut eller gemensamhetsanläggning kan upplåtas efter allmän lämplighetsprövning.

### FASTIGHETSEKONOMI

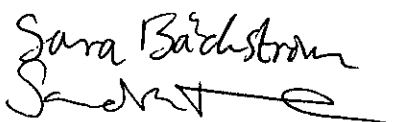
Planavtal har tecknats med Nicklas Bjurman. För övriga fastigheter inom planområdet kommer en avgift tas ut i samband med bygglovgivning. Avgiften kommer baseras på den utökade byggrätt som skapas av detta tillägg till befintlig stadsplan.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Genomförandefrågorna har behandlats av Christian Marklund på det kommunala lantmäterimyndigheten.

Detaljplan, Umeå kommun november 2013.

Sara Bäckström och  
Sandra Thomée  
Planarkitekter



Tomas Strömberg  
Planchef

