

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ Största bruttoarea (BTA) carport, garage, förråd 65 m².

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras. Som byggnad räknas inte enkla skärmtak för cyklar/ staket.
- Marken får endast bebyggas med carport, garage, förråd.
- Marken får endast bebyggas med förråd.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.
- Staket utan öppning ska finnas mot Riksvägen och staket mot Tegsvägen. Utöver detta får plank uppföras på vissa sträckor enligt planbeskrivning (under rubriken Byggnadskultur och gestaltning.) Parkeringsplatser ska anordnas.
- parkering**
- p₁ Träd ska planteras i anslutning till nytt bostadshus.
- p₂ Buskar ska planteras närmast fasad, om cykeltställ placeras i anslutning till nytt bostadshus.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd carport/ förråd får vara 3,5 meter.
- Högsta antal våningar
- entré**
- f₁ Entréer ska utföras mot öster
- f₂ Fasader ska utföras av tegel, puts eller - om trä väljs - av fjällpanel.
- f₃ Tak ska utföras som sadeltak av rött lertegel, röda betongtakpannor eller falsad plåt.
- f₄ Fönster i innerhorn mot väster utförs i bottenvåning med bröstning som förhindrar störningar-
- f₅ Tak ska utföras som pulpettak.
- f₆ Tak ska utföras som sadeltak.
- Minsta respektive högsta faktlutning i grader.
- v₁ Utöver angivet våningsantal får vind inredas.
- v₂ Utöver angivet våningsantal får källare delvis inredas efter bygglovprövning.
- v₃ Utbyggnad ska ske i huvudsak enligt illustration.

STÖRNINGSSKYDD

Tillbyggnad av bostadshus ska med avseende på trafikbuller och flygbuller utformas så att:

- Trafikbullernivå inomhus uppfyller Boverkets byggregler.
- Vid fasad ska ljudnivån inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå och på uteplats får maximal ljudnivå (frifältsvärde) inte överstiga 70 dBA.

Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna ska regleras i kontrollplanen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:

- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2014-02-20, § 33
Laga kraft 2014-03-20
Vidimeras FB

Detaljplan för fastigheterna
MUNGON 4 m. fl samt VÄSTERTEG 62:1
inom TEG i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering november 2013
reviderad januari 2014

Tomas Strömberg
planchef

Karin Eriksson Hultén
planarkitekt

FB

2480K-P14/7

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2013-04-04
Reviderad

Lantmäteriet
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt IMBK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrestär inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Höjdförändring med 1 meters ekvidistans samt punkt höjder
Utegräns: Digitala punktmarkeringar
Flygfotografiering år: 1963 och -86 på 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Gödseländ ur sökteckningspunkt för speldning
Upphovsätt: Umeå kommun

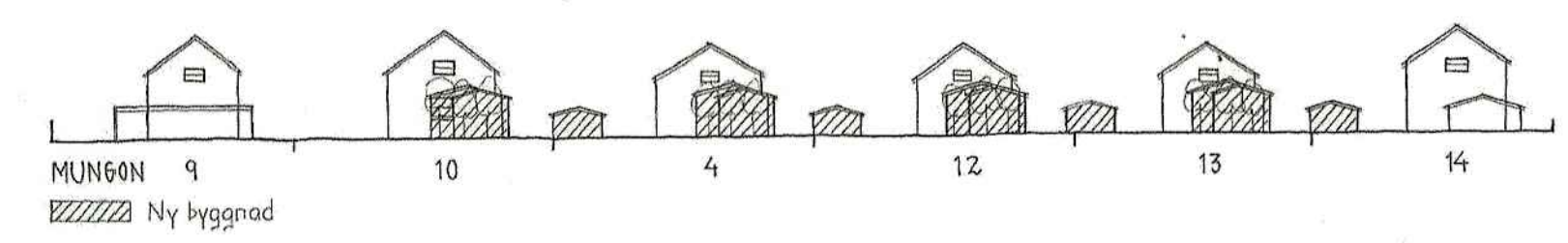
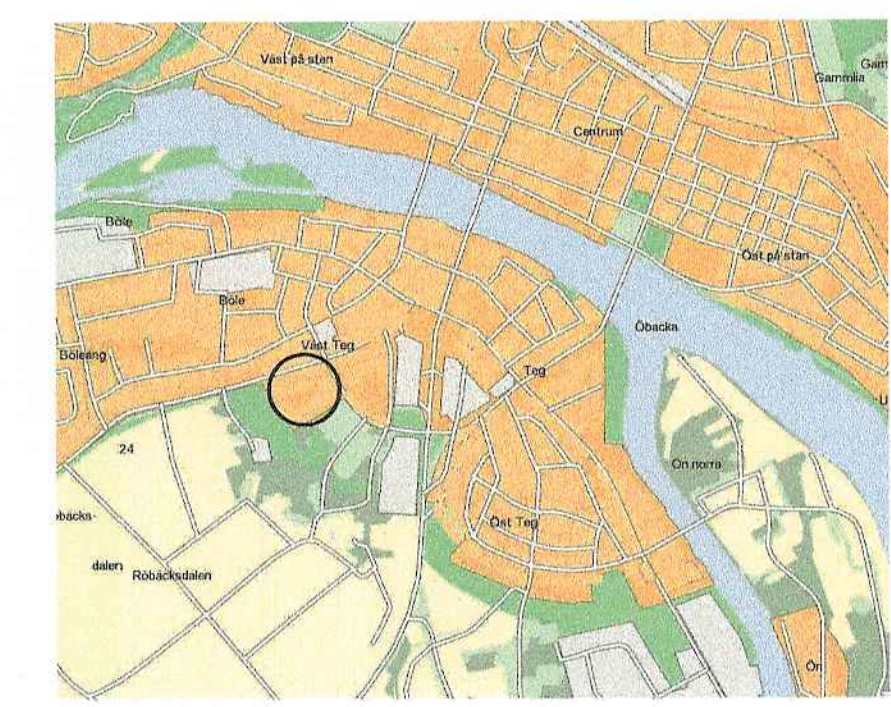


Illustration - Elevation mot Korpralsvägen



Översiktskarta

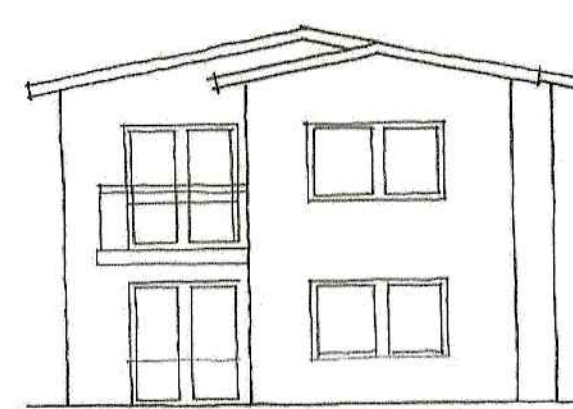
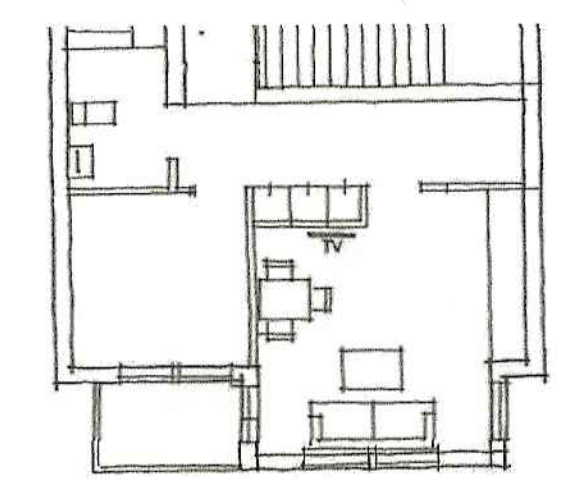


Illustration - Tillbyggnad mot söder - plan och fasad (JBR-konsult)

BN-2013/00237



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2012/00237

Datum: 2014-03-20

Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheten Mungon 4 m fl. samt Västerteg 62:1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-02-20, § 33. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-03-20**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, mars 2014

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/7

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

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

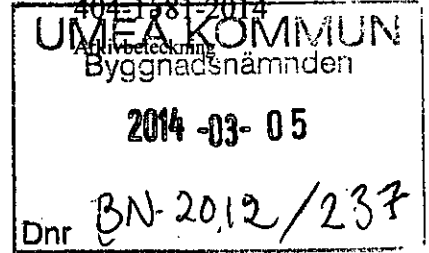
Beslut

Datum
2014-03-03

1(1)

Ärendebeteckning

404-1581-2014



Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
MUNGON 4 m fl inom Teg i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-02-20 § 33 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

1/c



Sammanträdesprotokoll

2014-02-20

Byggnadsnämnden


Tid: Torsdagen den 20 februari 2014 kl. 10:00-13:55
Ajournering kl. 12:15-13:15

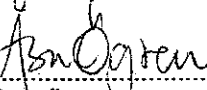
Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum


Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP) §§ 24-42
Igor Jonsson (M), tjug. ersättare för Lennart Sandström (FP)
§§ 43-46
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

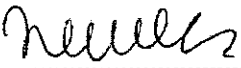
Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 24-46
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-02-20
Anslaget har satts upp: 2014-02-26
Anslaget tas ner: 2014-03-20
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

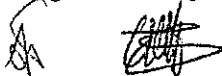
Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)
Peter Eriksson (MP)

Tjänstemän

Lena Nygård, handläggare, § 25
Roger Gustavsson, handläggare, § 25-26
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 25-26, 28
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion, § 27-28
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 28
Marie Häggström, lantmäterichef, § 28
Torbjörn Forsgren, kompetensledare, § 28
Tomas Strömberg, planchef, §§ 28, 31-36
Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 29-30
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 37-46
Pär Näsman, byggnadsingenjör § 46
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Niklas Forsgren, kommunikatör
Anders Aubry, planarkitekt
Roger Svärd, controller
Malin Dahlberg, praktikant
Hannele Häkkinen, sekreterare



§ 33

Mungon 4 m.fl. samt Västerteg 62:1

Diariernr: BN-2012/00237

Detaljplan för Mungon 4 m.fl. samt Västerteg 62:1 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Mungon 4 m.fl. samt Västerteg 62:1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder och skrämtak/garage för bilar samt bekräfta befintlig bostadsbebyggelse.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i november 2013 och reviderats i januari 2014. Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de yttranden som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att synpunkterna rörande buller från Umeå Airport inte ansetts utgöra ett avgörande hinder för genomförande av planen. I övrigt har område för ledningsdragnings i kvarterets norra del inarbetats genom begränsning av område för förråd. Därutöver har redaktionella ändringar gjorts.

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2014-02-20

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (besvärshänvisning)

- Trafikverket/Anna Gemzell, Storgatan 60, 903 30 Umeå
- Swedavia AB/Ibrahim Al-Turk, Umeå Airport, 904 22 Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-02-07

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat februari 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad november 2013, reviderad januari 2014
- Planbeskrivning daterad november 2013, reviderad januari 2014.

Beredningsansvariga

Karin Eriksson Hultén

Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar ska skickas till

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





Tjänsteskrivelse

2014-02-07

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2012/00237

Detaljplan för Mungon 4 m.fl samt Västerteg 62:1 - bostäder

**Byggnadsnämnden föreslås besluta
att anta den reviderade detaljplanen**

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder och skrämtak/garage för bilar samt bekräfta befintlig bostadsbebyggelse.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i november 2013 och reviderats i januari 2014. Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de yttranden som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att synpunkterna rörande buller från Umeå Airport inte ansetts utgöra ett avgörande hinder för genomförande av planen. I övrigt har område för ledningsdragning i kvarterets norra del inarbetats genom begränsning av område för förråd. Därutöver har redaktionella ändringar gjorts.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (besvärshänvisning)
Trafikverket/Anna Gemzell, Storgatan 60, 903 30 UMEÅ
Swedavia AB/Ibrahim Al-Turk, Umeå Aripport, 904 22 UMEÅ

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2012/00237

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat februari 2014

Plankarta med planbestämmelser daterad november 2013, reviderad januari 2014

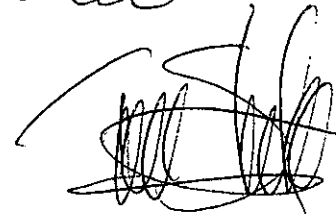
Planbeskrivning daterad november 2013, reviderad januari 2014

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt





Utlåtande

Diarienummer: BN-2012/00237

Datum: 2014-02-07

Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheterna Mungon 4 m. fl. samt Västerteg 62:1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Mungon 4 m.fl. samt Västerteg 62:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under november 2013. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder och samtidigt bekräfta befintlig bostadsbebyggelse. Till detta kommer undersökning av möjligheten att uppföra skärmtak för bilar.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2013-12-05–2014-01-07** samt extra granskning inför antagande under perioden **2014-01-28–2014-02-06**. 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

I den välformulerade planbeskrivningen är det omnämnt att för det plank som kan få sättas upp enligt en planbestämmelse, ska höjd och utformning bestämmas i bygglovs-skedet. Länsstyrelsen anser att detta är fullt möjligt men rekommenderar ändå med hänvisning till miljön samt stadsbilden mot Riksvägen att viss utformningsbestämmelse finns för att ange "ramarna" för planket. Exempelvis högsta höjd och om del av planket ska vara genomskiktligt med hjälp av glas etc.

Kommentar

Planbestämmelsen, som hänvisar till planbeskrivningen kompletteras med texten:
Högsta höjd får inte överskrida 1,8 meter.

MYNDIGHETER

Trafikverket

Trafikverket konstaterar att planområdet ligger inom kurvan för maxbuller 70 dBA och nära FBN-kurvan 55 dBA. Båda kurvorna markerar riksintresseanspråk för Umeå flyg-

plats och en tillbyggnad, som medför fler boende i detta bullerutsatta läge, riskerar kumulativt att få en påverkan på verksamheten. Sammantaget anser Trafikverket därför att föreslagen komplettering är olämplig.

Kommentar

Med tanke på Umeå kommuns övergripande mål om 200.000 invånare år 2050 och behovet av små hyresrätter i närheten av centrum, får en komplettering anses rimlig. Som anges i yttrandet ligger tillkommande bostäder nära kurvan för flygbullernivån 55 dBA, men inte under densamma. I sammanhanget är det värt att notera den plan för Mungon 8, som vann laga kraft i december 2013. Här tillåts nybyggnad med två punkthus (högsta byggnadshöjd +21,0 meter över nollplanet, RH 2000) i ett än mer bullerutsatt läge. Att då inte tillåta en mindre komplettering mot den ur vägtrafiksynpunkt tysta Korpralsvägen, förefaller ologiskt. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Swedavia

Swedavia framhåller, att Umeå Airports hållning, vad gäller att godkänna ny eller ombyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA, är väldigt restriktiv. Detta för att flygplatsen inte ska åsamka boende och verksamhetsutövare onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden. Swedavia är därför tveksamma till planförslaget, då det ligger nära kurvan för FBN 55 dBA, d.v.s. är kraftigt bullerbelastat. Flygplatsen förutsätter att detaljplanen reglerar att tillkommande nybyggnationer eller påbyggnader av redan befintliga fastigheter, inte genomtränger aktuell hinderyta för området. Sammanfattningsvis rekommenderar Swedavia inte att planförslaget godkänns.

Kommentar

Yttrandet ligger i linje med Trafikverkets, varför kommentaren i princip blir densamma. När det gäller att utesluta genomträngande av hinderyta, anses detta tillgodosett med den föreskrivna byggrätten om två våningar med inredd vind.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Umeva

Beträffande Vatten och avlopp framhålls, att tillgängligheten till allmänna va-ledningar inom och i närheten av berörda fastigheter inte får försämrats. Umeva framhåller att u-områden ska skapas i planen för ledningar, brunnar och ventiler inom de norra delarna av fastigheterna. Detta gäller även Mungon 9, dock inom ett mindre avstånd från norra fastighetsgränsen. Ledningarna bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Det framhålls också att hållbar dagvattenhantering bör tillämpas i så hög grad som möjligt. Exempelvis är utkastare mot vegetationsytorna lätta att åstadkomma i samband med om- och nybyggnationer. Beträffande Avfall och återvinning framhålls de större avfallsmängder som förtätningen innebär. Därför bör utrymmen för avfall och återvinning planeras noggrant enligt anvisningar som finns i NOA 11.

Kommentar

I planen från 1961 (Dnr 120/1963) återfinns u-området mellan Mungon 9 och Mungon 10. Däremot finns inget sådant i den norra delen, där ledningar (bl.a. från 1940-talet) ligger på kvartersmark. Det krav på stängsel mot Riksvägen, som finns i planen från 1961 behålls och utvecklas. Dessutom har en byggrätt för förråd ända ut till tomtgräns lagts till. Vi kan alltså konstatera motstående intressen i form av ett permanent skydd mot Riksvägen och möjlighet till komplementbebyggelse kontra Umevas nu framförda krav på tillgänglighet för ledningar. I detta läge anser vi det fortfarande nödvändigt att s.k. stängsel i form av staket uppförs som skydd mot Riksvägen och att plank får uppföras i omfattning enligt planbestämmelser konkretiserade i planbeskrivning. I den mån uppgrävning krävs för byte av ledningar, får återställande av staket/plank ses som en rimlig kostnad för Umeva. När det gäller rätten att uppföra förråd, ska den däremot krympas i den norra delen, för att inte försvåra skötseln av ledningsnätet. För att säkerställa framtida tillgänglighet till ledningar torde ansökan om ledningsrätt från Umevas sida vara lämplig. Det önskvärda med hållbar dagvattenhantering införs i beskrivningen under rubriken *Teknisk försörjning, Vatten och avlopp*. Hänvisningen till NOA 11 finns under rubriken *Teknisk försörjning, Avfall* och tillgängligt utrymme finns i yta som får bebyggas med carport/garage/förråd mot Korpralsvägen.

Umeå Energi

I yttrandet framhålls, att fastigheten Mungon 4, 9–10 och 12–14 är anslutna till ett 0,4 kV distributionsnät längs Riksvägen. I samband med exploatering kommer ett nytt distributionsnät att anläggas längs Korpralsvägen och matas från en transformatorstation i kv. Ödlan. Serviskablarna för ovanstående fastigheter kommer därmed att läggas om till det nya distributionsnätet. Önskemålet är därför, att det under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* kompletteras med texten att Umeå Energi Elnät AB har kabel i detta u-område. Det konstateras också att det inom mark som markerats med beteckningen ”får endast bebyggas med carport/förråd” ligger en befintlig servisledning för fjärrvärme. Denna ledning måste flyttas på fastighetsägarens bekostnad vid byggnation. I övrigt har Umeå Energi inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

I planbeskrivningen, under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*, kompletteras med texten ”Umeå Energi Elnät AB har kabel i detta u-område. I beskrivningen kompletteras också med text rörande flyttning av servis på Mungon 13 på fastighetsägarens bekostnad.

Gator och parker

Inga synpunkter

Brandförsvaret och säkerhet

Planförslaget med dess mindre tillbyggnader av bostäder och skärmtak, bedöms inte påverka brandförsvarets insatsförutsättningar. Brandposterna inom området påverkas heller inte av en sådan förtätning.

Kommentar

Inga åtgärder

Miljö och hälsoskydd

Miljö och hälsoskydd anser att planbestämmelsen för maximal ljudnivå ska ändras till att gälla vid uteplats istället för tomt.

Kommentar

Bestämmelsen ändras enligt yttrandet.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot planen.

SAKÄGARE**Statoil**

Statoil har inget att erinra mot planförslaget i dess nuvarande utformning.

ORGANISATIONER**Västerbottens museum**

Museet konstaterar att tillbyggnader, särskilt som de inte innefattar samtliga sex byggnadskroppar, innebär ett avsteg från önskemålet om bevarad enhetlighet i byggnadsordningen för Teg. Med utformning enligt illustration anses det dock kunna fungera. Synpunkter framkommer också på det fria valet av fasadmateriäl på tillbyggnaderna. När det gäller yttre planering uttrycks tveksamhet om lämpligheten att utföra plank. Om de trots allt ska tillåtas efterfrågas tydligare riktlinjer för utformning. I övrigt uttrycks rädsla för att det relativt fria valet av förrådens placering kan komma att ge ett "plott-rikt" intryck.

Kommentar

Det är idag en stor variation av ytskikt, speciellt när det gäller fasadmateriäl. Man kan nog hävda, att det snarast är en princip, att utbyggnaden (garaget) avviker från huvudkroppen. Att i planbestämmelserna låsa materialen mer än det som gjorts förefaller därför svårt. Däremot kompletteras texten i planbeskrivningen, för att förtydliga intentionen. När det gäller takmateriäl, har den enhetlighet som efterfrågas i byggnadsordningen säkerställt vad gäller utbyggnaderna. I och med att tillgänglig yta för förråd minskar p.g.a. ledningsdragningar, kommer förråden automatiskt att placeras på ett mera enhetligt sätt. Lämplig utformning av plank införs i planbeskrivningen. Därmed får synpunkterna anses ha beaktats.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras på följande huvudpunkter

- Utförande av plank mot Riksvägen preciseras i planbeskrivning med hänvisning från planbestämmelse
- Prickmark utökas mot norr p.g.a. ledningsdragningar
- Begräsning av area för förråd mot norr avlägsnas
- Utfartsförbud mot Korpralsvägen avlägsnas
- Beteckning för förråd och carport särskiljs för större tydlighet
- Umeå Energis serviskablar noteras i u-området under Fastighetsrättsliga frågor
- Notering att flyttning av servisledning för fjärrvärme på Mungon 13 krävs vid bygge av förråd.
- Maximal ljudnivå om 55 dBA ändras från att avse tomt till att avse uteplats
- Val av tak- och fasadmaterial preciseras i planbeskrivning
- Dessutom redaktionella förändringar avseende främst layout på plankarta

Byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

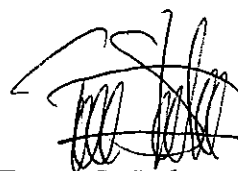
Berörda och sakägare:

- Trafikverket/Anna Gemzell, Trafikverket, Storgatan 60, 903 30 UMEÅ
- Swedavia AB/Ibrahim Al-Turk, Swedavia AB, Umeå Airport, 904 22 UMEÅ

Detaljplan, Umeå kommun februari 2014



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2012/00237

Datum: 2014-01-09

Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheterna Mungon 4 m. fl. samt Västerteg 62:1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförande
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder och skärmtak/garage för bilar samt bekräfta befintlig bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Teg ca 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Riksvägen/väg 512 (gamla kustlandsvägen) i norr, Tegsvägen i öster, Korpralsvägen i söder och fastigheten Mungon 8 i väster. Området har en area på ca 8 300 m². Fastigheterna är privatägda.



Kvarteret Mungon 9, 10 och 4/Västerteg 62:1, samt Mungon 12, 13 och 14

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

Planer

För området gäller *Översiktsplan, fördjupning för Umeå*, antagen 29 augusti 2011. Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås koncentrerad till stadens centrala delar. Intentionen är att föräta staden inom ett område med radie fem kilometer till stadens centrum, samt att styra en tätare stadsstruktur till kollektivtrafikstråken. Det aktuella planområdet ligger inom den så kallade femkilometersstaden. Komplettering med bostäder på denna plats överensstämmer alltså med intentionerna i Översiktsplanen.

För området gäller *Förslag till utvidgning och upphävande av stadsplan för Riksvägsområdet inom Tegs samhälle i Umeå landskommun, Västerbottens län*, upprättad 1 mars 1961 (Åker Lundberg, arkitekt SAR/Tage Hörnquist). Planen medger bostadsändamål i två våningar med vindsinredning. På gavlar mot söder tillåts motbyggda uthus o. dyl. I övrigt får marken inte bebyggas (prickmark). Mellan fastigheterna Mungon 9 och 10 finns ett u-område för ledningsdragning.

Planbesked

Sökandens planansökan, som rör Mungon 12 och 13, har illustrerats genom *Idéskiss till förtätning* (JBR-konsult sept. 2012), inlämnad till Byggnadsnämnden 2012-10-30. Skisserna har efter planbesked gavs reviderats bl. a. beträffande parkering/carport.

Byggnadsordning för Teg

Flerbostadshusen i kv. Mungon finns medtagna i *Byggnadsordning för Teg* (Godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280) som miljö nr 10 (s. 56). Av beskrivningen framgår, att husen uppfördes under perioden 1955–62 av olika privata byggmästare. Huskropparna, som är placerade i nord-sydlig riktning med gavlarna mot Riksvägen respektive Korpralsvägen, har ritats av den i Umeå verksamma arkitekten Hillevi Callander, samt i något fall arkitekt J Denis Sundberg.

Det rör sig om sex tvåvånings bostadshus med ursprunglig/tidig vindsinredning och sadeltak med vindskupor. Taken är täckta med tegel respektive plåt. Fasaderna är utförda i rött eller gult tegel och i ett fall (Mungon 12) gul puts. Entréer mot öster och balkonger mot väster samt – på vindsvåning – mot norr och söder. I byggnadsordningen konstateras att miljön mot Korpralsvägen domineras av asfalterade garageinfarter.

Riksintresse – flyg

Det är en viktig utgångspunkt, att Umeås flygplats ligger kvar på sin nuvarande plats. En stadsnära och lättillgänglig flygplats innebär en positiv faktor för tillväxt och utveckling i Umeå samt Umeåregionen. Samtidigt innebär det en konflikt vid byggande

av nya bostäder. I *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för de centrala stadsdelarna* - FÖP (antagen av KF 2011-08-29) konstateras, att hänsyn främst ska tas till flyg-

platsens behov, men att behovet av en fortsatt lämplig bebyggelseutveckling i Umeå ska vägas in. Kompletteringsbebyggelse inom befintlig bebyggelsestruktur kan vara av betydelse, utan att ingå i de i översiktsplanen särskilt utpekade som kompletteringsområdena. En begränsad motbyggnad på södra sidan, som ger möjlighet att tillskapa ett antal små bostäder, kan knappast anses förändra flygets möjligheter. Byggherren måste dock utföra byggnaderna så att de uppfyller Boverkets byggreglers (BBR) krav på ljudnivå inomhus (se *Byggteknik*).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändringen föranleds av önskan att på fastigheterna Mungon 12 och 13 skapa förutsättningar för tillbyggnad av bostäder. Kommunen har då valt att göra en samlad bedömning av samtliga sex bostadshus i gruppen, d.v.s. även Mungon 9 och 10, Mungon 14 samt Mungon 4/Västerteg 62:1. Detta p.g.a. den enhetliga karaktär, vars värde framhålls i byggnadsordningen. Innehållet redovisas under rubrikerna *TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN* respektive *Byggnadskultur och gestaltning*. I dagsläget rör det sig om garage med tre platser på samtliga utom på Mungon 9 (längst västerut), där hela byggrätten enligt befintlig plan har nyttjats genom byggande av garage med fem platser.

Planarbetet har resulterat i valet, att endast tillåta påbyggnad på de fyra mellersta fastigheterna, där små lägenheter i två våningar [BII] tillåts ersätta de vidbyggda uthusen i ett plan. Befintliga källare kan bevaras eller nyuppföras under hela volymen, under förutsättning att det höjdmässigt inte hindrar, att tillbyggnaden förses med sadeltak. Planändringen innebär att husens enhetliga karaktär mot Korpralsvägen minskar och på tillbyggda hus kommer fasadlivet att ligga närmare Korpralsvägen. Någon förändring av själva byggnadskropparna upplevs däremot inte mot Riksvägen.

Som ett tillägg har, under planarbetet, framkommit önskemål om att kunna uppföra skärmtak för bilar. Carport medges på den västra delen av parkeringsytan mot Korpralsvägen för samtliga utom Mungon 9 och 10 (u-område). Därutöver tillskapas byggrätt för uppförande av mindre förråd mot norr.

Bestämmelsen i den gamla planen, som föreskriver anordnande av stängsel mot Riksvägen och Tegsvägen, har utvecklats. Det är ett krav att staket uppförs mot dessa. Dessutom medges att plank kan uppföras på vissa sträckor; främst mot Riksvägen. (Se även *Byggnadskultur och gestaltning*.) Korta sträckor med plank medges även mellan utbyggd del mot söder och parkering respektive mellan huvudbyggnadernas norra del och plank mot Riksvägen.

Friytorna har idag genomgående relativt enkel karaktär. Genom den nya planen sker en uppstramning av miljön mot Korpralsvägen och en uppstramning av ytor för cykelparkering etc. För att uppfylla parkeringsmålet måste uppställning av bilar tillåtas såväl mot söder som mot norr. Se vidare under rubriken *Parkering, varumottagning, utfarter* nedan.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant, förutom en mindre förhöjning på Mungon 4. Markplaneringen har, genom källarnedfarter och tillkommande parkeringsplatser, utarmats. Mot Korpralsvägen dominerar hårdgjorda ytor, som direkt övergår i asfalterad trottoar. Tomterna i övrigt består av gräsmatta med lövträd (främst björk och rönn) mot Riksvägen och i vissa fall mellan fastigheterna.

I byggnadsordningen framhålls vikten av att förbättra miljön mot Korpralsvägen genom komplettering med inslag av grönska. Detta sker genom krav på plantering av träd i fastighetsgräns mot söder.



T.v. Södra gaveln på Mungon 4/Västteg 62:1 med väl bibehållna detaljer. T.h. Stora delar av tomtytorna mot söder är hårdgjorda och övergår direkt i Korpralsvägens trottoar.

För att undvika insyn i bottenvåningarnas lägenheter, krävs också plantering med häckar där cykelställ placeras mot fasad. Vid cykeluppställning mot södra tomtgränsen rekommenderas komplettering med häck eller staket, om skärmtak inte anordnas och som en miljöförbättrande åtgärd, nyplantering av träd och buskar mot Riksvägen.

Geotekniska förhållanden

Tillkommande bostadsdelar kan i huvudsak ersätta befintliga garage med källare på södra gaveln. Marken består, enligt de tekniska beskrivningarna redovisade i samband med uppförandet, av pinnmo. Några geotekniska problem antas inte föreligga.

Föroreningar

Helt nära planområdet ligger Statoil/Teg (Tegsvägen 5) med anläggning för miljöfarligt avfall. Då tillkommande bostäder ligger längst söderut på tomterna och längre från bensinstationen än exempelvis befintliga hus på kvarteret Puman, anses detta inte innebära någon påtaglig risk.

Radon

Fastigheterna ligger utanför det sammanhängande område, där det enligt kommunens inventering finns risk för radonhaltig mark. Däremot är huset på fastigheten Mungon 4

byggd i blå lättbetong, men årsmedelvärde för radongashalt ligger klart under 200 Bq/m³. För motbyggnad av bostäder anses därför inga speciella åtgärder krävas.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet ingår i ett bebyggelseområde med flerbostadshus längs Korpralsvägen. Bebyggelsen består huvudsakligen av lamellhus mellan två och en halv och fem våningar. De senare har fått sin volym av påbyggnader under senare år. Närmast friluftsområdet Bölekläppen finns idag fyra stycken punkthus (Mungon 8 resp. Ödlan 2), där den förstnämnda fastigheten enligt aktuell plan avses kompletteras med ytterligare två punkthus. Öster om Tegsvägen ligger kv. Puman, som består av mindre flerbostadshus, med långsidan mot Korpralsvägen. Även detta kvarter behandlas i *Byggnadsordning för Teg*.



T.v. Påbyggda lamellhus i kvarteret Lämmeln söder om Korpralsvägen. T.h. flerbostadshus i kv. Puman öster om Tegsvägen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är beläget mindre än 1 km från Tegs centrum och ca 2 km från utbudet i Umeå centrum. Volvo lastvagnar ligger i direkt närhet till planområdet. Det har hittills varit en stor arbetsplats, men dess framtid är idag oviss.

Offentlig service

Inom drygt en kilometers avstånd från planområdet ligger de kommunala grundskolorna Böleängsskolan (1–6) samt Tegs centralskola (7–9). Inom en kilometers radie finns även tre olika förskolor. Närmsta äldreboende är Gruppboendet Skraddaren på Målargränd.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsaffär ligger cirka 0,7 km från planområdet, i anslutning till det som idag är E:4. Centrala Umeås utbud av kommersiell service finns att tillgå inom två kilometers avstånd från planområdet.

Tillgänglighet

Lägenheter och lägenhetskoment, liksom friytor skall enligt gällande normer göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga samt andra funktionshinder. Bostadsentréer skall inom 25 meters avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

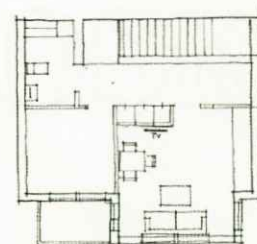
Byggnadskultur och gestaltning

Tillkommande bostadsdelar tillåts på de fyra mellersta fastigheterna (Mungon 10, 4, 12 och 13). För att möjliggöra invändig trappa med ingång från öster (samma sida som huvudentrén), har byggrätten utsträckt mot Korpralsvägen i förhållande till nuvarande garagebyggnader. Balkong får byggas mot sydväst. Inget tillägg har däremot gjorts för Mungon 9 i väster, där tidigare byggrätt nyttjats fullt ut och för Mungon 14 i öster, där tomtens form begränsar tillgängligheten. De sex stora byggnadskropparna behåller i princip byggrätten och utförande med sadeltak.

Förutom angivna tillägg med bostäder, tillåts byggande av skärmtak i tomtgräns mot väster, förutom på fastigheterna Mungon 9 och 10. Taken bör utföras som sadeltak eller pulpettak och vatten tas omhand på den egna fastigheten. För fastigheten Mungon 4 krävs en tomtreglering innan byggrätten för carport kan utnyttjas fullt ut. På Mungon 13 ligger en servis för fjärrvärme, som måste flyttas på ägarens bekostnad vid uppförande av carport. Norr om befintliga bostadshus tillåts byggande av förråd inom angivna områden. Även här förordas i området traditionella takformer som sadeltak eller pulpettak. Som del av planbestämmelserna gäller följande:

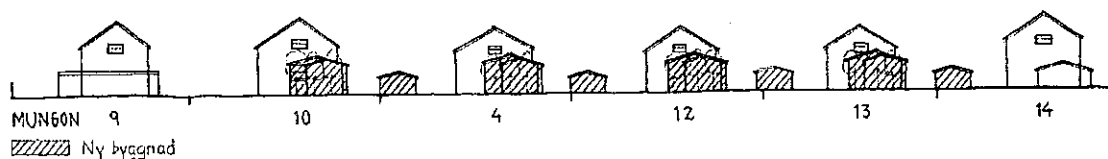
Även om restriktivitet förordas med tanke på risken för ett monotont intryck mot Riksvägen, tillåts på kvartersmark partier av plank. Särskilda krav gäller för Mungon 14, där sikten torde begränsa höjden till ett normalt staket. Planken bör samordnas med de som tillåts mellan tomter, för tillskapande av fredade hörn. Även mot söder tillåts plank i anslutning till parkeringar. Exakt omfattning och utformning bestäms i bygglov. Högsta höjd får inte överstiga 1,8 meter. (Se även FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR)

I *Byggnadsordning för Teg* utpekas området som värdefull bebyggelsemiljö. Där framhålls bl. a. vikten av att husgruppen bevaras som en sammanhållen helhet och att husens karaktär beaktas vid renovering och ombyggnad. Särskilt poängteras vikten av att undvika tegelimiterande plåttak, att bibehålla balkongernas finkorrugering och deras enhetliga, tidstypiska färgsättning samt att fönster målas vita och källarfönster grå. Garageportar bör vara enhetliga och plåtportar ha kulör lika balkongfronter.



T.v. Hyreshusen inom planområdet sedda från korsningen Tegsvägen/Korpralsvägen. I fonden punkthus på kv. Mungon 8. T.h. Exempel på tillbyggnad (JBR-konsult). Nya entréer mot öster och uppdelade volymer.

Till detta kan fogas, att tillbyggnader bör spegla sin egen tillkomsttid, men i material och hantverkskvalitet ansluta till huvudbyggnadernas karaktär från 1950-/60-talet. Här måste varje utbyggnad både ses i relation till huvudkroppen och till omgivande hus, så att variationen inte urartar till en plottrig helhet. Taken ska vara sadeltak, där det finns möjlighet till förskjuten nock. För att en tvåvåningslösning skall fungera under befintliga balkonger på gavlarnas vindsvåningar, måste takutformningen noga studeras.



Fasaderna utförs med fördel av tegel eller putsade. Om träpanel används, föreskrivs s.k. fjällpanel. Det är viktigt att fönsterbröstningar och -höjder studeras ingående för att undvika insyn och säkerställa goda proportioner.

Friytor

Lek och rekreation

En allmän lekplats finns i mitten av Korpralsvägens slinga. Elljusspår återfinns i området Bölekläppen. Se i övrigt *Naturmiljö* nedan. Gårdarna har idag inga speciella utrymmen för lek, men det är önskvärt att yta för ändamålet löses på varje fastighet. Med tanke på den utsatthet för viss luftförorening som redovisas nedan, rekommenderas plantering av häck och träd i tomtgräns mot norr och öster, även om någon betydande luftrenande effekt inte är vetenskapligt bevisad.

Naturmiljö

Väster om Korpralsvägen ligger det friluftsområde, som benämns Bölekläppen. Den i sin tur gränsar till Röbäcksslätten – del av Norrlands största sammanhängande slättlandskap, som till stora delar skyddas av EU:s fågeldirektiv. Naturmiljön har varit föremål för ett examensarbete vid SLU, Institutionen för stad och land (Magnus Lingegård: *Gestaltningförslag för Bölekläppen*, 2009). I södra delen berörs Bölekläppen av utbyggnaden av den sista etappen av Umeåprojektet, den s.k. Västra länken. Även byggnation på kv. Mungon 8 naggar området något i kanten.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheterna ligger söder om Riksvägen (väg 512), som förbi planområdet är kommunal och västerut leder mot Röbäck. Hastighetsgränsen förbi aktuellt område är satt till 40 km/tim. Vid planområdets nordöstra hörn korsar Tegsvägen i en rondell, passerar i direkt anslutning till planområdet och vidare förbi Umeå Arena. Lokalgatan, Korpralsvägen, löper i en slinga med många anslutande utfarter från kringliggande fastigheter.

Intill planområdet passerar huvudväg för GC-trafik på Riksvägen och Tegsvägen/Verkstadsgatan. Via Bryggargatan (norr om Tegn centralskola), länkas systemet samman med Bölevägen och vidare österut på Norra Obbolavägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är tillgodosedd genom busslinjerna 6 och 9 (Röbäck–Carlshöjd) samt linje 73 (Röbäck–Universitetet) som passerar förbi planområdet. Närmsta hållplats är Tegsvägen, mindre än 100 m från planområdet (linje 6 och 9). Cirka 300 m längre bort finns hållplats Riksvägen (linje 6) respektive Umeå Arena (linje 9).

Parkering, varumottagning, utfarter

Gränsen för parkeringszon A (centrumzonen) går i Tegsvägen, varför kvarteret Mungon räknas till zon B. Därmed krävs 0,8 platser/lgh ≤ 2 RoK och 0,9 platser för lgh större än 2 RoK. Antalet lägenheter har redan ökat, genom inredning av källare och komplettering på vind.

För närvarande sker parkering vinkelrätt mot Korpralsvägen med backningsrörelser som följd. Planen innebär (förutom på Mungon 9) möjligheter till dubbelsidig parkering på tomtens sydvästra del och ett antal mot västra tomtgränsen får förses med skärmtak.

Bestämmelserna innebär utfartsförbud mot Tegsvägen. För att uppfylla parkeringsnormen, tillåts bilplatser även mot tomtgräns i norr (förutom på Mungon 14). Det är däremot inte tillåtet att uppföra skärmtak för platserna, då detta är en väl synlig del mot Riksvägen och ytan behöver kunna användas som vändplan/tillfälligt snöupplag.

Sopphanteringen torde lösas genom att kär/containrar placeras i lämpligt läge i förhållande till entréer och dras fram till Korpralsvägen inför tömning, alternativt genom soprum i anslutning till carport. Se Avfall.

Cykelparkeringsnormen i översiktsplanen anger för flerbostadshus 2,5 platser per lägenhet inom Umeå tätort. I små lägenheter bör antalet kunna begränsas till en boende per lägenhet och 1 cykelplats, men detta får prövas vid bygglovgivningen. Det innebär ett tjugotal cyklar per fastighet. Genom renodlingen med bostadsentréer mot öster och parkering mot sydväst, frigörs en yta för cyklar söder om tillkommande bostäder. Här kan skärmtak utan väggar uppföras (på prickad mark). Om kompletterande cykelställ (utan tak) placeras mot öster, måste ridå av buskar planteras som distans till fasad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Från Korpralsvägen går, i nordsydlig riktning mellan fastigheterna Mungon 9 och 10, ett u-område innehållande huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Även Umeå Energi Elnät AB har kabel i detta område. Ledningarna viker av mot väster vid Riksvägen. Ledningsnätet (vatten och avlopp från 1940-talet) för övriga ligger på kvarteretsmark vid norra tomtgränsen med dagvattenanslutning i Korpralsvägen. För att inte försvåra arbeten på dessa, har byggrätten för förråd begränsats till en zon området närmast huvudbyggnadernas norra gavlar. Dagvattenhantering bör tillämpas i så hög

grad som möjligt. I samband med om- och nybyggnationer kan exempelvis utkastare mot vegetationsytor lätt åstadkommas.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Hanteringen ska följa UMEVA:s anvisningar för ny- och ombyggnader av avfallsutrymmen (NOA 11).

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Då området ligger under flygbullerkurvan, är det ett krav att byggteknik används, som eliminerar störningarna inomhus till nivå enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 (*Buller i planeringen*). Väggar och tak ska utföras med tillräcklig isolering och fönster ha luft-ljudsisolering om minst $R_{w=45}$ dBA (vägt reduktionstal).

Miljö

Som framgår av behovsbedömningen, anses inget behov av miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) föreligga. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Nedan följer dock en redovisning av aktuella faktorer:

Buller, allmänt

Fastigheterna inom planområdet är utsatta för buller från såväl fordonstrafik som flyg (se nedan).

Trafikbuller

Riksvägen, som gränsar mot planområdet i norr, är en hårt trafikerad led som påverkar planområdet och gör det till en bullerutsatt miljö. Trafikarbetet beräknas i framtiden bli ungefär oförändrat. I bullerkartan anges maxvärdet mot de norra fasaderna ligga på 75

dB(A) och mot de södra på 65–70 dB(A). Dygnsmedelvärden mot norr 60–65 och mot söder 45–50 dB(A). Gårdsytorna mellan husen har ett dygnsmedelvärde på 55 dB(A).

Det finns inga fastställda lagkrav för trafikbuller, men starka rekommendationer har blivit praxis. Dessa grundar sig på riktvärden från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och tolkas i Boverkets Allmänna råd 2008:1 *Buller i planeringen* och byggreglerna (BBR). Aktuella riktvärden är: 30 dB(A) ekvivalent inomhus, 45 dB(A) maxnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) maximalnivå vid utepå plats i anslutning till bostad.

God inomhusmiljö ska vid nybyggnad säkras genom byggnadstekniska åtgärder (Boverkets Allmänna råd 2008:1). För merparten av befintliga byggnader skulle byte av fönster på utsatta delar ge större effekt än plank, men detta är tveksamt med tanke på husens i Byggnadsordningen uttalade värde. Inom planområdet intar hörnfastigheten Mungon 14 en särställning, då dygnsmedelvärdet runt förrådsdelen till stora delar överstiger de 55 dB(A), som kan godtas vid fasad på bostäder. Planbestämmelse tillåter plank (med högsta höjd om 1,8 m) på vissa sträckor, efter bedömning vid bygglov.



T.v. Trafikbuller. Dygnsmedel (enhet dB(A)) Lila=70, röd=65, ockra=60, gul= 55, grön=50, blå=45, ljusblå=40. T.h. Flygbullerkarta/maximal ljudnivå (Lmax). Ockra=75–80 dB(A), gul= 70–75 dB(A), d.v.s. gräns diagonalt över Mungon 12.

Flygbuller

Planområdet påverkas av flygbuller med maxnivåer upp mot 75–80 dB(A). Flyget betraktas som ett riksintresse och Umeå kommun har gjort en avvägning mellan detta och intresset för fortsatt bebyggelseutveckling. Slutsatsen är, att kompletterande bebyggelse kan prövas inom eller i direkt anslutning till redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, särskilt inom en radie om 5 km från centrum. Förutsättningen för att kunna bygga i dessa lägen, är dock att byggnadstekniska åtgärder vidtas, som gör att BBR:s riktklinjer inte överskrids inomhus.

Luftkvalité

Även om Riksvägen är en tungt trafikerad led, underskrids dock på kvartersark EU:s nuvarande gränsvärde om 40 µg/m³ årsmedel för såväl kvävedioxid (NO₂) som partiklar.

Trafik

Till skillnad mot de relativt hårt trafikerade Riksvägen, där belastningen förväntas bli relativt oförändrad, och Tegsvägen, utgör lokalgatan – den slingformade Korpralsvägen – en lugn bostadsgata, mest trafikerad av måltrafik till bostadsområdena. Enligt trafikbullerkartan finns dock toppar för buller även här.

Fastigheten Mungon 14 (längst österut) har en form och placering som gör komplettering med bostäder olämplig. Skärmtak för bilar får dock uppföras, men det är indraget från korsningen, så att det inte påverkar sikten i hörnet Tegsvägen/Korpralsvägen. Utfartsförbud har satts på en kort sträcka mot Tegsvägen vid entrén till Mungon 14.

Parkering

Parkeringsfrågan behandlas under rubriken *Gator och trafik: Parkering, varumottagning, utfarter*. Den förändrade parkeringsprincipen innebär en förbättring ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vattenkvalitet

Planen bedöms *inte* innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Över området ligger i dagsläget en stadsplan från 1963, akt 2480K-P120/1963. Fastigheterna Mungon 4, Mungon 9-10, Mungon 12 och Mungon 14 omfattas även av tomtindelning Vesslan upprättad 1964, akt 2480K-P151/1964.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mungon 12 och Mungon 13 ägs av Sandow Fastigheter i Umeå AB medan Mungon 14 ägs av K/B Vesslan 14. Resterande fastigheter ägs av privatpersoner.

Fastigheterna Mungon 4, Mungon 9-10, Mungon 12 och Mungon 14 omfattas av tomtindelning Vesslan upprättad 1964, akt 2480K-P151/1964. Tomtindelningen upphävs inom planområdet genom särskild bestämmelse.

Mellan fastigheten Mungon 4 och Korpralsvägen ligger fastigheten Västerteg 62:1. Västerteg 62:1 kan med fördel överföras i sin helhet till Mungon 4.

Ett område mellan fastigheterna Mungon 9 och 10 markeras med u på plankartan. Området reserveras för underjordiska ledningar, då UMEVA har vattenledningar och Umeå Energi AB har kabel inom området. Rätten till dessa ledningar bör tryggas med ledningsrätt eller servitut. Detta innebär att ledningsrätt även kan komma att upplåtas på kvartersmark eftersom UMEVAs ledningar vid Riksvägen är belägna i direkt anslutning till kvartersmarken.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Mungon 4	Den intilliggande fastigheten Västerteg 62:1 bör överföras till Mungon 4 i sin helhet genom fastighetsreglering. Rätten till nedgrävda vattenledningar/spillvattenledningar i norra tomtgränsen bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.
Mungon 9	Nedgrävda vattenledningar är belägna mellan Mungon 9 och Mungon 10. Rätten till dessa ledningar bör tryggas med ledningsrätt eller med servitut. Även rätten till nedgrävda vattenledningar/spillvattenledningar/dagvattenledningar på gatumark i närheten av norra tomtgränsen bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.
Mungon 10	Nedgrävda vattenledningar är belägna mellan Mungon 9 och Mungon 10. Rätten till dessa ledningar bör tryggas med ledningsrätt eller med servitut. Även rätten till nedgrävda vattenledningar/spillvattenledningar i norra tomtgränsen bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.
Mungon 12	Rätten till nedgrävda vattenledningar/spillvattenledningar i norra tomtgränsen bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.
Mungon 13	Rätten till nedgrävda vattenledningar/spillvattenledningar i norra tomtgränsen bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.
Västerteg 62:1	Fastigheten kan med fördel genom fastighetsreglering överföras i sin helhet till Mungon 4

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med ägaren av fastigheterna Mungon 12–13, Peter Sandow

Exploateringsavtal har inte träffats ännu.


Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


I arbetet med planen har, förutom handläggaren, deltagit

Mattias Berggrund, lantmätare
Fredrik Björkman, kartingenjör

Detaljplan, Umeå kommun november 2013
reviderad januari 2014



Tomas Strömberg
Planchef



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt