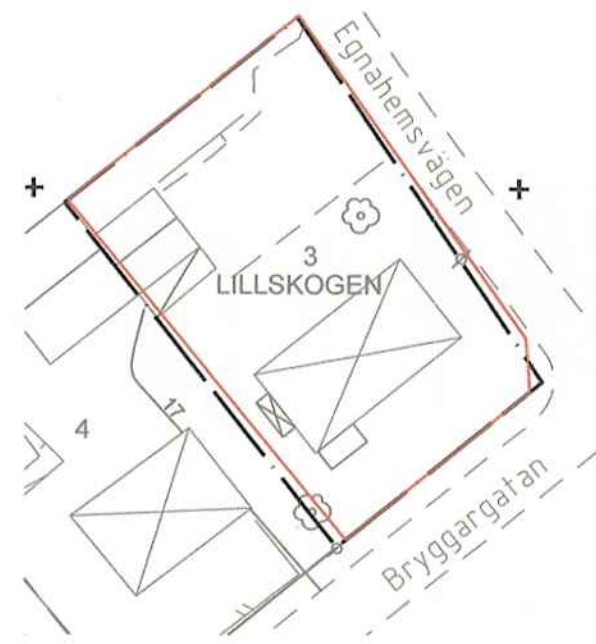
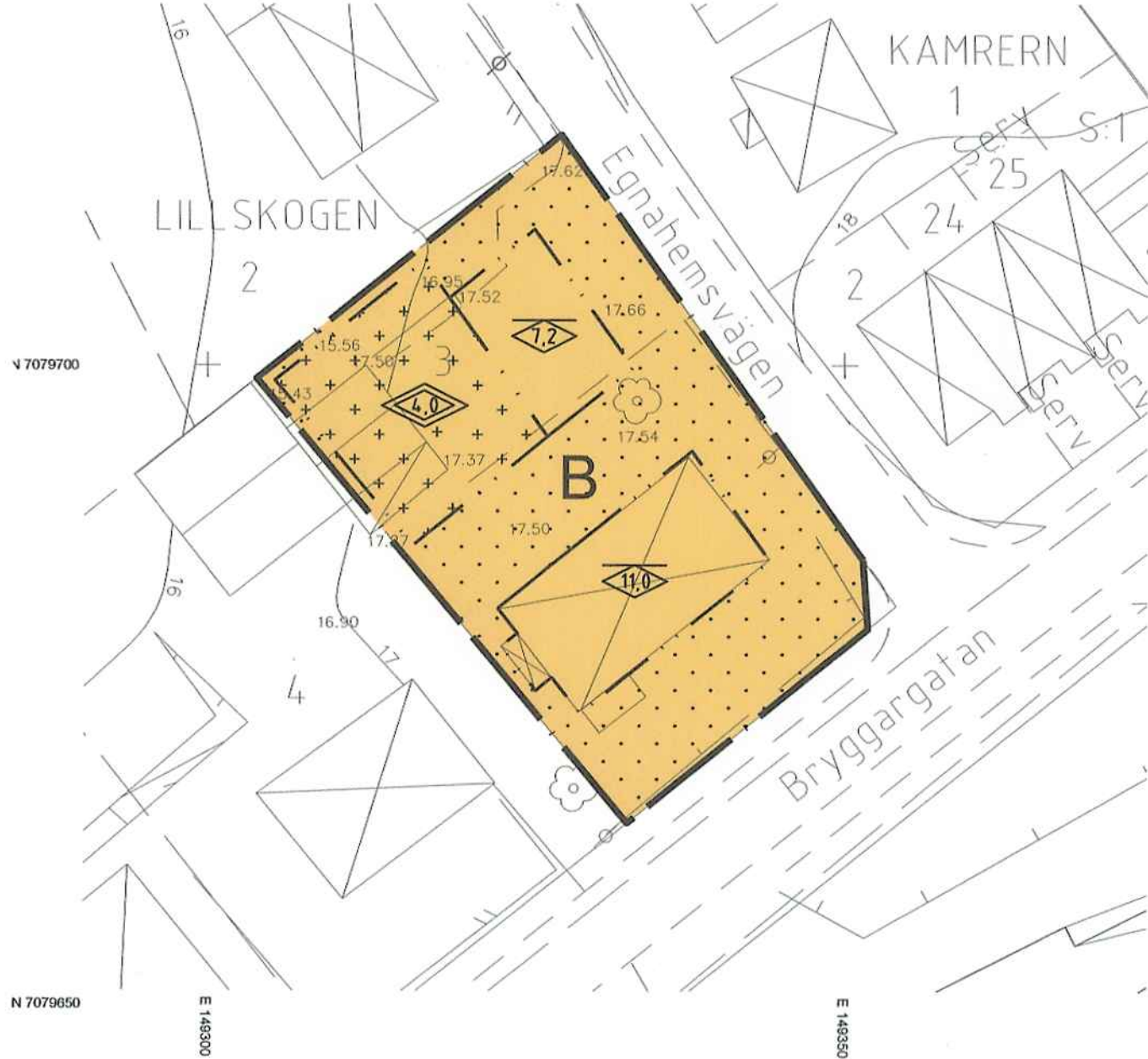


PLANKARTA



**Rättelse**  
 Fastighetsgränsen vad gäller Lillskogen 3 är gränsutmärkt enl förrättning registrerad 2011-07-22, enligt ovan.  
 Detta medför att även plangränsen måste justeras.  
 Endast plangräns är justerad. Tidigare felaktig plangräns är ritad i rött.  
 Observera att plangränsen ej är skalenlig ovan.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartersmark**
- B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med bostadskomplement

MARKENS ANORDNANDE

Stödmur får uppföras inom prickmark i gräns mot fastigheten Lillskogen 2

PLACERING; UTFORMNING; UTSEENDE

- 12 Högsta totalhöjd i meter
- 11,0 Högsta nockhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast 10 år efter det datum planen vunnit laga kraft

UPPLYSNING

Detaljplanen är upprättad enligt äldre plan- och bygglag (1987:10)

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2015-10-21  
 Laga kraft 2015-11-20  
 Vidimeras

Detaljplan för fastigheten  
**LILLSKOGEN 3**

inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering apr 2015 rev. okt 2015

Tomas Strömberg  
 Planchef

Linnea Isaksson  
 Planeringsarkitekt, Arkitekthuset Monarken

**2480K-P15/27**

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-11-08  
 Reviderad 2014-10-28  
 LAM 10-300

Mätning: MJ  
 Kartkonstruktion: AJP/VAKR

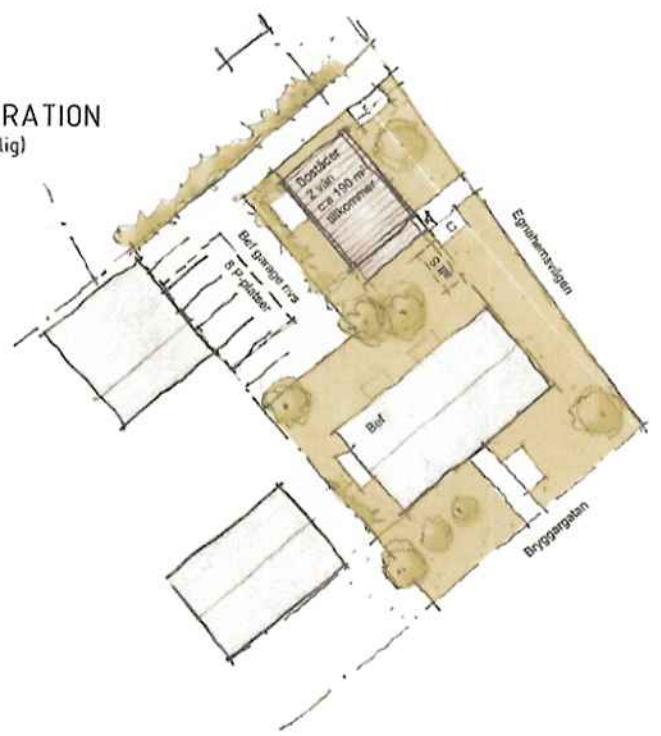
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
  - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom skenobehandling eller termer för insättning (insentans)
  - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdförskjutning: Laserskannat 2013. Höjtkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder  
 Ursprung: Digital primärkartan  
 Underliggande bebyggelse redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbeteckningar redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd utskriftsformat för spridning  
 Upphovsätt: Umeå kommun  
 Kartan är anpassad för skala 1:500

ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION  
 (Ej skalenlig)



PLA 10-51





## Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 10-51  
Datum: 2015-11-20  
Handläggare: Johan Sjöström

### Detaljplan för fastigheten LILLSKOGEN 3 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

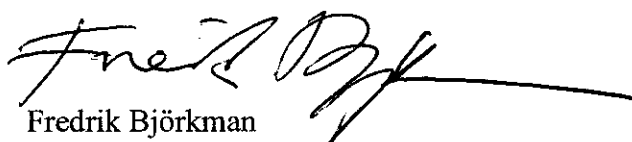
Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-10-21, § 280. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-11-20.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplan, november 2015



Fredrik Björkman  
kartingenjör

2480K-P15/27



Länsstyrelsen  
Västerbotten

<b>UMEÅ KOMMUN</b>	
Byggnadsnämnden	
<b>2015 -10- 3 0</b>	
Dnr	Umeå kommun

Beslut  
Datum  
2015-10-30

Ärendebeteckning  
404-8577-2015  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

901 84 Umeå

## Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten LILLSKOGEN 3 på Teg i Umeå kommun.

### Beslut

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

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2015-10-21 § 280 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.

*Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.*

Marita Alatalo  
Samhällsplanerare

Peder Seidegård  
Länsarkitekt



# Sammanträdesprotokoll

2015-10-21

## Byggnadsnämnden


**Tid:** Onsdagen den 21 oktober 2015 kl. 10:00-15:40  
**Ajournering kl. 11:55-13:05**

**Plats:** Esplanaden, Stadshuset 2tr

**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 272-311  
 Lennart Sandström (FP), ersättare för Ulrik Berg (M) § 312  
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordf. §§ 272-304, 306-312  
 Ola Borgström (S), ersättare för Alireza Mosahafi (MP) § 305  
 Karin Svedlert (S)  
 Ingemar Jangvad (S)  
 Mona Westman (S)  
 Roger Persson (FP)  
 Eric Bergner (C)  
 Anders Sellström (KD), §§ 272-308  
 Harald Svensson (M), ers. Anders Sellström (KD) §§ 309-312  
 Mattias Sehlstedt (V)  
 Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

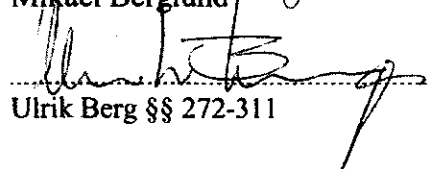
**Utses att justera:** Ulrik Berg och Alireza Mosahafi

**Sekreterare:**  ..... §§ 272-312  
 Hannele Häkkinen

**Ordförande:**

  
 Mikael Berglund

**Justerare:**

  
 Ulrik Berg §§ 272-311

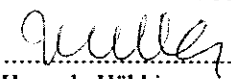
  
 Alireza Mosahafi § 312

### BEVIS

**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

**Organ:** Byggnadsnämnden  
**Sammanträdesdatum:** 2015-10-21  
**Anslaget har satts upp:** 2015-10-28  
**Anslaget tas ner:** 2015-11-19  
**Förvaringsplats:** Umeå kommun, Bygglov

**Underskrift:**

  
 Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S), §§ 272-304, 306-312

Emma Vigren (S)

Stefan Hagström (S)

Gabriel Farrysson (MP), §§ 272-304, 306-312

Harald Svensson (M), §§ 272-308

Lennart Sandström (FP), §§ 272-311

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

### Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 273

Jonas Andersson, bygglovchef, § 274

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 278

Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 278-280, 282-295

Johan Sjöström, mark- och exploateringsingenjör (planarkitekt), § 281

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 296-306, 311-312

Emma Lundström, kommunjurist, § 308-309

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nelli Florens Nilsson, planarkitekt

Niklas Forsgren, kommunikatör

Åke Möhring, byggnadsinspektör

## § 280

### Lillskogen 3

Diariernr: PLA 10-51

## Detaljplan för Lillskogen 3

### Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Lillskogen 3 och antar den reviderade detaljplanen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsförtätning inom fastigheten Lillskogen 3 genom möjlighet att, utöver befintligt flerbostadshus mot Bryggargatan, uppföra ett gårdshus i två våningar mot Egnahemsvägen.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2015 och reviderats i oktober 2015.

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande.

### Samråd

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna efter samrådet har ändrats på följande punkter:

- Ny planbestämmelse har införts som reglerar möjlighet att på prickmark uppföra stödmur i gräns mot fastigheten Lillskogen 2.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning i enlighet med Miljö- och hälsoskydds yttrande.
- Planbestämmelsen: "Marken får endast bebyggas med uthus och garage" har ersatts med följande lydelse: "Marken får endast bebyggas med bostadskomplement".
- Exempel på bostadskomplement har förtydligats i planbeskrivningen.

- Byggrätt för bostadskomplement, s.k. korsmark, har begränsats i plankartan mellan befintligt flerbostadshus och planlagt gårdshus.

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

### Kvarstående synpunkter

Berörda sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

- Swedavia AB, Umeå Airport

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterat 2015-10-06.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2015.
- Plankarta med planbestämmelser daterad april 2015, reviderad oktober 2015.
- Planbeskrivning daterad oktober 2015.
- Genomförandebeskrivning daterad oktober 2015.

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, planchef

Peter Jönsson, planarkitekt

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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



## Tjänsteskrivelse

2015-10-06

Byggnadsnämnden

### LILLSKOGEN 3

Diariernr: PLA 10-51

### Detaljplan för Lillskogen 3

#### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

#### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsförtätning inom fastigheten Lillskogen 3 genom möjlighet att, utöver befintligt flerbostadshus mot Bryggargatan, uppföra ett gårdshus i två våningar mot Egnahemsvägen.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2015 och reviderats i oktober 2015.

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande.

#### 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 särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna efter samrådet har ändrats på följande punkter:

- Ny planbestämmelse har införts som reglerar möjlighet att på prickmark uppföra stödmur i gräns mot fastigheten Lillskogen 2.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning i enlighet med miljö- och hälsoskydds yttrande.
- Planbestämmelsen: "Marken får endast bebyggas med uthus och garage" har ersatts med följande lydelse: "Marken får endast bebyggas med bostadskomplement".
- Exempel på bostadskomplement har förtydligats i planbeskrivningen.
- Byggrätt för bostadskomplement, s.k. korsmark, har begränsats i plankartan mellan befintligt flerbostadshus och planlagt gårdshus.

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 10-51

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

### Kvarstående synpunkter

- Swedavia AB  
Umeå Airport  
904 22 Umeå

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-06

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad april 2015, reviderad oktober 2015
- Planbeskrivning daterad oktober 2015
- Genomförandebeskrivning daterad oktober 2015

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Peter Jönsson

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg  
Planchef



## Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: PLA 10-51

Datum: 2015-10-02

Handläggare: Linnea Isaksson

### Detaljplan för fastigheten Lillskogen 3 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### HANDLINGAR

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

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsförtätning inom fastigheten Lillskogen 3 genom möjlighet att, utöver befintligt flerbostadshus mot Bryggargatan, uppföra ett gårdshus i två våningar mot Egnahemsvägen.

#### PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Lillskogen 3 belägen på Teg cirka 2 kilometer från Umeå centrum. Fastigheten ägs av Uthållaren Förvaltnings AB och är cirka 1300 m<sup>2</sup>.

#### BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då detaljplanen 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 (1987:10) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Länsstyrelsen har den 7 december 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan, dock ska inverkan av flygbuller inom planområdet noggrant redogöras för i planhandlingarna.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen, *Fördjupning för Umeå*, anges för området "detaljplanlagd tätortsbebyggelse". I den fördjupade översiktsplanen framhålls att kompletteringsbebyggelse bör utformas som kvartersstad präglad av variation, blandning och mångfald. I kompletteringsområden eftersträvas en funktionsblandning mellan bostäder och verksamheter. Inom "fem-kilometerstaden" och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt, vilket innebär att tät bebyggelse ska prioriteras.

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)

### Detaljplanen

Gällande detaljplan är, *Förslag till stadsplan för Böle by*, fastställd år 1969. Detaljplanen reglerar friliggande bostadsbebyggelse i två våningar med högsta byggnadshöjd 7,2 meter för huvudbyggnad och 2,6 meter för garage- och gårdsbyggnad.

### Byggnadsordning för Teg

Planområdet ligger inte inom utpekad värdefullt bebyggelseområde i *Byggnadsordning för Teg*.

### Riksintressen

Riksintressen föreligger inte inom planområdet.

### Plan- och bygglag

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (1987:10).

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Inom planområdet ligger ett flerbostadshus uppfört under 1940-talet. Byggnaden är placerad längs Bryggargatan mot vilken entrén också vetter. Bostadsgården ligger vänd in mot kvarteret och består av gräsbevuxna ytor och bilparkering. I fastighetens nordvästra hörn är ett garage sammanbyggt med ett gårdshus på Lillskogen 4.



*Flerbostadshus från 1940-talet inom Lillskogen 3.*

Detaljplanen reglerar bostadsändamål för befintligt bostadshus mot Bryggargatan och föreslaget gårdshus mot Egnahemsvägen. För bostadshus mot Bryggargatan regleras högsta nockhöjd 11,0 meter medan högsta nockhöjd 7,2 meter regleras för gårdshus mot Egnahemsvägen.

På innergård medges bostadskomplement såsom förråd och garage till högst 4,0 meters totalhöjd. För möjlighet till underhåll av komplementbyggnader får placering av dessa inte ske närmare än 1 meter ifrån fastighetsgräns. På förgårdsmark mot Bryggargatan och Egnahemsvägen får byggnad inte uppföras med hänvisning till rådande struktur i befintlig bebyggelsemiljö.

I gräns mot fastigheten Lillskogen 2 medges att stödmur får uppföras inom prickmark för att möjliggöra en lämplig hantering av höjdskillnaden mellan fastigheterna.

Lägenhetsfördelningen inom planområdet uppgår till 6 befintliga lägenheter (1:or-3:or) samt 4 planerade lägenheter (1:or-2:or).

### Offentlig service och kommersiell service

Förskola, skola, hälsocentral och dagligvarubutik ligger inom gångavstånd liksom stadscentrum med offentlig och kommersiell service.

### Tillgänglighet

Inga särskilda skäl finns till avsteg från tillgänglighetsbestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets byggregler (BBR).

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)

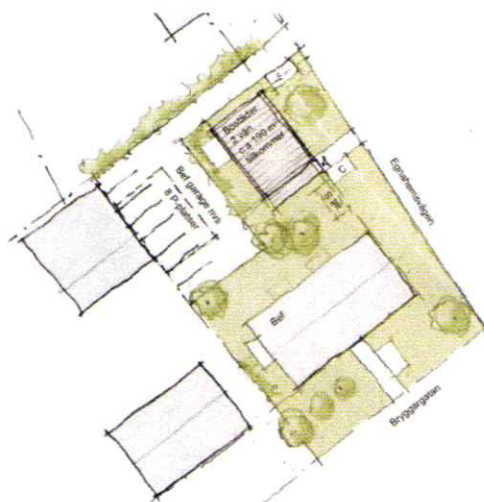
## Lek och rekreation

Friyta för utevistelse och lek kan iordningställas inom planområdet. Idrottsanläggningar och motionsspår ligger två kvarter söder om planområdet. Bölesholmarna med bad- och fiskemöjligheter liksom strandpromenaden utefter Umeälven ligger inom 10-minuters gångavstånd från planområdet.

## Gator och trafik

### Parkering

Parkering dimensioneras enligt angiven parke-ringsnorm i gällande översiktsplan för området. Utifrån angiven bilparkeringsnorm i aktuell översiktsplan, *Fördjupad översiktsplan Umeå*, bedöms behovet av bilparkering uppgå till 8 parkeringsplatser inom planområdet. Behov av cykelparkering beräknas enligt cykelparkering-normen för Umeå tätort (2,5 cykelparkeringar /lägenhet) uppgå till 25 cykelparkeringar. Parkeringstalen utgår från lägenhetsfördelning- en i befintligt bostadshus (3 stycken 1-2:or och 3 stycken 3:or) samt i planlagt gårdshus (4 stycken 1:or-2:or).



Planillustration inkl. parkering (TM konsult AB)

### Kollektivtrafik

Närmsta hållplats inom stomlinjenätet för kollektivtrafik ligger cirka 300 meter från planområdet invid Tegsvägen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

### Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

### El

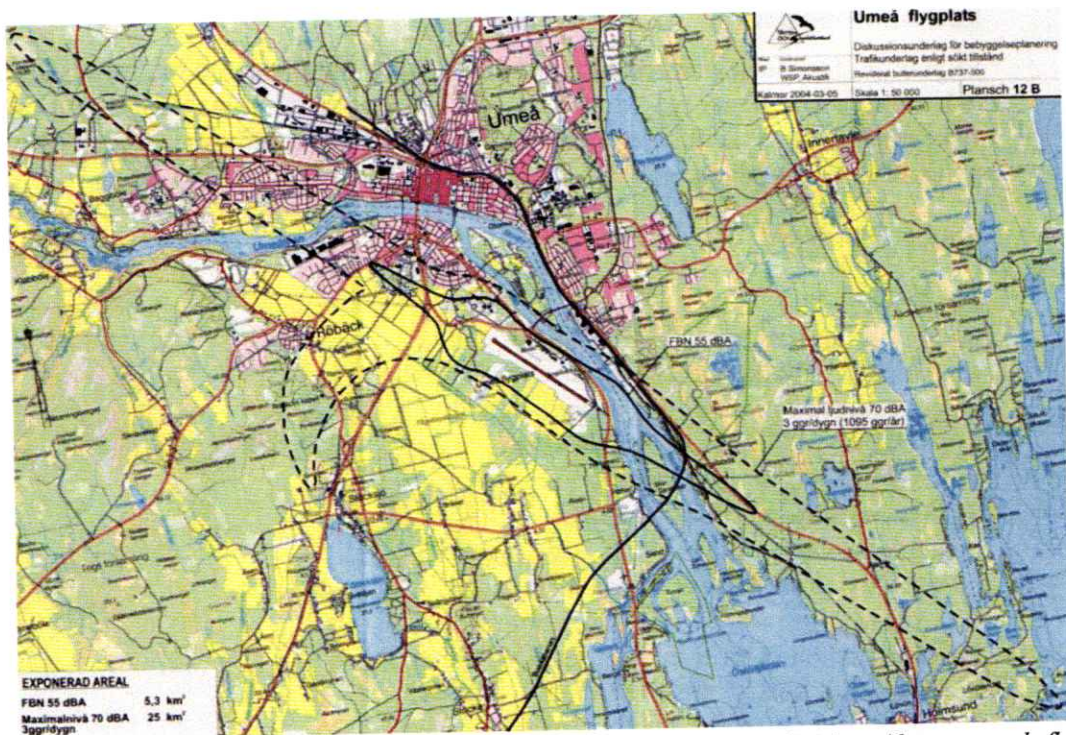
Bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät.

### 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. 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.



Plansch 12 B över ekvivalent ljudnivå 55 dBA samt maximal ljudnivå 70 dBA 3 ggr/dygn avseende flygbuller.

## STÖRNINGAR

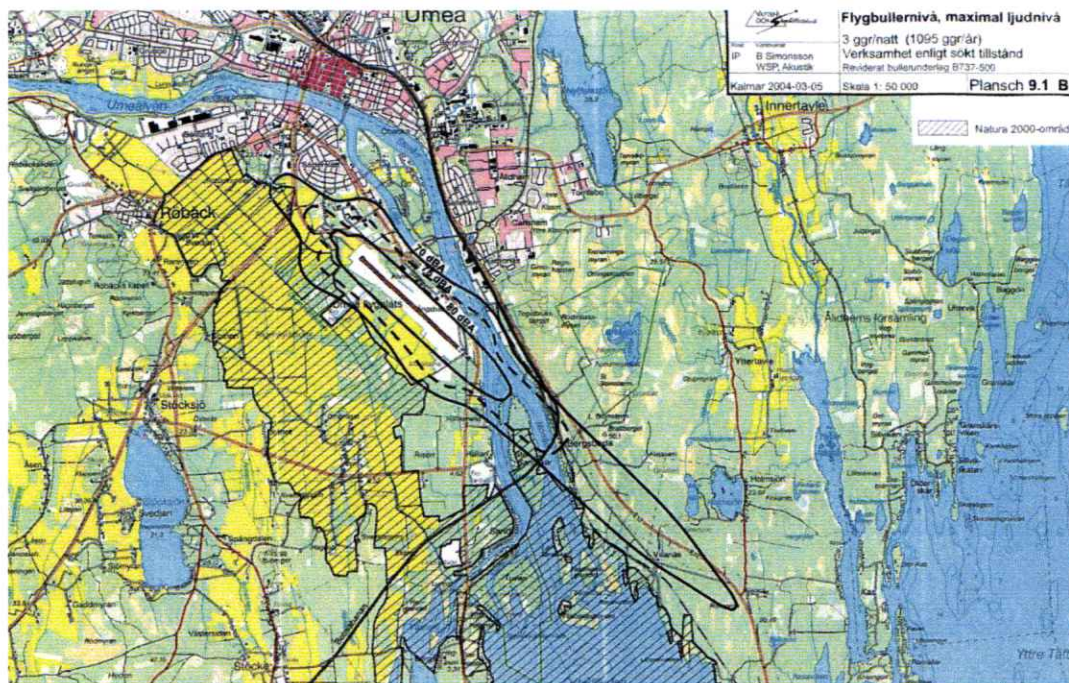
I Boverkets handbok *Flygbuller i planeringen* (Allmänna råd 2009:1), anges att vid planering i tätort genom förtätning av kvartersstruktur med flerbostadshus bör lokaliseringen säkerställa att flerbostadshus kan placeras och utformas så att:

- FBN 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid byggnadens fasader inte överskrids
- maximalnivån 70 dBA inte överskrids utomhus vid byggnadens fasader mer än tre gånger per årsmedelnatt samt
- att den slutgiltiga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls.

Planområdet ligger inte inom område som omfattas av FBN 55 dBA enligt plansch 12 B tillhörande miljöprovningen för Umeå Airport. I samband med riksintressepreciseringen av Umeå Airport har en prognos över framtida influensområde med hänsyn till buller, tagits fram för år 2030. Resultatet av prognosen visar att planområdet fortsatt ligger utanför avgränsningen för FBN 55 dBA.

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)



9.1 B över maximal ljudnivå 70-80 dBA avseende flygbuller 3 ggr/natt.

I översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* har kommunen tolkat överskridandena av maximalnivån 70 dBA mer än tre gånger per årsmedelnatt med utgångspunkt i den beräkning, plansch 9.1B, som gjordes i samband med Umeå Airports miljöprövning. Planområdet ligger utanför avgränsningen för flygbuller maximalnivå 70 dBA mer än tre gånger per årsmedelnatt. Boverkets allmänna råd avseende flygbuller bedöms således kunna uppfyllas.

Inför bygglovprövningen avseende inomhusvärden upplyses att maxbullernivåerna, vid tidpunkten för planläggningen, beräknats till cirka 75 dBA.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB samt Mattias Berggrund, lantmätare, Umeå kommun lantmäteri deltagit i samarbete med tjänstemän vid Detaljplanering, Umeå kommun.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2015

*Linnea Isaksson*

Linnea Isaksson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA

*Tomas Strömberg*

Tomas Strömberg  
Planchef

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



## Genomförandebeskrivning

Antagande

Diarienummer: PLA 10-51

Datum: 2015-10-02

Handläggare: Mattias Berggrund

### Detaljplan för fastigheten Lillskogen 3 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsförtätning inom fastigheten Lillskogen 3 genom möjlighet att, utöver befintligt flerbostadshus mot Bryggargatan, uppföra ett gårdshus i två våningar mot Egnahemsvägen.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår vid årsskiftet närmast tio år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

##### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

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

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar enbart fastigheten Lillskogen 3 som i dagsläget ägs av Uthållaren Förvaltnings AB. Fastighetens areal enligt fastighetsregistret är 1296 m<sup>2</sup>.

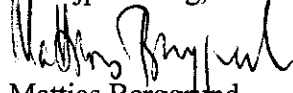
Någon fastighetsbildning aktualiseras inte av detaljplanens genomförande. Detaljplanen innebär dock inte några begränsningar som motverkar en eventuell ytterligare uppdelning av fastigheten Lillskogen 3 i mindre bostadsfastigheter. Bildas nya bostadsfastigheter bör anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter inrättas som gemensambetsanläggningar enligt anläggningslagen.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Franklin Fastigheter AB.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2015

  
Mattias Berggrund  
Lantmätare



**Utlåtande**  
*Antagande*

Diarienummer: PLA 10-51  
Datum: 2015-10-02  
Handläggare: Tomas Strömberg

## **Detaljplan för fastigheten Lillskogen 3 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Lillskogen 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsförtätning inom fastigheten Lillskogen 3 genom möjlighet att, utöver befintligt flerbostadshus mot Bryggargatan, uppföra ett gårdshus i två våningar mot Egnahemsvägen.

Detaljplanen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-04-29 – 2015-06-01**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### **MYNDIGHETER**

#### **Länsstyrelsen i Västerbottens län**

Har inkommit med ett yttrande som återges i sin helhet nedan.

#### *Allmänt*

Syftet med detaljplanen är bland annat att ge byggrätt för ett nytt flerfamiljshus (gårdshus) i två våningar mot Egnahemsvägen. Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

#### *Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL*

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### *Övrigt*

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen inga övriga synpunkter.

#### **Trafikverket**

Trafikverket konstaterar att planområdet ligger inom kurvan för maxbuller 70 dBA och nära FBN-kurvan 55 dBA, som båda markerar riksintresseanspråk för Umeå flygplats. Gårdshuset kommer medföra att fler bosätter sig i ett bullerutsatt läge, vilket kumulativt riskerar att påverka verksamheten som omfattar riskintresset Umeå flygplats.

#### **Kommentar**

Planområdets läge är förenligt med samtliga av Boverkets allmänna råd 2009:1 om lokalisering av nya bostäder i områden utsatta för flygbuller.

**Swedavia AB Umeå Airport**

Umeå Airport understryker att planerad etablering ligger inom bullerbelastat område med maximal ljudnivå 70 dBA 3 ggr/dag och kväll.

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.

Umeå Airport förutsätter att kommunen tar hänsyn till att eventuell bebyggelse inte genomtränger hinderytan för området.

Med ovan som grund rekommenderar Umeå Airport att detaljplanen inte antas.

**Kommentar**

Planområdets läge är förenligt med samtliga av Boverkets allmänna råd 2009:1 om lokalisering av nya bostäder i områden utsatta för flygbuller. Utöver detta har ny bullerförordning trätt i kraft 2015-06-01 enligt vilken maximal ljudnivå 70 dBA accepteras 16 gånger mellan kl. 06.00 och kl. 22.00.

**UMEÅ KOMMUN****Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker planförslaget. Som vägledning för bygglovgivningen, anser miljö- och hälsoskydd att planbeskrivningen bör kompletteras med att maxbullernivåerna idag beräknas till cirka 75 dBA.

**Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med miljö- och hälsoskydds yttrande.

**Umeå Energi**

Umeå Energi upplyser att föreslaget gårdshus avsett för bostadsändamål ska anslutas med separat serviskabel till Umeå Energi Elnät AB:s distributionsnät.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder inte någon ändring av föreslagen detaljplan.

**SAKÄGARE****Magnus Nilsson**

Magnus Nilsson framför önskemål om anläggande av en stödmur med ett högre staket i fastighetsgräns mot fastigheten Lillskogen 2.

**Kommentar**

Detaljplanen kompletteras med planbestämmelse som anger att stödmur får uppföras på prickmark i gräns mot fastigheten Lillskogen 2.

## ÖVRIGA

### **Skanova**

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

### **Statens lantbruksuniversitet (SLU)**

SLU har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

## SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har efter samrådet ändrats på följande punkter:

- Ny planbestämmelse har införts som reglerar möjlighet att på prickmark uppföra stödmur i gräns mot fastigheten Lillskogen 2.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning i enlighet med miljö- och hälsoskydds yttrande.

Övriga ändringar:

- Planbestämmelsen: "Marken får endast bebyggas med uthus och garage" har ersatts med följande lydelse: "Marken får endast bebyggas med bostadskomplement". Exempel på bostadskomplement har förtydligats i planbeskrivningen.
- Byggrätt för bostadskomplement, s.k. korsmark, har begränsats i plankartan mellan befintligt flerbostadshus och planlagt gårdshus.

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

## Kvarstående synpunkter

*Underrättelse med besvärshänvisning*

- Swedavia AB Umeå Airport  
904 22 Umeå

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2015

  
Tomas Strömberg  
Planchef