

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Underliggande stadsplan 2480K-P199/1959 gäller jämsides.
Följande bestämmelser gäller inom planområdet som berörs av detta tillägg.

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

NYA BESTÄMMELSER

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

- b₁ Byggnad ska anpassas till huvudbyggnad och inte förvanska dess karaktär
- e₁ Största exploatering är 90 kvadratmeter byggnadsarea (BYA)
- e₂ Största exploatering är 45 kvadratmeter byggnadsarea (BYA)

◊ 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter 6,0

∠ 00 Största takvinkel i grader

- Fönster ska placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed fastigheterna Rovidjuret 10 och Fjällämmeln 1.
- Friytan ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (kvadratmeter BTA) ovan mark per fastighet. Som fria räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar. Minst 75% av friytan ska vara genomsläpplig.
- Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan.
- Genom detta tillägg upphör prickmark inom tillkomna egenskapsgränser.
- Utvändigt trapphus eller loftgång får ej uppföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Tomtindelningen inom plan 2480K-198/1957 och plan 2480K-197/1957 upphör att gälla i samband med att denna plan vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från det att tillägget till stadsplan 2480K-P199/1959 vunnit laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller enbart de delar av detaljplanen som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.

UPPLYSNING

Tillägget i detaljplanen ska läsas ihop med stadsplan 2480K-P199/1959

På stadsplan 2480K-P199/1959 är plangräns ritad 3 meter utanför planområde. Idag ritas planområdesgräns där den ligger ej 3 meter utanför

PLANKOSTNAD

Planavgift ska tas ut vid bygglovskedet för fastigheterna Rovidjuret 15 och Fjällämmeln 6, då de nyttjar utökad byggrätt som planen medger.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- Tillägg till plankarta
 - Tillägg till planbeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Bilaga Stadsplan 2480K-P199/1959
 - Granskningsutlåtande

BESLUT

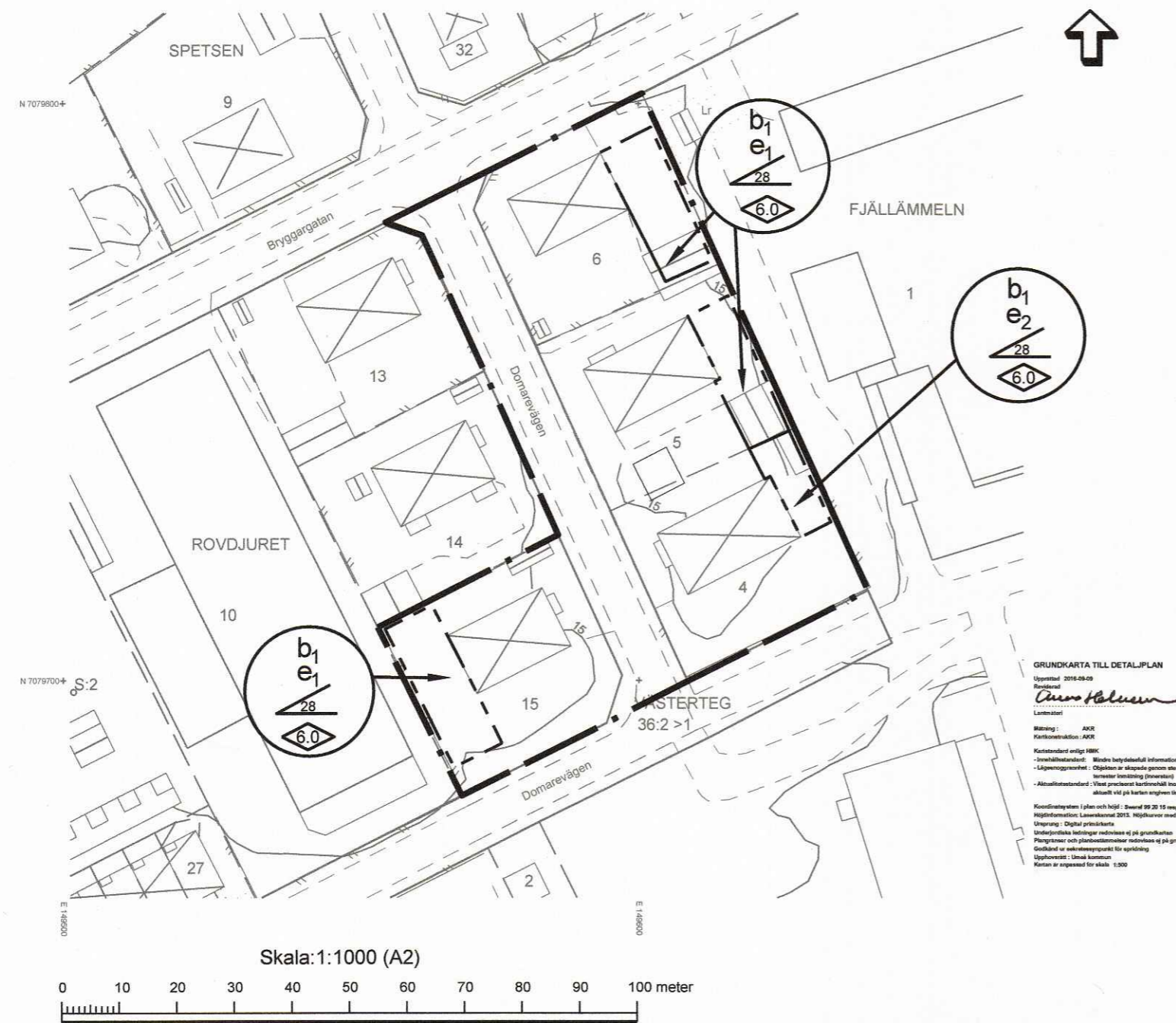
Antagen BN 2018-09-19, § 319
Laga kraft 2018-10-19
Vidimeras

Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven inom Teg i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län Umeå kommun, detaljplanering augusti 2018

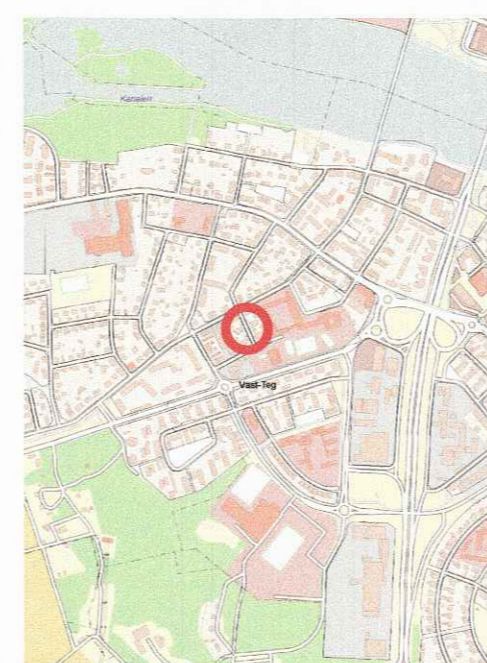
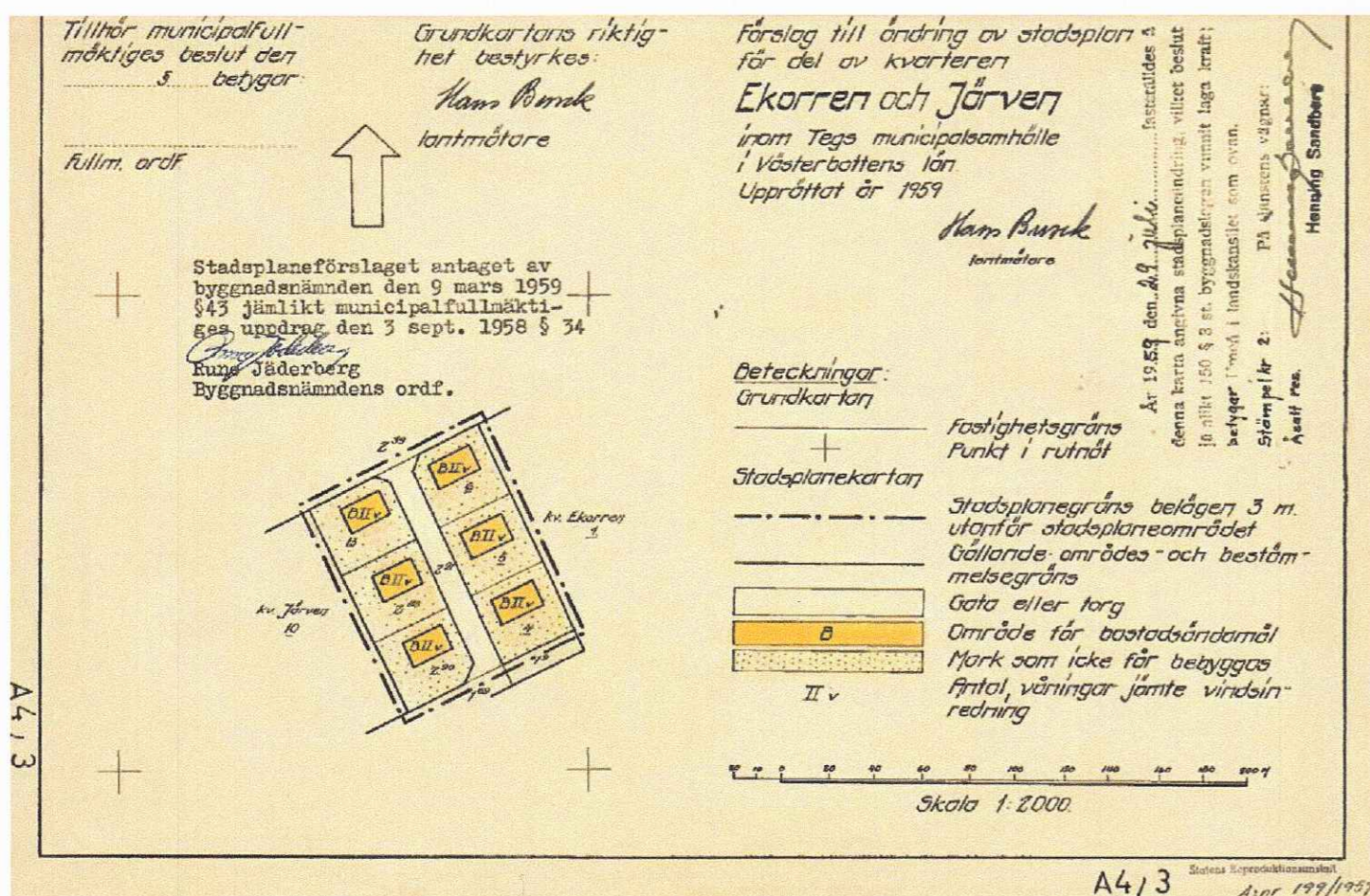
Clara Ganslandt
Planchef

Anna Åslin
Planarkitekt

2480K-P2018/20



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2018-08-09
Förstaplan
Carina Larsson
Lantmätare
Måttav: 1:200
Kartmaterial enligt ABC:
- Jordbruksmark: Mindre betydelsefull information för planering.
- Lägeområde: Öppen eller delvis grön utvecklingsområde.
- Utvecklingsområde: Mindre betydelsefull information.
- Aktivitetsområde: Utvecklingsområde som planerats för korttid och
långtid.
Kontrollsystem: Lagen och bild. Skedd 09-20-18 med 00-0000
Högskoleplan, Lantmätning 2018. Höjdnivå med 1 meters skiljelinje.
Längd: 1:200
Undertryckta betyg medföras ej på planbeskrivning.
Planbeskrivning och planbeskrivning redovisas ej på grundkarta.
Golfbana är utvecklingsområde för sportbana.
Höjdnivå: 1:200
Karten är upprättad för skala: 1:200



Orienteringskarta Teg

Underliggande stadsplan 2480K-P199/1959, ej skalenlig

Lagakraftbevis

Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven inom Teg i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2018-09-19, § 319.

Länsstyrelsen beslutade 2018-10-01 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2018-10-19.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström
planeringsassistent
090-16 23 79
sara.granstrom@umea.se

2480K-P2018/20



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2018-10-01

Ärendebeteckning
404-8390-2018
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
detaljplanering@umea.se

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta ändring av förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Ekorren och Järven, nuvarande kvarteren Fjällämmeln 4-6 och Rovdjuret 15, Umeå kommun.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) att inte pröva Umeå kommun antagandebeslut den 19 september 2018 att anta rubricerad detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har 2018-09-19 § 319 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Överklagande


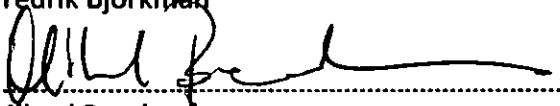

Enligt 13 kap. 4 § Plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Beslut i ärendet har fattats av Länsarkitekt Peder Seidegård efter föredragande av samhällsplanerare Magnus Agnemo.


Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift

Byggnadsnämnden

Tid:	Onsdagen den 19 september 2018 kl. 9:00 – 11:55, 13:00-16:00	
Plats:	Saluten, Stadshuset	
Beslutande:	Mikael Berglund (S), ordförande Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande Karin Svedlert (S) Mona Westman (S) Kenneth Hedlund (S), t.jg. ersättare för Ingemar Jangvad (S) Margareta Ekesryd (L) Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Maria Myrstener (V) Mattias Sehstedt (V) §§ 305–330 Örjan Mikaelsson (V), t.jg. ers. för Mattias Sehstedt (V) §§ 331–352	
Övriga deltagare:	Se sidan två	
Utses att justera:	Ulrik Berg	
Sekreterare:	 §§ 305-352 Fredrik Björkman	
Ordförande:	 Mikael Berglund	
Justerare:	 Ulrik Berg	

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2018-09-19
Anslaget har satts upp:	2018-09-27
Anslaget tas ner:	2018-10-18
Förvaringsplats:	Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 3 tr
Underskrift:	 Fredrik Björkman

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (L)
Lennart Persson (C)
Ellen Söderberg (V)
Örjan Mikaelsson (V) §§ 305 - 330

Tjänstemän

Anders Lidman, ortnamnshandläggare §§ 305 – 308
Petra Nylander, revisor Ernst & Young § 309
Malin Westerberg Blom, revisor Ernst & Young § 309
Johnny Sandström revisor Ernst & Young § 309
Marcus Bystedt, ekonomichef §§ 305 – 310
Jonas Andersson, bygglovschef §§ 305 – 310
Annika Deschamps, GIS-samordnare § 314
Ruben Selberg, kartingenjör § 314
Marie Krantz, GIS-ingenjör § 314
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef §§ 305 – 317
Marie Häggström, lantmäterichef §§ 305 – 317
Magdalena Blomquist, biträdande planchef §§ 314 – 335
Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 305 – 317, 324 – 352
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Catrin Sandström, verksamhetsansvarig lov
Michael Gunnarsson, byggnadsinspektör
Fredrik Björkman, nämndsekreterare, kartingenjör

§ 319

Fjällämmeln 4

Diarienum: BN-2016/00710

Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med ändring av stadsplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 18 maj 2016.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Av utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelsen "utvändigt trapphus eller loftgång får ej uppföras" har tillkommit samt att byggrätten för Fjällämmeln 4 och 5 har utökats för att underlätta invändigt trapphus. Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

En berörd sakägare har kvarstående synpunkter och kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

En berörd som inte anses vara sakägare har kvarstående synpunkter och kommer att få underrättelse om beslutet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-08-31

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat augusti 2018
- Tillägg till plankarta daterad augusti 2018
- Tillägg till planbeskrivning daterad augusti 2018
- Samrådsredogörelse daterad juli 2018
- Bilaga: Stadsplan 2480K-P199/1959

Beredningsansvariga

Anna Åslin, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, biträdande planchef

Beslutsgång

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

FJÄLLÄMMELN 4

Diariernr: BN-2016/00710

Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med ändring av stadsplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 18 maj 2016.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelsen *"utvändigt trapphus eller loftgång får ej uppföras"* har tillkommit samt att byggrätten för Fjällämmeln 4 och 5 har utökats för att underlätta invändigt trapphus. Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

1 berörd sakägare har kvarstående synpunkter och kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

1 berörd som inte anses vara sakägare har kvarstående synpunkter och kommer att få underrättelse om beslutet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2016/00710

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-08-31

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat augusti 2018
- Tillägg till plankarta daterad augusti 2018
- Tillägg till planbeskrivning daterad augusti 2018
- Samrådsredogörelse daterad juli 2018
- Bilaga: Stadsplan 2480K-P199/1959

Beredningsansvariga

Anna Åslin, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, biträdande planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.


Clara Ganslandt
Planchef


Anna Åslin
Planarkitekt

Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Tillägg till plankarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Bilaga: Stadsplan 2480K-P199/1959
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Lagakraft **2018-10-19**Akt nr 2480K-P...../.....^{2018 20}

PLANENS SYFTE

Syftet med ändring av stadsplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget i stadsdelen Teg ca 1,5 km från Umeå centrum. Planen avgränsas av Bryggargatan i norr och gränsar mot Tegs centralskola i öster och verksamheter i väster. Domarevägen avgränsar planområdet i söder och sträcker sig genom området, se figur 1. Området har en area på ca 5 400 m². Samtliga fastigheter är i privat ägo. Upprättad fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900 (efter 1 januari 2015).



Figur 1. Ortofoto över planområdet och dess närområde.

Ändring av stadsplan

Ändring av planen innebär att vissa planbestämmelser i Stadsplan 2480K-P199/1959 ändras eller upphävs genom tillägg. Planbestämmelser i underliggande planer, som inte berörs av detta tillägg, fortsätter att gälla. Detta tillägg ska läsas ihop med Stadsplan 2480K-P199/1959.

PLANPROCESSEN

Ändringen av detaljplan bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med begränsat standardförfarande, vilket har utökats till standardförfarande efter samrådet. Processstegen vid ett standardförfarande illustreras i figuren nedan.



BEHOVSBEDÖMNING

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.

Länsstyrelsen har den 31 augusti 2016 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 september 2016 till och med 29 september 2016.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

I översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011) redovisas området som "kvarter inom övriga staden". Vid kompletteringar med ny bebyggelse inom de centrala stadsdelarna så ska särskilt vardagslivet och det offentliga rummet vara i fokus. Applicerbara riktlinjer för ny bebyggelse inom planområdet är att god arkitektur ska prägla all tillkommande bebyggelse, varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen och ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet.

Förtättningsstråk enligt den fördjupade översiktsplanen illustreras med hjälp av varierade tätheter (exploateringsstal) från traditionell kvartersstad med låg bebyggelse kring 0,5 och en hög täthet med sluten kvartersstad kring 2,0. Bebyggelsen inom planområdet uppnår idag en täthet kring 0,6. Rimligt vore en förtätning med tanke på att planområdet har bedömts få en centrumfunktion i samband med att Umeå växer. Planområdet ligger dock inte inom förtättningsstråken men har trots detta goda förutsättningar att bidra till en god boendemiljö med närhet till skola, service och kommunikationer.

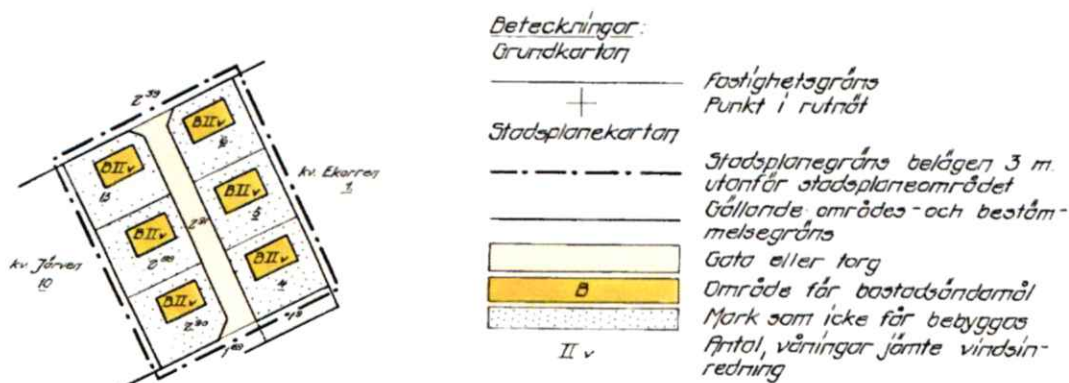
Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser/förordnanden

Figur 2 illustrerar gällande stadsplan "Stadsplan för kvarteren Björnen, Ekorren, Järven, Lodjuret m.fl." (2480K-P195/1957). I stadsplanen är planområdet utpekad som område för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt får dock inredande av lokal för handels- och hantverksändamål kunna medgivas [B]. Bebyggelsen regleras till två våningar med en maximal höjd på 7,2 meter [II]. Vind får ej inredas. Byggrätten regleras av prickmark.



Figur 2. Stadsplan för kvarteren Björnen, Ekorren, Järven, Lodjuret m.fl. med planområde markerat i rött.

År 1959 tillkom en ändring av gällande stadsplan "Stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven" (2480K-P199/1959). Ändringen gäller endast fastigheterna Fjällämmeln 4 - 6 samt Roldjuret 13 - 15 och möjliggör inredning av vind för samtliga fastigheter, se figur 3.



Figur 3. Stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven – ändring av gällande stadsplan från 1957.

I byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (2006) har Tegs centralskola (fastighet Fjällämmeln 1) utpekats som en särskilt värdefull byggnad.

Riksintressen

Flyghinder influensområde är ett riksintresse som innebär att inga byggnader högre än 52,4 meter tillåts, detta för att säkerställa flygets intressen. Förtätningen påverkar inte riksintresset.

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/detaljplanering

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Bostadsgårdarna utgörs i huvudsak av gräsytor med inslag av buskar och träd samt hårdgjorda ytor för parkering. Marken inom planområdet ligger omkring +15 meter över havet och är relativt plan.

Bebyggelse

Områdets karaktär

Området präglas av bebyggelse från 1950-talet med mindre inslag från 70- och 90-talet. I huvudsak utgörs närområdet av bostäder i blandade varianter från flerbostadshus till radhus och villor. Även skola, verksamheter och drivmedelsförsäljning finns i direkt närhet till planområdet. Bebyggelsen inom planområdet utgörs av flerbostadshus från 1950-talet ursprungligen i två våningar med vind. Förråd och teknikutrymmen inryms i källaren. Under senare år har vinds- och källarvåning ändrats för iordningsställande av lägenheter inom vissa fastigheter. Även tak- och fasadmateriell har ändrats under åren liksom kompletteringsbebyggelse har uppförts i olika omfattning på respektive fastigheter bland annat med garage, cykelförråd och miljöhus.

Bebyggelse inom planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Fjällämmeln 4–6 och Rovdjuret 15 samtliga belägna i anslutning till Domarevägen på Teg. Nedan redovisas respektive fastighet närmare.

Fjällämmeln 4 (Domarevägen 29)

Huvudbyggnaden uppfördes 1954 i två våningar med källare och vind samt indragna balkonger mot söder. Respektive våning innefattar 2 enkelrum med pentry och 2 lägenheter på 3 ROK. År 1960 inreddes vinden med två lägenheter därtill två takkupor samt balkonger på gavlarna. Under tidigt 80-tal ändrades fasadbeklädnad och taktegel byttes till plåt. Vinden har därefter kompletterats med ytterligare en vindslägenhet samt tillhörande större takkupa. Nybyggnad av förråd/sophus på gården har tillkommit under planprocessen.



Fjällämmeln 5 (Domarevägen 27)

Huvudbyggnaden uppfördes 1954 i två våningar med källare och vind samt balkonger mot söder och öster. Respektive våning innefattar 1 lägenhet på 2 ROK samt 2 lägenheter på 3 ROK. År 1959 inreddes vinden med två lägenheter på 1 ROK med takfönster. Under 60-talet tillkom garage för bil och cykel. Taktegel byttes till plåt under 80-talet. År 2017 tillkommer ytterligare en lägenhet på vinden och nybyggnad av förråd på gården i anslutning till soprum.

*Fjällämmeln 6 (Bryggaregatan 29)*

Huvudbyggnaden uppfördes 1951 i två våningar med källare, vind samt balkonger mot söder. Respektive våningsplan innefattar ett uthyrningsrum med pentry, en lägenhet på 2 ROK samt en lägenhet på 3 ROK. Källarplanet innefattar tvättstuga, förråd samt ett skyddsrum. År 1955 uppfördes ett garage vid tomtgräns mot Fjällämmeln 5. I november 1971 ändrades användningen av skyddsrummet i källarplan till ett hobbyrum.

*Rovdjuret 15 (Domarevägen 26)*

Huvudbyggnaden uppfördes 1957 i två våningar med vind och källare samt balkonger mot söder. Bottenplan och våning 1 inrymde var och en, 1 uthyrningsrum med pentry, 1 lägenhet på 2 ROK och 1 lägenhet på 3 ROK. År 1992 tilläggsisolerades byggnaden och fick ny fasadbeklädnad, vindsvåningen inreddes med 1 lägenhet på 2 ROK och takkupor tillkom. I maj 1993 uppfördes det sophus och cykelförråd. I samband med inredning av 1 källarlägenhet på 2 ROK år 2012 gjordes även en tillbyggnad med ett förråd i anslutning till sophuset/cykelförrådet.



FÖRÄNDRINGAR

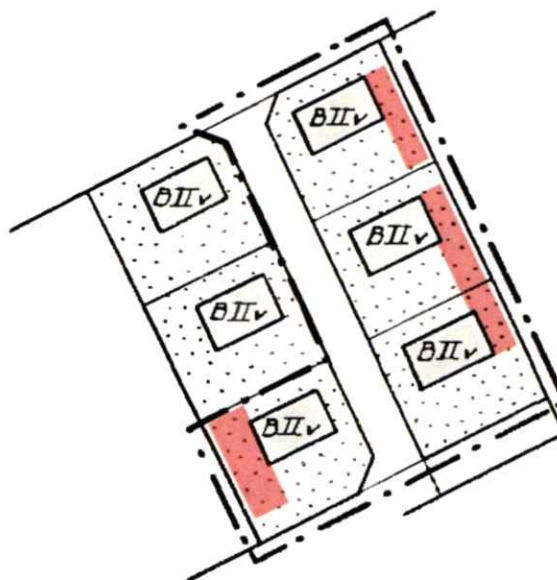
Nya och upphävda planbestämmelser

Ändringen innebär att delar av prickmark upphävs till förmån för förtätning av bostäder, antingen med tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad eller också med fristående gårdshus i två våningar, se figur 4.

För tillkommande bebyggelse inom Rovdjuret 15, Fjällämmeln 5 och 6 tillåts en största exploatering 90 m² byggnadsarea (BYA) [e₁]. För Fjällämmeln 4 gäller motsvarande 45 m² byggnadsarea (BYA) [e₂]. För samtliga tillkommande byggrätter gäller en högsta byggnadshöjd om 6,0 meter och största takvinkel 28 grader. Byggnad ska anpassas till huvudbyggnad och inte förvansa dess karaktär [b₁]. Utvändigt trapphus eller loftgång får ej uppföras.

För att minska risken för störningar i form av insyn ska fönster placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed fastigheterna Rovdjuret 10 och Fjällämmeln 1. Placering av byggnader ska ske minst 1 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra skötsel inom sin egen fastighet detta säkerställs med prickmark. Detta gäller inte mot fastighetsgräns mellan Fjällämmeln 4 och 5.

Kompletteringen medför ytterligare behov av parkeringsplatser och friyta samt att befintligt garage rivs och att stora delar av innergården planteras för att uppnå krav på friyta, se även under rubrik *Friytor och dagvattenhantering*.



Figur 4. Illustrerar (i rött) punktprickad mark som utgår för att möjliggöra utökad byggrätt.

Skola, förskola

Högstadieskolan Tegs Centralskola ligger i anslutning till planområdet (Fjällämmeln 1). Skolan är utpekad som en särskilt värdefull byggnad i *Byggnadsordning för Teg*. Även om det gjorts förändringar av byggnaderna så anses det vara ett fint exempel på högklassig skolarkitektur, ritad av Kjell Wretling 1947. Flera förskolor både kommunala och fristående finns i området.

Kommersiell service

I anslutning till planområdet finns utbud av försäljning av vitvaror (Rovdjuret 10), drivmedel och kompletterande handel och service (Fjällämmeln 3). Inom 500 meter ligger närmaste livsmedelsaffär. Centrala Umeås utbud av kommersiell service finns att tillgå inom 2 km avstånd från området.

Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskomplement och friytor ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar ska vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Friytor och dagvattenhantering

Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser samt innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Särskilt ska barns behov av friytor beaktas.

För tillkommande bebyggelse hanteras dagvatten lämpligen lokalt via självfall från taktytor till genomsläpplig friyta. Plankartan reglerar följande för att säkerställa friyta och behov av att fördröja och omhänderta dagvatten lokalt.

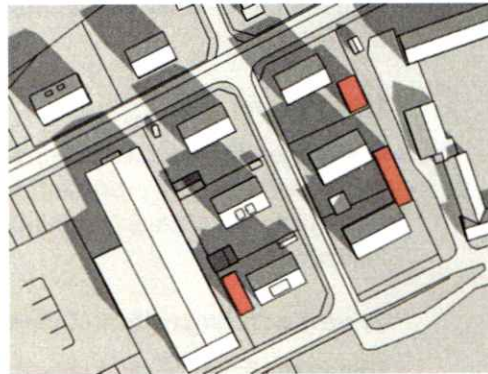
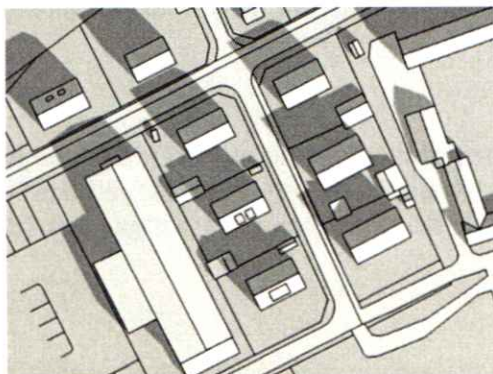
- Friytan ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA) ovan mark per fastighet. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar. Minst 75 % av friytan ska vara genomsläpplig.
- Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan.

Lek och rekreation

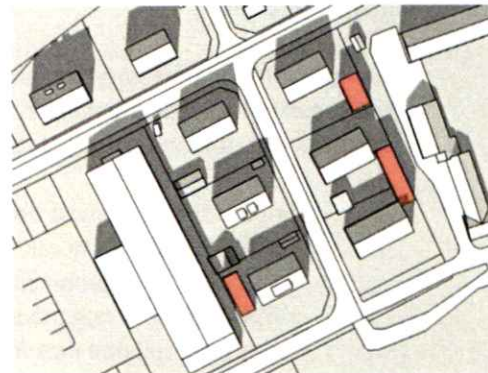
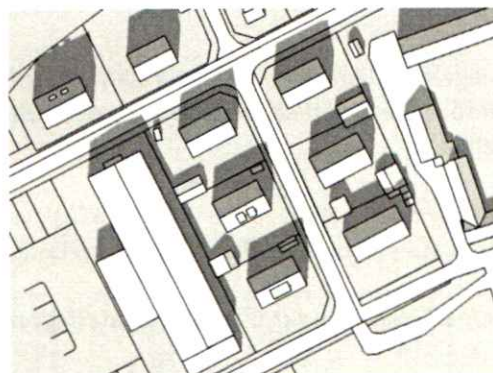
Domareparken är den närmaste lekparken som är belägen cirka 150 meter norrut längs Domarevägen, en annan allmän lekpark finns i mitten av Kopralsvägens slinga. Angränsande Tegs Centralskola innefattar miljöer för äldre barn. Rekreativsmöjligheter finns i närområdet dels vid Bölekläppen i söder och vid Bölesholmarna vid älven i norr.

Skuggstudie

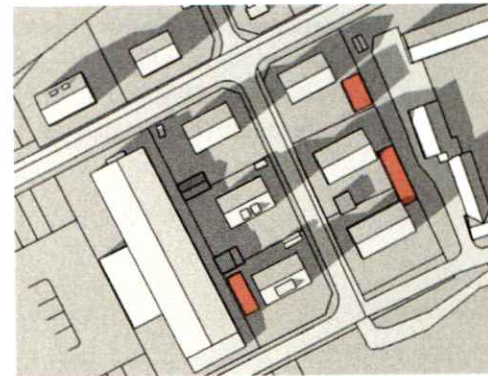
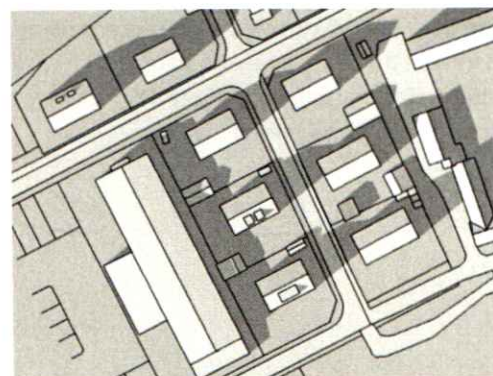
En skuggstudie har gjorts för att studera ljusförhållande samt hur gårdsmiljöerna påverkas av förtätningen. Skuggsituationen visas för vår- och höstdagjämning samt 20 juni mellan klockan 09:00 - 17:00. För vår- och höstdagjämning är skuggbilden i princip lika varför bilden enbart visas för 20 mars. Ny bebyggelse är markerad med röd kulör och illustrerar exempel på möjlig volym och placering av bebyggelse men hänsyn till planbestämmelserna. Riktlinjer enligt boverket är minst 5 timmars sol mellan 9.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser. Observera att garage inom Rovdjuret 13 och 14 inte visas på bilderna till höger, de redovisas däremot i bild till vänster över befintliga förhållanden.



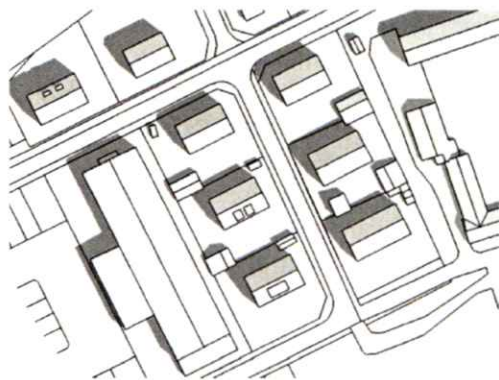
Befintliga förhållande till vänster och föreslagna gårdshus till höger den 20 mars kl. 09.



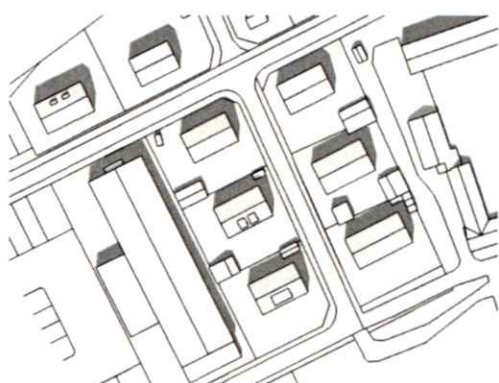
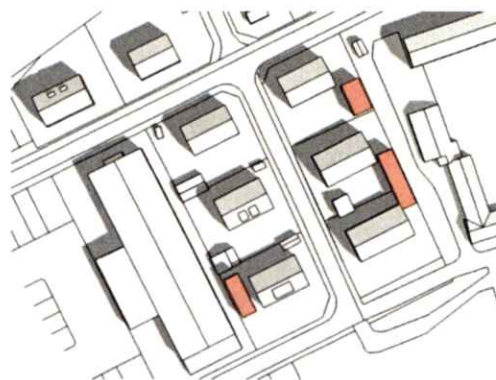
Befintliga förhållande till vänster och föreslagna gårdshus till höger den 20 mars kl. 12.



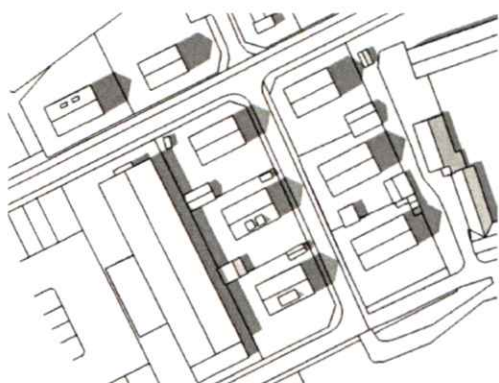
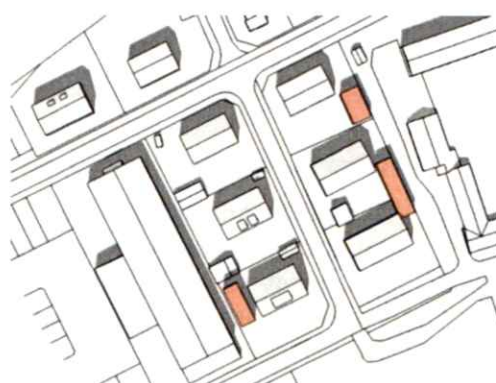
Befintliga förhållande till vänster och föreslagna gårdshus till höger den 20 mars kl. 15.



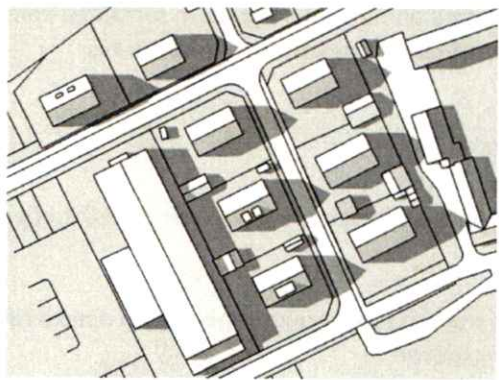
Befintliga förhållande till vänster och föreslagna gårdshus till höger den 20 juli kl. 09.



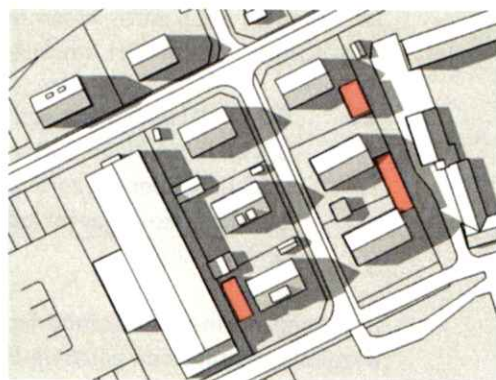
Befintliga förhållande till vänster och föreslagna gårdshus till höger den 20 juli kl. 12.



Befintliga förhållande till vänster och föreslagna gårdshus till höger den 20 juli kl. 15.



Befintliga förhållande till vänster och föreslagna gårdshus till höger den 20 juli kl. 17.



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/detaljplanering

Skuggstudien visar att fastigheterna i söder, Fjällämmeln 4 och Rovdjuret 15, har goda förhållanden avseende soltillgång på den gemensamma friytan. För de andra fastigheterna däremot skuggar huvudbyggnaderna större delen av friytan under förmiddagen. Först vid 11 tiden når solen fram till söderfasaden och angränsande friyta. Ett gemensamt soprum som uppförts mellan Fjällämmeln 4 och 5 skuggar sistnämndas friyta under större delen av dagen. Vilket talar för att fastigheterna gemensamt måste lösa hantering av bl a friyta och parkeringar för att möjliggöra ytterligare förtätning. Mitt på dagen är förhållandena på gemensamma friytorna bra, det är först på eftermiddagen vid 15–16 tiden som det blir sämre. För kl. 17 redovisas ingen bild då solnedgången sker 17:53 i Umeå vid detta datum.

Planförslaget medför ökad skuggning mot grannfastigheter öster om planområdet, dvs skolfastigheten med gång- och cykelväg som löper parallellt med planområdet. Sammantaget bedöms detaljplanens påverkan med maximal ny bebyggelse inte ha större negativ påverkan än vad som kan förväntas inom staden. Inom planområdet bedöms soligheten vara acceptabel.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Riksvägen (väg 512) i söder eller via Bryggargatan i norr som båda ansluter till Domarevägen som förenar fastigheterna. Domarevägen är en kommunal gata med ett vägområde på ca 10 meter och med hastighetsgräns på 30 km/h. Längs Bryggargatan löper en separerad huvudväg för gång- och cykeltrafik som leder in mot Umeå centrum via Gamla bron. Även längs Riksvägen finns ett sådant stråk.

Kollektivtrafik

Det är goda förbindelser med kollektivtrafik till området genom busslinje 9 (Röbäck-Carlshöjd), linje 4 (Söderslätts handelsområde-Vasaplan) och linje 73 (Röbäck-IKSU sport) som passerar i närhet av planområdet. Närmaste hållplats Tegsvägen finns mindre än 200 meter från planområdet (linje 4, 73) 200 meter längre bort finns även hållplats Bryggargatan (linje 9).

Parkering och utfarter

Fjällämmeln 6 har en samlad utfart mot Bryggargatan vilket är bra av trafiksäkerhetsskäl. De övriga fastigheterna inom planområdet har däremot inte detta utan respektive parkeringar angränsar direkt mot Domarevägen med backningsrörelser som följd. Snöupplag saknas för vinterväghållning av gatan, trottoaren används normalt som snöupplag.

Den 26 mars 2018 antog kommunfullmäktige en ny parkeringsnorm för Umeå kommun. Parkeringsnormen innebär att området räknas till parkeringszon A, därmed krävs;

- 0,2 bilplatser/lägenhet $\leq 35 \text{ m}^2$
- 0,5 bilplatser/lägenhet $> 35 \text{ m}^2 < 55 \text{ m}^2$
- 0,65 bilplatser/lägenhet större än 55 m^2
- besöksparkeringar inkluderas i redovisade parkeringsnormer med 0,1 bilplatser/lägenhet.

Parkeringsnormen är föränderlig då det framtida parkeringsbehovet kan orsaka revideringar. Bygglov ges utifrån då gällande parkeringsnorm.

Översiktsplanen anger behovstal för cykelparkering inklusive besöksparkering för flerbostadshus inom Umeå tätort 2,5 cykelplatser/lägenhet vilket går att jämföras med 1,5 för studentrum (små lägenheter). Det innebär ett tjugotal cyklar per fastighet. Enligt BBR 3:23 ska det finnas förrådsutrymme i anslutning till bostaden för förvaring av en cykel per boende. För att förrådet ska vara attraktivt bör det placeras lättåtkomligt och innehålla möjlighet att låsa fast den egna cykeln.

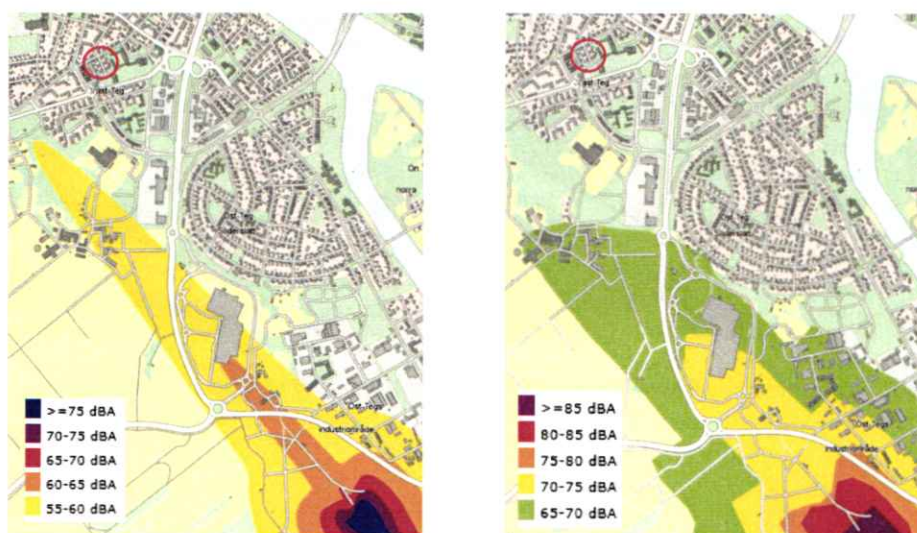
Buller

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:216)*. För nybyggnation av bostäder ersätter denna bestämmelse riktvärdena från infrastrukturpropositionen (1996/97:53) som dock fortfarande kan vara tillämpbara vid befintliga bostäder eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur. I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

Buller från flygplatser

Enligt förordningen 6 § bör buller från flygplatser inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. Fastigheterna inom planområdet är inte utsatta för flygbuller som överskrider riktvärden enligt trafikår 2015, se figur 5. Därmed anses flygbuller inte utgöra någon olägenhet för människors hälsa enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).

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 befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, särskilt inom en radie om 5 km från centrum. Förutsättningarna för att kunna bygga i dessa lägen är dock att bebyggelse tekniska åtgärder vidtas så att BBR:s riktlinjer inte överskrids inomhus.



Figur 5. Flygbuller dygnsmedelvärden till vänster och maximal ljudnivå till höger (trafikår 2015). Planområdet visas inom röd cirkel.

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/detaljplanering

Buller från vägar

Enligt förordningen 3 § bör buller från vägar inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

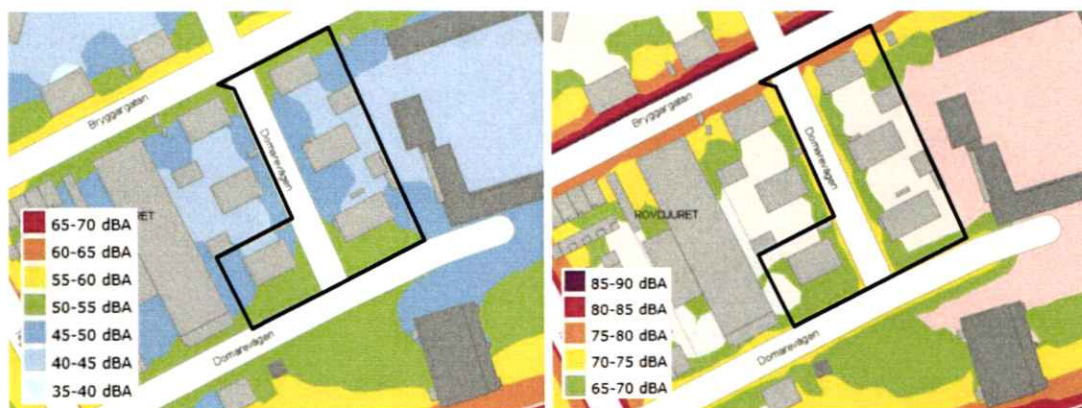
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Planområdet utsätts idag för låga vägbullervärden, se figur 6. Bedömning är att tillkommande bebyggelse enligt planförslaget inte kommer ha betydande inverkan på framtida bullersituation, dvs gällande riktvärden bedöms inte överskridas.



Figur 6. Vägbuller dygnsmedelvärden till vänster och maximal ljudnivå till höger (mätår 2016).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Dagvatten

Innan byggstart sker bör fastighetsägaren undersöka funktion och anslutningsförhållande för byggnadernas husgrundsdränering samt hur stuprör och gårdsbrunnar är anslutna. Dag- och dräneringsvatten får inte kopplas till den allmänna spillvattenanläggningen. Vid byggnation med ändrad dränering inom fastigheten måste ny dagvattensservis anläggas och dräneringen kopplas om till denna. Vid omdränering ska fastighetsägaren kontakta Vakin för att informera sig om de regler som gäller, och ta del av anvisningarna.

Avfall

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

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. 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.

Om avståndet mellan byggnader blir mindre än 8 meter kommer krav på bl a brandavskiljande vägg i bygglovskedet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvarteretsmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Upplysning

Tillägget till stadsplanen ska läsas ihop med Stadsplan 2480K-P199/1959.

Fastighetsrättsliga frågor

Området är tänkt att utformas med kompletterande bebyggelse antingen genom tillbyggnad eller med gårdshus på insidan av respektive fastighet från Domarevägen sätt. Gemensamma ytor kan skapas på innergården samt parkeringar ut mot allmän plats. Den gemensamma ytan i mitten av fastigheten och parkeringar kan inrättas som gemensamhetsanläggning. Detta betyder att fastigheterna som använder området eller parkeringarna är delägare i anläggningen och ansvarar för dess kostnader och underhåll. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten Umeå kommun. Hur stor del varje fastighet skall betala för underhåll och drift bestäms av andelstalet som bestäms i lantmäteriförrättningen. Andelstalet sätts utifrån nyttan och hur mycket fastigheten använder anläggningen. Det är markägaren som ansöker om att bilda en gemensamhetsförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Vid förtätning kan förutsättningarna komma att ändras vilket betyder att fastigheterna vid eventuell avstyckning eller marköverföring kan behöva anordna gemensam parkering eller utfart. Dessa utfarter kan inrättas som gemensamhetsanläggning, se ovan, eller så kan fastigheternas rätt säkerställas med servitut. Ett servitut ger en fastighet rätt att använda en annan fastighet enligt de specifika begränsningar som anges i servituttexten. Servitutet kan bildas som ett officiälservitut hos Lantmäterimyndigheten och gäller då i all framtid oberoende om fastigheterna byter ägare. Utfarten kan även inrättas som ett avtalservitut mellan ägarna till de två fastigheterna som är berörda, och detta avtal skriver de själva.

Beroende på framtida utformning och fastighetsindelning kan det bli aktuellt med ledningar som måste korsa andra fastigheter inom kvarteret. Dessa ledningar kan tryggas med ledningsrätt om det är allmänna ledningar. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning och ledningsägaren ansöker hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Är det privata ledningar som skall tryggas kan detta göras genom ett officialservitut eller ett avtalservitut, se ovan.

Fjällämmeln 4 och 5 är i privat ägo. Med den nya detaljplanen kommer byggrätten att utökas. Detaljplanen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning men hindrar inte om sådan vill göras i framtiden förutsatt att övriga bestämmelser i detaljplanen följs.

Fjällämmeln 6 är i privat ägo. Med den nya detaljplanen kommer byggrätten att utökas. Detaljplanen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning men hindrar inte om sådan vill göras i framtiden förutsatt att övriga bestämmelser i detaljplanen följs.

Rovdjuret 15 är i privat ägo. Med den nya detaljplanen kommer byggrätten att utökas. Detaljplanen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning men hindrar inte om sådan vill göras i framtiden förutsatt att övriga bestämmelser i detaljplanen följs.

<i>Fastighet/ga/rättigheter</i>	<i>Konsekvenser</i>
Fjällämmeln 4	Marköverföring kan göras för att ändra fastighetsgräns mot Fjällämmeln 5. Eventuell avstyckning av tillkommande gårdshus. Inom fastigheten finns ett avtalservitut som avser kraftledning. I anslutning till fastigheten finns en teleanläggning, en eventuell ombyggnad bekostas av exploatören. Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt för vatten, avlopp, parkering, sophus etc.
Fjällämmeln 5	Marköverföring kan göras för att ändra fastighetsgräns mot Fjällämmeln 4. Eventuell avstyckning av tillkommande gårdshus. Inom fastigheten finns ett avtalservitut som avser kraftledning. I anslutning till fastigheten finns en teleanläggning, en eventuell ombyggnad bekostas av exploatören. Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt för vatten, avlopp, parkering, sophus etc.
Fjällämmeln 6	Eventuell avstyckning av tillkommande gårdshus. Inom fastigheten finns ett avtalservitut som avser kraftledning. I anslutning till fastigheten finns en teleanläggning, en eventuell ombyggnad bekostas av exploatören. Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt för vatten, avlopp, parkering, sophus etc.
Rovdjuret 15	Eventuell avstyckning av tillkommande gårdshus. I anslutning till fastigheten finns en teleanläggning, en eventuell ombyggnad bekostas av exploatören. Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt för vatten, avlopp, parkering, sophus etc.

Fastighetsindelningsbestämmelser

De tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Tomtindelning för samtliga fastigheter inom planområdet upphävs. Akt 2480K-198/1957 för Rovdjuret 15, då Rovdjuret 13 och 14 inte regleras i aktuell detaljplan kommer tomtindelningen fortsättningsvis att gälla för dessa. Akt 2480K-197/1957 för Fjällämmeln 4–6 upphävs men kommer fortsättningsvis att gälla för Fjällämmeln 2.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Markägaren står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, avlopp och dagvatten.

Planavgift

Planavgift ska tas ut vid bygglovsskedet för fastigheterna Rovdjuret 15 och Fjällämmeln 6, då de nyttjar utökad byggrätt som planen medger.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Bygglov, Umeå kommun. Nybyggnads-karta beställs hos Lantmäteri, Umeå kommun.

MEDVERKANDE

I planarbetet har även karttekniker Carina Larsson och planarkitekt Clara Persson Harlin medverkat från Detaljplanering. Genomförandefrågorna har behandlats av Ethel Björklund på den kommunala lantmäterimyndigheten. Övriga medverkande under planarbetets gång har bland annat varit Ida Lundström från Gator och parker.

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2018



Anna Åslin
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

**Ändring av stadsplan 2480K-P199/1959 för del av kvarteren
Ekorren och Järven, nuvarande kvarteren
Fjällämmeln 4–6, Rovdjuret 15
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

Lagakraft 2018 -10- 19

Akt nr 2480K-P.....1.....

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Fjällämmeln 4 m fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2018. Syftet med ändringen av stadsplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder. Ändringen möjliggör förtätning antingen med tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad eller också med fristående gårdshus i två våningar.

Planen handläggs med begränsat standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2018-05-09 – 2018-05-29**. 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.

Allmänt

Syfte med ändringen av stadsplanen genom tillägg är att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder.

Ärendet handläggs enligt planbeskrivningen med begränsat standardförfarande, och kommer endast att innehålla ett kommunikationssteg.

För att tillämpa detta förfarande måste förutsättningar finnas för att förfarandet kan användas. Det kan till exempel handla om fall där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samråds-krets som berörs. I detta fall anser länsstyrelsen att det är tveksamt om planförslaget kan anses vara en mindre ändring med begränsat samråds-krets och förordar att kommunen som utgångspunkt bör tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny plan.

Som upplysning vill Länsstyrelsen påpeka att ett godkännande av planförslaget ska göras aktivt av samtliga i samråds-kretsen för att kunna avvara granskningen, vilket innebär att ett uteblivet svar inte bör ses som ett godkännande. Samt att planförslaget inte kan antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Bullersituationen är något tveksam. Enligt figur 11 i avsnittet *Vägbuller* påverkas byggrätterna ut mot Bryggargatan och Domarevägen av bullernivåer mellan 65-70 dBA. Bullernivåerna för det mörkblå område som även påverkar byggrätterna är inte redovisat, men länsstyrelsen antar att det är nästa nivå 60-65 dBA. Om riktvärdena bullernivåerna överskrids ska lägenheterna utformas enligt förordningen och relevanta planbestämmelser kompletteras på plankartan.

Kommentar

Planförfarandet utökas från begränsat förfarande till standardförfarande då synpunkter på planförslaget inkommit under samrådet samt att inte alla i samrådskretsen har godkänt förslaget. Det innebär att planen bearbetas efter inkomna synpunkter från samrådet och skickas ut på granskning dvs ytterligare en möjlighet för sakägare och andra instanser att ge synpunkter. Efter granskningen prövar byggnadsnämnden förslaget och fattar därefter beslut om eventuellt antagande.

Planbeskrivningen revideras under avsnittet *Buller* då felaktiga bullervärden redovisades i samrådsskedet. Riktvärdena för bullernivåerna överskrids inte och därmed bedöms det inte erfordras några planbestämmelser. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Bebyggelsen i kvarteren är uppförd under 1950-talet och består av sex mindre flerbostadshus samt några mindre uthus. Bostadshusen har genomgått senare förändringar och är inte upptagna i byggnadsordningen för Teg. Bebyggelsemönstret kvarstår dock intakt.

PBL 2 kap 6 § anger:

- *Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till*
 1. *stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan*

I förslaget till ny detaljplan utgår punktprickad mark för att möjliggöra en utökad byggrätt, antingen med tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad eller fristående gårdshus i två våningar. De illustrationer som finns i förslaget visar fem nya gårdshus placerade vinkelrätt mot befintliga bostadshus, vilket är lämpligt med hänsyn till stadsbilden. Enligt förslaget får loftgång utföras, vilket innebär avvikande inslag för kvarterets karaktär. Museet anser därför att loftgång inte bör tillåtas i dessa kvarter. För övrigt bör gårdshusen utföras så nedtonat som möjligt. Om det blir fråga om tillbyggnad av befintliga bostadshus är det viktigt att detta sker med varsamhet. Kanske är det i detta sammanhang möjligt att rensa bort senare ej varsamt utförda tillägg.

Kommentar

I samrådshandlingarna fanns skrivelsen "Loftgång och väderskyddade cykelförråd får uppföras på prickmark men ska inte räknas som friyta" detta möjliggjordes dock inte med bestämmelse på plankartan. Inför granskningskedet har meningen tagits bort i planbeskrivningen. Om loftgång ska uppföras ska det klaras inom byggrätten.

Planbestämmelsen "Byggnad ska anpassas till huvudbyggnad och inte förvanska dess karaktär" anser Detaljplanering räcker för tillkommande bebyggelse avseende varsamhet mot befintliga bostadshus.

SWEDAVIA

Swedavia, Umeå Airport har inget att erinra på föreslagen ändring men vill understryka vikten av att BBR:s riktlinjer för ljudnivåer inomhus inte överskrids då området är utsatt för flygbuller.

Kommentar

BBR:s riktlinjer för ljudnivåer inomhus ska inte överskridas, frågan hanteras i bygglovskedet. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SKANOVA

Skanova har teleanläggning på fastigheten och en eventuell ombyggnad av denna bekostas av exploatören.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under *fastighetsrättsliga frågor* angående teleanläggning i anslutning till fastigheten Fjällämmeln 6. En eventuell ombyggnad av denna bekostas av exploatören. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av planförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Brandförsvaret och säkerhet har inget att erinra mot planförslaget.

Det behöver vara minst 8 meter mellan byggnader för att slippa avskiljningskrav ur brandskyddssynpunkt. Om avståndet blir mindre än 8 meter kommer krav på brandavskiljande vägg upp i bygglovskedet. Detta kan vara bra att uppmärksamma redan i planprocessen, så det blir känt för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet *Byggteknik* med information om att ifall avståndet mellan byggnader blir mindre än 8 meter blir det krav på brandavskiljande vägg i bygglovskedet. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av planförslaget.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Trafik och gata

Parkeringslösningen för respektive fastighet bör beskrivas i och med ändringen av stadsplanen för att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder, då det innebär fler parkeringsplatser på en begränsad yta.

Den lösning som finns i dagsläget på Fjällämmeln 4-5 och Rovdjuret 14-15 är inte bra då de parkerade bilarna tar upp en stor yta i anslutning till trottoar och backning sker ut mot vägen vilket försämrar trafiksäkerheten. En bättre lösning skulle vara en samlad parkering med en in- utfart, så som Rovdjuret 13 och Fjällämmeln 6 har.

Rovdjuret 15 och Fjällämmeln 4 har i söder staket mot Domarevägen där många barn färdas till och från skolan, därför bör inte in- och utfart ske mot denna gata. Gator och parker anser att det bör finnas utfartsförbud på dessa sträckor.

Totala antalet nya bilplatser framgår inte, vilket beror på att det inte är beslutat kring utformning på befintliga lägenheter samt tillkommande bostäder.

Vid in-/utfart behöver sikttriangel beaktas, se bild. Nya in- och utfarters bredd bör inte överstiga 6 meter.

Att skapa förutsättningar för att avfallshantering ska kunna ske på ett säkert sätt redan i detaljplan ökar möjligheterna för en trafiksäker stad, så detta bör även tas i beaktning.

Drift och underhåll

Ingen mer yta för in/utfart får skapas inom detaljplanen då yta för snöupp-lag från gatan är starkt begränsad utmed Domarevägen. Fastighetsägarna får inte skicka ut dagvatten eller snö i gatumark.

Gator och parkers samlade yttrande

Gator och parker förordar en gemensam in- och utfart med bredden max 6 meter till respektive fastighet. Det behöver förtydligas avseende antal parkeringsplatser och placering. De förordar även utfartsförbud på Rovdjuret 13 och Fjällämmeln 6 mot Domarevägen samt de delar där det i dagsläget finns staket i söderläge på Rovdjuret 15 och Fjällämmeln 4, inklusive förlängningen med träd mot Domarevägen.

Kommentar

Parkeringsbehovet avgörs i bygglovskedet och beror av bostadsbeståndet för respektive fastighet. Ändringen möjliggör förtätning med förutsättning att fastigheten klarar krav på friyta och parkeringar.

I 8 kap. 9 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900) anges att om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Syftet med ändringen är att möjliggöra förtätning genom en flexibel plan där reglering av en gemensam in- och utfart om 6 meter för respektive fastighet skulle kunna motverka syftet. Utifrån olika förutsättningar och behov kommer trafiksäkerhetsaspekter att behandlas i bygglovskedet.

Befintliga förutsättningar såsom Rovdjuret 13 och Fjällämmeln 6 har gällande hörntomter och parkeringar som inte påverkar friytan i stor utsträckning gäller inte för de resterande fastigheterna och är därmed inte ett alternativ. Detta talar även för flera mindre parkeringsytor och inte en begränsning till en samlad per fastighet.

Med hänsyn till ovan angivna resonemang är det inte rimligt att införa utfartsförbud som förordas enligt yttrandet. Se även kommentar till yttrandet från Rovdjuret 10. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN, UMEÅ KOMMUN

Lantmäteri har inga synpunkter på planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

VAKIN

Avfall och återvinning

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs.

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen står det att dagvatten ska tas omhand lokalt, men ingen bestämmelse finns i plankartan för hur detta ska regleras. En bestämmelse för andel genomsläpplig friyta bör därför läggas till i plankartan. För tillkommande bebyggelse hanteras dagvatten lämpligen lokalt via självfall från takytor till genomsläpplig friyta.

Innan byggstart sker bör fastighetsägaren undersöka funktion och anslutningsförhållande för byggnadernas husgrundsdränering samt hur stuprör och gårdsbrunnar är anslutna. Dag- och dräneringsvatten får inte kopplas till den allmänna spillvattenanläggningen. Eventuella felkopplingar av stuprör och gårdsbrunnar skall omedelbart åtgärdas, och anmälas till Vakin för

besiktning. Dränering som idag redan är ansluten till spillvattenanläggningen måste kopplas om till dagvattensystemet vid omdränering. Rovdjuret 14 saknar idag dagvattenservis, vilket indikerar att fastigheten avleder dräneringsvatten och eventuellt även dagvatten till spillvattennätet. Vid byggnation med ändrad dränering inom fastigheten måste ny dagvattenservis anläggas och dräneringen kopplas om till denna. Vid omdränering skall fastighetsägaren kontakta Vakin för att informera sig om de regler som gäller, och ta del av anvisningarna.

Kommentar

Detaljplanen justeras gällande dagvattenhantering från att i samrådsskedet endast ange i planbeskrivningen att dagvatten ska tas omhand lokalt inom respektive fastighet. Se avsnitt *Friyta och dagvattenhantering* samt *Dagvatten* under Teknisk försörjning. Plankartan reglerar följande för att säkerställa friyta och behov av att fördröja och omhänderta dagvatten lokalt för den tillkommande bebyggelsen.

- Friytan ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA) ovan mark per fastighet. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar. Minst 75 % av friytan ska vara genomsläpplig.
- Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan.

I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Umeå energi har inget att erinra mot planförslaget.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDRA VÄSTERBOTTEN

Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten har tagit del av befintliga handlingar och har inget att erinra eller tillägga till dessa.

POSTNORD

PostNord är intresserade av att veta hur det är tänkt med postutdelningen i det nya området.

Kommentar

Planen reglerar inte hur postfunktionen ska hanteras. Frågan hanteras i bygglovsskedet enligt boverkets byggregler (BBR) kapitel 3:23 om bostadskomplement. Det vill säga i bostadslägenhetens närhet ska det finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande samt utrymme för postboxar. Förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23, postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen, sopnedkast och andra bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SAKÄGARE

Rovdjuret 10, Mats Åke och Ewa Lindahl

emotsätter sig placering av planerade gårdshus så nära deras fastighetsgräns. De anser att förslaget skuggar deras friytor i för stor utsträckning. Vintertid förvaras all snö från fastigheten på dessa friytor, varför höjden på snöhögarna omöjliggör utsikt från fönster på dessa gårdshus. Förslag enligt figur nr 8 i underlaget anser fastighetsägarna är direkt olämplig och anger att den yttersta placeringen av gårdshuset skymmer utfart och fastighet. De förbehåller sig också rätten att återkomma med synpunkter i ärendet.

Kommentar

Skuggbildning från fastigheten Rovdjuret 10 påverkar i större grad förtätningen som planförslaget möjliggör än tvärtom. Med hänsyn till yttrandet har planförslaget studerats utifrån att flytta byggrätten 4 meter från fastighetsgräns, dock anses påverkan på befintliga bostäder blir mer påtaglig samtidigt som framför allt bebyggelsestrukturen är mer lämpad att placeras nära fastighetsgräns (1 meter för att undvika servitut). Idag är komplementbyggnader såsom garage uppförda i fastighetsgräns. Placeringen möjliggör en trevligare boendemiljö och en mer sammanhållen gårdsstruktur. Se även kompletterad skuggstudie i planbeskrivningen.

För att minska risken för störningar i form av insyn ska fönster placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed fastigheterna Rovdjuret 10 och Fjällämmeln 1.

Generellt inom planområdet minskas byggrätterna i form av möjlig exploatering och högsta byggnadshöjd samtidigt som fastigheterna Rovdjuret 13 och 14 helt utgår. Detta främst med anledning av svårigheter att uppfylla krav på lämpliga parkeringar och friytor med hänsyn till solförhållanden. Avseende Rovdjuret 13 och 14 är det mycket till följd av den skuggbildning som Rovdjuret 10 medför. Byggrättens avstånd till fastighetsgräns mot Domarevägen i söder på 5 meter för Rovdjuret 15 anses vara tillräckligt i övrigt anses förhållandena rimliga inom tätbebyggt område i Umeå.

Angående möjlighet att återkomma med synpunkter i ärendet se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring.

Fjällämmeln 4 och 5, Tony Cop

har tagit del av förslaget, till ändring av stadsplan, och godkänner planförslaget.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.

Fjällämmeln 6, Ronny Lestander

har tagit del av förslaget, till ändring av stadsplan, och godkänner planförslaget.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.

Spetsen 3, Lars Palm

har tagit del av förslaget, till ändring av stadsplan, och godkänner planförslaget.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.

Spetsen 9, Lars Karlsson

har tagit del av förslaget, till ändring av stadsplan, och godkänner planförslaget.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.

Rovdjuret 15, Jonas Åström

har tagit del av förslaget, till ändring av stadsplan, och godkänner planförslaget med synpunkten att de förordar förslag enligt figur 9 i planbeskrivningen.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från Rovdjuret 10 och Länsstyrelsen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

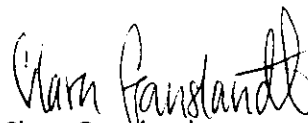
- Planförfarandet utökas till standardförfarande.
- Planbeskrivningen revideras under avsnittet *Buller* då felaktiga bullervärden redovisades i samrådsskedet.
- Planbeskrivningen kompletteras under *fastighetsrättsliga frågor* angående teleanläggning i anslutning till fastigheten Fjällämmeln 6.
- Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet *Byggteknik* med information om att ifall avståndet mellan byggnader blir mindre än 8 meter blir det krav på b la brandavskiljande vägg i bygglovskedet.
- Detaljplanen justeras gällande dagvattenhantering under avsnitt *Friytor och dagvattenhantering* samt *Dagvatten* under teknisk försörjning. Plankartan kompletteras med bestämmelser för att säkerställa friyta och behov av att fördröja och omhänderta dagvatten lokalt för tillkommande bebyggelse.
- Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet *Skuggstudie*.

- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att "fönster ska placeras med underkant minst 1,5 meter från marknivå utmed fastigheterna Rovdjuret 10 och Fjällämmeln 1".
- Fastigheterna Rovdjuret 13 och 14 utgår från planområdet och ges därmed ingen möjlighet till förtätning, detta mycket till följd av den skuggbildning som Rovdjuret 10 medför.
- Plankartan justeras genom att byggrätten reduceras till 90 m² BYA [e₁] resp. 45 m² BYA [e₂].
- Plankartan justeras även genom en reducerad högsta byggnadshöjd till 6,0 istället för 7,2 meter.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om planavgift vid bygglovskedet för Rovdjuret 15 och Fjällämmeln 6.
- I övrigt har redaktionella förändringar gjorts i planbeskrivningen.

Detaljplanering, Umeå kommun juli 2018



Anna Åslin
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Ändring av Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Ekorren och Järven har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2018. Syftet med ändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostäder.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande, dock begränsat standardförfarande under samrådet som efter inkomna synpunkter utökades, därmed har planen varit föremål för samråd under tiden **2018-05-09 – 2018-05-29** samt granskning under tiden **2018-07-11 – 2018-08-15**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra komplettering med bostäder. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

SKANOVA

Skanova har teleanläggning inom planområdet och eventuell ombyggnad bekostas av exploatören.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under *fastighetsrättsliga frågor* angående teleanläggning i anslutning till planområdet. En eventuell ombyggnad bekostas av exploatören. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN**Gator och parkers samlade yttrande**

Gator och parker förordar en gemensam in- och utfart med bredden max 6 meter till respektive fastighet. Det behöver förtydligas avseende antal parkeringsplatser och placering. De förordar även utfartsförbud på Fjälllämmeln 6 mot Domarevägen samt de delar där det i dagsläget finns staket i söderläge på Rovdjuret 15 och Fjälllämmeln 4, inklusive förlängningen med träd mot Domarevägen.

Kommentar

Kommentar till yttrandet se samrådsredogörelsen.

VAKIN**Avfall och återvinning**

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs.

Vatten och avlopp

Inga ytterligare kommentarer.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

SAKÄGARE**Fjälllämmeln 4 och 5, Pirr Fastigheter, Tony Cox**

I en tidigare kommunikering innehöll detaljplanändring möjligheten för fastigheterna Fjälllämmeln 4 och 5 att bygga ut med 150 + 50 kvm. I den senaste kommunikering har byggytan minskats till 90 + 45 kvm. Utöver detta så har möjligheten att få bygga trapphus utanför ovannämnd byggyta samt att uppföra loftgångar dragits tillbaka.

Fastighetsägarna anser att 135 kvm inklusive trapphus kommer att göra lägenheterna svårplanerade och mindre tilltalande än om loftgångar tillåts. Därför yrkar de om att få uppföra lägenheter med loftgångar samt trapphus utanför byggytan på 90 + 45 kvm, alternativt att få en större byggrätt för att kunna placera trapphuset på.

Vidare yrkar de om att få byggrätterna symmetriskt fördelade mellan fastigheterna då de betraktar Fjälllämmeln 4 och 5 som en fastighet.

Kommentar*Loftgång och trapphus*

I planbeskrivningen under samrådet fanns skrivelsen "*Loftgång och väder-skyddade cykelförråd får uppföras på prickmark men ska inte räknas som*

friyta" detta möjliggjordes dock inte med bestämmelse på plankartan. Inför granskningskedet togs meningen bort i planbeskrivningen. Om loftgång och trapphus uppförs ska det klaras inom byggrätten. Inför antagande har planen reglerats med att *"Utvändigt trapphus eller loftgång får ej uppföras"* med anledning av att det innebär ett avvikande inslag i kvarterets karaktär.

Byggrätt

Samrådshandlingarna medgav för respektive fastighet Fjällämmeln 4 och 5 en exploatering om 100 m² BYA och en högsta byggnadshöjd till 7,2 meter. I granskningshandlingarna hade exploateringen reducerats till 90 m² BYA för Fjällämmeln 5 och 45 m² BYA för Fjällämmeln 4, även högsta byggnadshöjd har sänkts till 6 meter. En förutsättning att förtäta för dessa fastigheter är troligtvis gemensamma lösningar för att klara krav på parkeringar och friyta, vilket avgörs i bygglovskedet.

Inför antagande utökas byggrätten 1 meter in mot gården mellan fastigheterna Fjällämmeln 4 och 5 för att underlätta invändigt trapphus.

Rovdjuret 14, Pia Oskarsson

Fastighetsägaren vill att översyn av föreslagen stadsplan renderas så att Rovdjuret 14 ges möjlighet att bygga gårdshus om befintligt gårdshus rivs/byggs om/alternativt utbyggnad av befintlig fastighet. Enligt figur 8 tilläggs i planbeskrivningen daterat 2018-05-08 så ges en beskrivning att skuggbilden inte nämnvärt blir förändrad om gårdshus byggs istället för garage. Om befintlig byggnad byggs ut på Rovdjuret 14 så påverkas inte Rovdjuret 10 och deras snöförvaring. I övrigt har Rovdjuret 14 tillräckligt med parkeringar enligt nuvarande parkeringsnorm, även om gårdshus/utbyggnad sker. Vidare önskar fastighetsägaren att skuggstudien visas med bild där befintligt garage finns med samt att förbehålla sig rätten att återkomma med synpunkter i ärendet.

Kommentar

Anledningen till att fastigheterna Rovdjuret 13 och 14 helt utgått ur planen är att dessa bedöms ha svårigheter att uppfylla krav på lämpliga parkeringar och friyta med hänsyn till solförhållanden, detta mycket till följd av den skuggbildning som Rovdjuret 10 medför. En förtätning skulle innebära att flera är i behov av en god bebyggd miljö där friytan är en viktig aspekt. Se även justerad skuggstudie i planbeskrivningen enligt önskemål i yttrandet.

Nästa steg i planprocessen är att byggnadsnämnden prövar förslaget och därefter fattar beslut om eventuellt antagande. Se även erhållen underrättelse med besvärshänvisning.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade ändringen av stadsplanen.

Kvarstående synpunkter

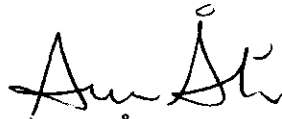
Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Rovdjuret 14, Pia Oskarsson, Trehörningen 10, 922 66 Tavelsjö

Övriga berörda, (underrättelse):

- Tekniska nämnden, Umeå kommun

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2018



Anna Åslin
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef