

N 7080100

N 7080050

N 7080000

+

+

4

6:31

12:2

BÖLEÅ
S:1

6:183

Bölevägen

5

6

18

19

PEDAGOGEN

2

20

21

22

4

3

ASPGÄRDAN
18BÖLEÅ
12:2

Furugränd

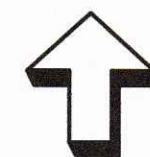
E 149300

Skala: 1:500 (A2)

0 10 20 30 40 50 meter

E 149350

E 149400



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap 11 § 1

e_1 Största totala byggnadsarea i kvadratmeter är 180 för huvudbyggnad
 e_2 Största totala byggnadsarea i kvadratmeter för komplementbyggnad är 100

· · · · · Marken får inte förses med byggnad

· + + + + + Marken får endast förses med garage/sophus

Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter, 4 kap 18 §

Placering, utformning, utförande, 4 kap 16 § 1

- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter
- Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader och gårdshus är 5 meter
- Byggnader ska placeras i huvudsaklig överenskommelse med illustration på plankartan
- Gårdshus får inte ha fönster mot fasthetsgräns i öster
- Gårdshus och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 2 meter från fasthetsgräns
- Minst 75 % av fasthetens friyta ska utföras med genomsläppligt material
- Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan
- Utfartsbredd mot väg ska maximalt vara 6.0 meter

Markens anordnande och vegetation

n_1 Markytan får inte hårdgöras, 4 kap 10 §
 n_2 Träd som fälls ska ersättas, 4 kap 10 §
 n_3 Parkeringsplatser ska anordnas inom fastigheten enligt gällande norm, 4 kap 13 § 3

Stängsel och utfart

⊚ ⊙ ⊙ ⊚ Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

Skydd mot störningar

m_1 Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 60 dBA. För en bostad om högst 35 kvm ska bostadshuset utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 65 dBA vid fasad. Om den ljudnivån ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska bullernivåerna vid uteplatsen inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, 4 kap 12 § 3

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft, 4 kap 21 §

Detaljplan för fastigheten
PEDAGOGEN 5
inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå Kommun, detaljplanering oktober 2018

Clara Ganslandt
Planchef

Clara Persson Harlin
Planarkitekt

2480K-P2018/27

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2017-02-24
Reviderad

BN-2017/00334

Antons Reluermann
Lantmätteri

Mätning: NH
Kartkonstruktion: NH

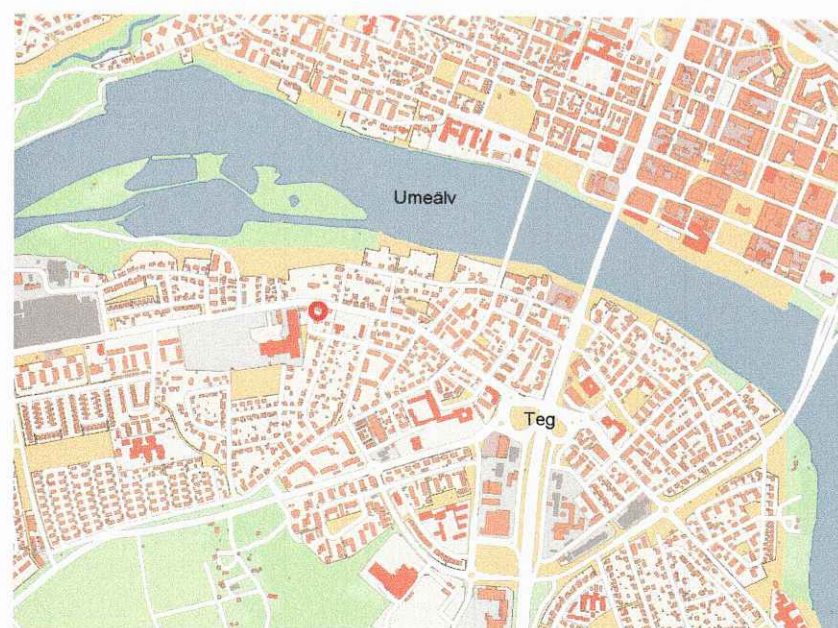
Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangräns och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:500

BN-2015/02241

Plankartan är ritad av Carina Larsson



Orienteringskarta Teg

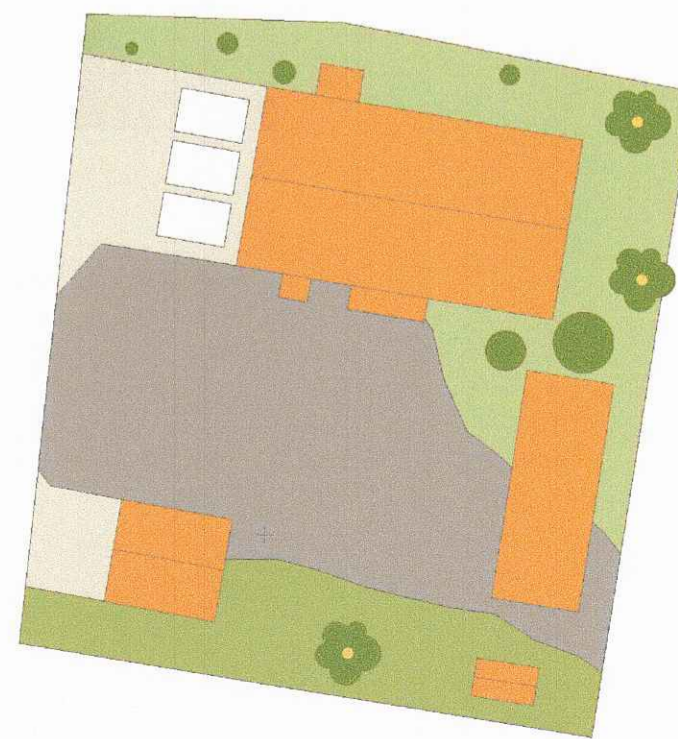


Illustration planområde, ej skalenlig

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:

- plankarta
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen 2018-11-14, § 401
Laga kraft 2018-12-17
Vidimeras

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Pedagogen 5 inom Teg i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2018-11-14, § 401.

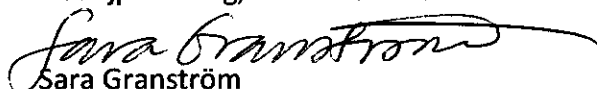
Länsstyrelsen beslutade 2018-11-22 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2018-12-17.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström

koordinator

090-16 23 79

sara.granstrom@umea.se

2480K-P2018/27



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2018-11-22

Ärendebeteckning
404-10465-2018
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten PEDAGOGEN 5 inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2018-11-14 § 401 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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 har godkänts av Arkitekt SAR/MSA Maria Hessel med Länssarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

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

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 14 november 2018 kl. 9:00–11:30, 12:30–13:45

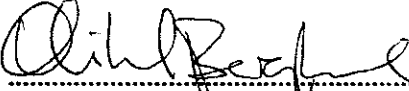
Plats: Saluten, Stadshuset



Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 391–396, 398–428
Igor Jonsson (M), t.jg. ersättare för Ulrik Berg (M) § 397
Emma Vigren (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 391–396
Karin Svedlert (S) §§ 397–428
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Margareta Ekesryd (L)
Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Maria Myrstener (V)
Gabriel Farrysson (MP), tjänstgörande ersättare för (MP)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg och Igor Jonsson

Sekreterare:  §§ 391-428
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg §§ 391-396,398-428 
Igor Jonsson § 397

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2018-11-14
Anslaget har satts upp: 2018-11-22
Anslaget tas ner: 2018-12-14
Förvaringsplats: Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 3 tr
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2018-11-14

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 397–428

Igor Jonsson (M) §§ 391–396, 398–410

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Tjänstemän

Cecilia Marklund Svensson, personalledare, §§ 391–392

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 391–410

Marie Häggström, lantmäterichef, §§ 391–410

Linnea Jonnerby, planhandläggare, §§ 391–410

Hanna Wennebjörk Turdell, jurist, §§ 391–410

Niklas Forsgren, kommunikatör, §§ 392–428

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

§ 401

Pedagogen 5

Diariennr: BN-2015/02241

Detaljplan för del av Pedagogen 5 – bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av Pedagogen 5 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av befintlig bebyggelse i form av gårdshus för bostadsändamål, samt att säkerställa att ny bebyggelse respekterar befintlig bebyggelsestruktur.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 10-02-2017.

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 "Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 200 m²" har tillkommit samt att planbeskrivningen kompletterats med informerande text kring dagvattenservis och snöhantering. Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

Två sakägare som har kvarstående synpunkter 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 2018-10-23

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2018
- Plankarta daterad oktober 2018
- Planbeskrivning daterad oktober 2018
- Samrådsredogörelse daterad september 2018

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta detaljplanen och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

PEDAGOGEN 5

Diarienumr: BN-2015/02241

Detaljplan för del av PedagoGen 5 - bostäder**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av PedagoGen 5 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av befintlig bebyggelse i form av gårdshus för bostadsändamål, samt att säkerställa att ny bebyggelse respekterar befintlig bebyggelsestruktur.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 10-02-2017.

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 "Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200m²" har tillkommit samt att planbeskrivningen kompletterats med informerande text kring dagvattenservis och snöhantering. Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

Två sakägare som har kvarstående synpunkter 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.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/02241

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-23

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2018
- Plankarta daterad oktober 2018
- Planbeskrivning daterad oktober 2018
- Samrådsredogörelse daterad september 2018

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt


Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



Clara Ganslandt
Planchef



Clara Persson Harlin
Planarkitekt

Planbeskrivning

Antagande

Lagakraft 2018 -12- 17

Akt nr 2480K-P.....^{2018 27}.....

Diarienummer: BN-2015/02241

Datum: 2018-10-23

Handläggare: Clara Persson Harlin

**Detaljplan för fastigheten Pedagogen 5 inom Teg i
Umeå kommun, Västerbottens län**

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av befintlig bebyggelse i form av gårdshus för bostadsändamål, samt att säkerställa att ny bebyggelse respekterar befintlig bebyggelsestruktur.

Plandata

Planområdet är beläget inom stadsdelen Teg, ca 1,5 km från Umeå centrum. Planen avgränsas i norr av Bölevägen, i väster av Furugränd och i öster och söder av intilliggande bostadstomter. Området har en total area på ca 1250m². Fastigheten är i privat ägo. Planen handläggs med standardförfarande, enligt lagstiftning PBL (2010:900).



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

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

*Orienteringskarta***Behovsbedömning**

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 23 mars 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 23 mars 2017 till och med 17 april 2017.

Tidigare ställningstaganden**Översiktsplan**

För det aktuella planområdet gäller *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå (FFU)*, antagen av Kommunfullmäktige 29 augusti 2011. FFU anger riktlinjer för bebyggelse, bl.a. förordas blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer för att uppnå social integration.

Umeå kommun har som tillväxtmål att nå 200 000 invånare till år 2050. I FFU beskrivs en ambition att koncentrera tillväxten så mycket som möjligt inom en radie på 5 km från stadskärnan och universitetsområdet. Ca 20 000 personer beräknas tillkomma inom befintlig bebyggelsestruktur i de centrala stadsdelarna. Kvarteret Pedagogen ligger precis utanför gränsen för det som översiktsplanen benämner "de centrala delarna", på ca 1,5 km avstånd från stadskärnan. I FFU föreskrivs att vid komplettering av befintlig stadsbebyggelse bör det eftersträvas tillförande av underrepresenterade boendeformer samt att staden får en varierad kvartersstadskaraktär. Ambitionen ska vara effektiv markanvändning och hög täthet.

Västerteg i stort har en blandning av bostadstypologier och upplåtelseformer men kvarteren närmast Pedagogen består i huvudsak av enbostadshus. Gårdshus med mindre lägenheter utgör därmed ett komplement i kvarteret i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Planområdet berör två gällande stadsplaner.

Stadsplan för del av Böleå boställe inom Tegn municipalsamhälle (2480K-P192/1957) reglerar största delen av planområdet. Stadsplanen medger för fastigheten fristående hus i två plan för bostadsändamål. Högsta tillåtna höjd för huvudbyggnad är 7,2 meter. Huvudbyggnad får inrymma max två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad inte inredas.

För det nordvästra hörnet av planområdet gäller *Stadsplan för kvarteret Ladugården och delar av kvarteret Aspgården och Slakteriet inom Tegs samhälle (2480K-P138/1964)*. I stadsplanen är området i fråga reglerat med prickmark.

Byggnadsordning

I kommunens *Byggnadsordning för Teg*, godkänd av Byggnadsnämnden 20 november 2006, presenteras ett förhållningssätt till stadens karaktärsdrag och de gemensamma utgångspunkter som gäller för hela Teg. Här följer ett urval:

- Stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering
- Ny bebyggelse ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet
- Stadsdelens grönområden bevaras och förädlas
- Utemiljöer, byggnader och lokaler utformas så att de blir tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Pedagogen 5 omnämns inte specifikt i byggnadsordningen, däremot utgör Bölevägen med sin medeltida gatusträckning och heterogena bebyggelsestruktur en värdefull miljö som inte bör förvanskas. "Grönska på förgårdsmark och mellan husen ska bevaras, och eventuella bullerskydd ges en estetiskt tilltalande utformning anpassad till de miljöer de ska skydda." Utfart mot Bölevägen blir inte aktuell i denna plan.

Kvartersutredning

En kvartersstudie/förtättningskonsekvensanalys för kvarteret Pedagogen gjordes under våren 2017 i syfte att utreda förutsättningarna för en förtätning i form av gårdshus. Utredningens slutsats är att föreslagen förtättningsåtgärd stämmer överens med översiktsplanens mål för 5-kilometersstaden, och bidrar till ökad variation i ett område som annars domineras av enfamiljshus. Fastighetens storlek gör det möjligt att förtäta samtidigt som krav på parkering och friytor uppfylls, och förändringarna beräknas inte medföra några ökade risker i trafiksituationen; snarare kan ett tillskott av mindre lägenheter bidra till ökad gång- och cykeltrafik i området, vilket ses som positivt.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Förutsättningar och förändringar



Områdets karaktär

Stadsdelen Teg innehåller en blandad bebyggelse med bostäder, arbetsplatser, skolor och handel. Till skillnad från stadsdelarna norr om älven saknas större parker och sammanhängande stråk. Det finns goda möjligheter att förtäta den befintliga bebyggelsen på ett sådant sätt att kvarterets nuvarande karaktär och skala kan behållas. Den typ av lägenheter som bedöms som mest lämplig är små lägenheter, studentbostäder eller liknande. Kompletterande gårdshus bör i allmänhet inte tillåtas bli alltför dominerande jämfört med befintliga bostadshus.

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med bostadshus och två mindre garage. Ett av garagen ska rivas och ersättas med gårdshus. Två bostäder får inredas i gårdshus. Befintlig huvudbyggnad på tomten är i 1 ½ plan med källare, och har rödmålad träfasad och ett sadeltak med röda tegelplattor. Byggnadshöjden är ca 4,8 meter och nockhöjden ca 8,3 meter. Infart sker från Furugränd och huset har sin huvudentré mot gården.

Geotekniska förhållanden

Då ny byggnad ersätter befintlig och upptar i stort sett samma byggnadsarea förväntas inte markförhållandena bli ett hinder, men behovet av geotekniska undersökningar klargörs i bygglovskedet.

Mark och vegetation

Markytan består av gräsmatta, några större träd och en hårdgjord infart från Furugränd. Tomtens södra del är sluttande med synliga berghällar.



Planområdet med befintligt bostadshus och gård.

Placering och utformning

Byggnadsnämnden har i sitt beslut om att inleda planläggning fastställt att ny byggnad på fastigheten ej får konkurrera med huvudbyggnaden. Gårdshuset bör få en flackare taklutning samt lägre byggnadsvolym än samtliga huvudbyggnader i kvarteret.

Gårdshus utformas förslagsvis med pulpettak med högsta fasad mot innergården. Högsta tillåtna nockhöjd är 5 m. Höjden beräknas från marknivån vid huvudbyggnadens södra fasad, se illustration. Gårdshus får inte ha fönster mot angränsande fastighet i öster. För att möjliggöra skötsel på egen fastighet regleras gårdshusets placering. Gårdshus och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns.

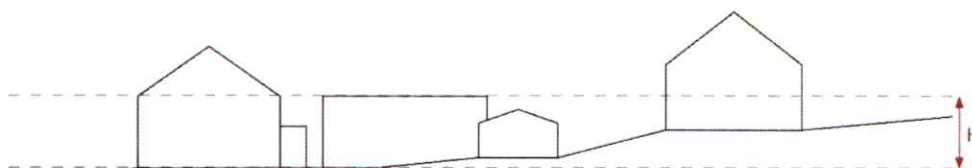


Illustration för beräkning av byggnadshöjd, vy från väst.

Tillgänglighet

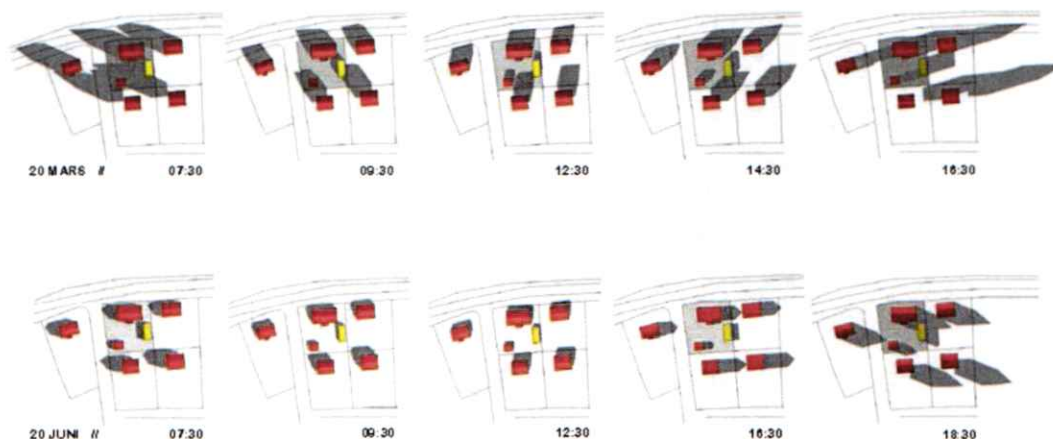
Ett gårdshus med två lägenheter i högst 1 ½ plan innebär att båda bostäderna kommer ligga i huvudsak på bottenplanet, vilket ger god tillgänglighet.

Friytor

Den gårdsplan som finns på fastigheten ligger skyddad från trafik, och då infart ej medges från Bölevägen ses inte trafiken som någon särskild risk för barn boende på fastigheten. Markytan ut mot Bölevägen får inte hårdgöras och bör behålla en grön karaktär. Fastighetens stängda och privata karaktär kan med fördel öppnas upp för att ge känslan av att friytan kan nyttjas av samtliga boende på fastigheten.

Ljusförhållanden

Den existerande förrådsbyggnaden tar redan idag en del dagsljus från friytorna på intilliggande fastighet, och ökningen i byggnadshöjd bör därför vara begränsad. Solstudien visar byggnad med totalhöjd 5 meter.



Solstudie

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt genom infiltrering. För att möjliggöra detta ska 75% av fastighetens fria utföras med genomsläppligt material. Höjsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan. Dagvatten och snö ska inte avledas till eller placeras på allmän platsmark.

Dagvatten ska behandlas utifrån nedan nämnda utgångspunkter:

- Dagvatten bör ses som en positiv och viktig resurs i stadsbilden utifrån aspekten att det ökar den biologiska mångfalden och höjer naturvärdena samtidigt som det skapar estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation etc.
- Gestaltning, planering och projektering av dagvatten bör beaktas ur ett hållbart perspektiv och planeras utifrån att klara den ökade förtätningen och ett mer nederbördsrikt klimat.
- Vid exploatering och ombyggnation bör platsens förutsättningar styra val och utformning av dagvattenhanteringen. Det är också viktigt att se dagvattenhanteringen som en helhet och att helatillrinningsområdet tas i beaktning vid planering.
- Dagvatten bör hanteras lokalt på plats eller i öppna system. Grönytor bör bevaras och skyddas utifrån aspekten att man uppnår en större infiltration som naturligt och därmed mer hållbart löser en del av dagvattenhanteringen.

Dagvattenservis saknas till fastigheten. Om anslutning till dagvatten önskas, ska anmälan göras till VAKIN.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kvarteret Pedagogen ligger i ett kollektivtrafiknära läge med gångavstånd till flera busshållplatser och ca 8 minuters bussresa till centrum. Detta gör det fördelaktigt att sträva efter en så effektiv markanvändning som möjligt i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Gatumiljö

Bölevägen är rak och bred, och reglerad som huvudled. Efterlevnaden av hastigheten är dålig. Detta gör att gående och cyklister, kanske särskilt den som tar sig fram med barn, kan uppleva att det är en risk att korsa Bölevägen när det är rusningstrafik.

Kommunen har som mål att ändra vägens sektion så att den blir mer stadsmässig. Det innebär att Bölevägen smalas av och att passagera som korsar vägen blir säkrare för oskyddade trafikanter. En smalare gata sänker bilar- nas hastighet och ger också ett incitament att byta bilen mot cykeln, vilket är i linje med kommunens mål.

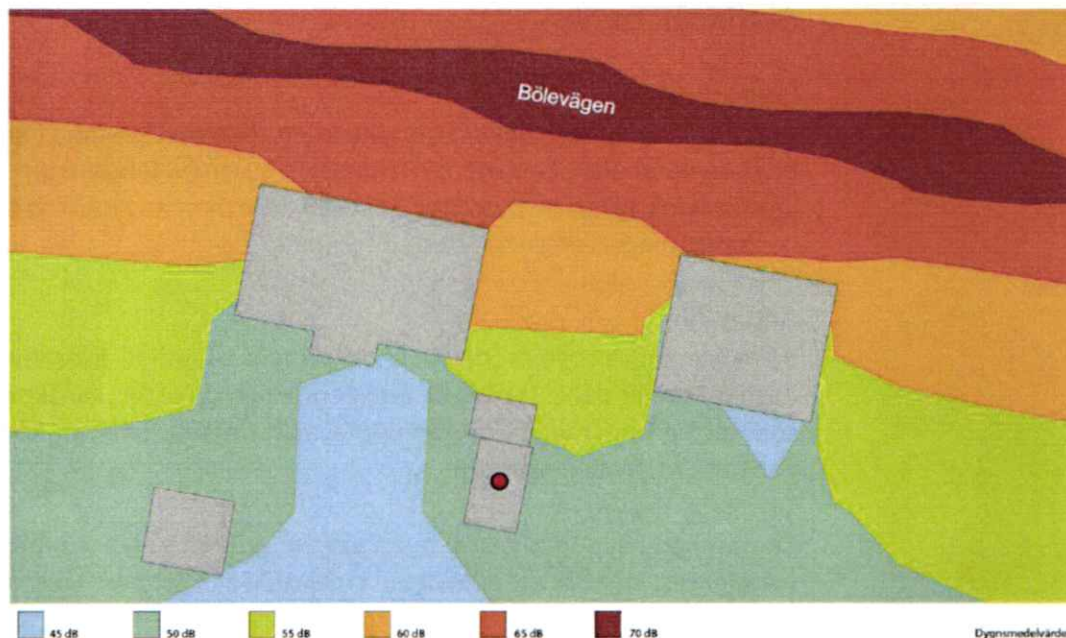
Parkering och Infart

Parkeringsbehovet för bil och cykel ska tillgodoses inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm, och bilplatserna placeras nära infart för att ha så lite inverkan på friytorna som möjligt. Maximal utfartsbredd regleras till 6 meter.

Trafikbuller

För fasader närmast Bölevägen beräknas ekvivalent ljudnivå till över 55 dBA men till högst 65 dBA. Bullernivå vid fasad för tillkommande gårdshus på Pedagogen 5 beräknas till 55dBA.

För bostad på högst 35 m² gäller max 65 dBA ekvivalent ljudnivå, för större bostäder 60 dBA. Gårdshuset klarar därmed bullerkraven. Huvudbyggnaden ligger på gränsen men har idag mer än hälften av boningsrummen mot den tystare innergården. Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att ekvivalentljudnivå vid fasad inte överskrider 60 dBA. För en bostad om högst 35 kvadratmeter ska bostadshuset utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 65 dBA vid fasad. Om den ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 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. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska bullernivåerna vid uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.



Bullernivåer, dygnsmedelvärde

Flygbuller

De beräkningar som är gjorda för flygbuller (261156 PM Kv Aspgärdan Umeå flygbuller 2017-01-09) visar att nivåerna för planområdet understiger de riktvärden som gäller. Fastigheten ligger inom influensområde för flyget som utgör riksintresse, men då planen inte medför några signifikanta ökningarna i byggnadshöjd innebär det ingen restriktion för denna plan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp, samt dagvattenhantering, ansluts till kommunalt nät.

Avfall

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

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för byggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda miljöer. För att få sunda miljöer 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**Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen innebär att stadsplan 2480K-P192/1957 samt (2480K-P138/1964) ersätts av den aktuella planen inom berört område.

Avtal och överenskommelser

Ett skötselavtal ska upprättas mellan sökande och angränsande fastighetsägare detta för att minimera olägenhet för de intillboende under byggtiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200m².

Ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Medverkande

Clara Persson Harlin, Detaljplanering
Karin Berggren, Detaljplanering
Carina Larsson, Detaljplanering
Nina Harrysson, Lantmäteri
Roger Westman, Miljö- och hälsoskydd

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2018



Clara Persson Harlin
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Lagakraft 2018 -12- 17

Akt nr 2480K-P...^{2018/27}...

Detaljplan för fastigheten Pedagogen 5 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Pedagogen 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2018. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för förtätning av befintlig bebyggelse i form av gårdshus för bostadsändamål.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2018-04-05 – 2018-04-26. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Det befintliga gatuhuset ingår i planförslaget och exponeras för högt trafikbuller. Länsstyrelsen anser att de bullernivåer som omnämns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska skrivas in som en planbestämmelse i förebyggande syfte om bostadshuset av någon anledning kan komma att ersättas.

Kommentar

Plankartan justeras med en egenskapsbestämmelse för det befintliga bostadshuset då det endast är bostadshuset som är beläget inom ett bullerut-satt område.

Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att ekvivalent-ljudnivå vid fasad inte överskrider 60 dBA. För en bostad om högst 35 kvadratmeter ska bostadshuset utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 65 dBA vid fasad. Om den ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 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. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska bullernivåerna vid uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Umeå kommun

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Gator och parker, Umeå kommun

Trafik och gata

Bredden på ny in- och utfart till fastigheten måste begränsas, max 6 meter. Enligt illustrationen sträcker den sig längs hela västra sidan av fastigheten. Om parkeringarna placeras enligt skissen hamnar utfarten för dessa väldigt nära korsningen Furugränd/Bölevägen. Att backa ut där innebär en trafikfara. Förslag att parkering möjliggörs mot den norra sidan av befintligt garage.

Drift och underhåll

Bredare in/utfart kommer att påverka snöupplaget utmed gatan negativt och bör inte tillåtas. Förtätningen av fastigheten får inte innebära att dagvatten i smält eller fast form (snö) skickas ut i gatan.

Gator och parkers samlade yttrande

Åtgärder kring in-/utfart och parkeringar enligt synpunkterna ovan

Kommentar

In- och utfart är idag begränsad av staket med en grind i ett fast läge, men planen kompletteras med utfartsförbud som reglerar in- och utfartens placering samt en planbestämmelse som reglerar maximal utfartsbredd till 6 meter. När det gäller parkeringen så är den inritad så som den ser ut idag, och p.g.a. topografin på tomten är det svårt att hitta alternativa lösningar.

Vakin

Avfall och återvinning: Vakin har ingenting att erinra under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs.

Vatten och avlopp: Fastigheten Pedagog 5 utgör ett bra val för förtätning avseende vatten och avlopp samt med hänsyn till hållbar dagvattenhantering. Ingen större översvämningsrisk finns i området. En komplettering önskas ändå i planbeskrivningen angående dagvattenhanteringen för fastigheten. Lokalt omhändertagande förespråkas inom fastigheten genom att avledning av dagvatten till lämplig grönyta där det kan infiltrera ned i marken. Planbestämmelsen bör därför kompletteras med en reglering avseende andelen genomsläpplig yta.

Anslutning av vatten och avlopp sker via servitut över fastigheten Pedagog 6.

Kommentar

Planbestämmelse läggs till för att reglera andelen genomsläpplig markyta samt att dagvattnet ska avledas till friytan. Stycket om dagvattenhantering förtydligas i planbeskrivningen.

Umeå energi

Umeå energi har ingenting att erinra.

Brandförsvar och säkerhet

Brandförsvar 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 bygglovsskedet. Detta kan vara bra att uppmärksamma redan i planprocessen, så det blir känt för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Rubrik "Byggteknik" i planbeskrivningen kompletteras med information angående krav på brandavskiljande vägg om avståndet mellan byggnader är mindre än 8 meter.

Skanova

Skanova har ingenting att erinra.

Lantmäteri

Plandata: Fastigheten / Området har en total areal på 1250 kvm.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor: Det finns idag två gällande stadsplaner över området – ersätts båda av den aktuella planen i berört område?

Markreservat: Det finns en ledning från 1938 (förnyad inskrivning 2017) på fastigheten som inte är tryggad med u-område.

Kommentar

Planområdets areal korrigeras till 1250 kvm.

Planbeskrivningen justeras så att det framgår att både stadsplan 2480K-P138/1964 och 2480K-P192/1957 ersätts av den aktuella planen i berört område.

Avtalsservitutet från 1938 gäller vatten-, avlopps och elektriska ledningar för fastigheten Böleå 6:70. Sedan dess har Böleå 6:70 har avstyckats samt ändrat fastighetsbeteckning. Fastigheten Pedagogen 5 motsvarar delar av Böleå 6:70 men de ledningar som avtalsservitutet gäller är belägna utanför fastigheten.

Sakägare

Christer Holmgren och Christina Holmgren, boende på Pedagogen 6

skriver gemensamt att vid pedagogen 5 finns ett förråd med takhöjd ca 2 meter mot deras tomt. Förrådet står på tomtgränsen. De ifrågasätter att det ens finns ett bygglov för detta förråd.

De skriver att det planerade nya gårdshuset ska ha en takhöjd på 5 m och att detta från fastigheten Pedagoggen 6 kommer att upplevas som ett jätteplank. Kan huset flyttas ett par meter från tomtgränsen?

Christer och Christina Holmgren skriver avslutningsvis att de inte kommer att tillåta några arbetsfordon tex lastbilar traktorer, eller byggare som trampar ner rabatter.

Kommentar

Det befintliga garaget i planförslaget som ersätts av ett gårdshus har en nockhöjd på ca 4 meter. Umeå kommun anser det därför skäligt att tillåta en nockhöjd om 5 meter då den något högre nockhöjden inte påverkar skuggbilden på närliggande fastigheter. Den reglerade höjden för gårdshus förtydligas genom ändring av formuleringen "Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader och gårdshus är 5 meter".

För att möjliggöra skötsel på egen fastighet regleras gårdshusets placering med en planbestämmelse. Gårdshus och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns. Ett skötselavtal bör upprättas mellan sökande och angränsande fastighetsägare för att minimera olägenhet för de intillboende under byggtiden.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

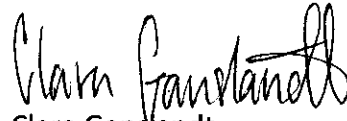
- *Plankartan justeras med en egenskapsbestämmelse för det befintliga bostadshuset gällande buller.*
- *Plankartan kompletteras med utfartsförbud som reglerar in- och utfartens placering samt planbestämmelse om maximal utfartsbredd.*
- *Planbestämmelse läggs till för att reglera andelen genomsläpplig markyta samt att dagvattnet ska avledas till friytan.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse som reglerar gårdshusets placering till 2 meter från fastighetsgräns.*
- *Planbestämmelse "träd får inte fällas" revideras till "träd som fälls ska ersättas".*

- *Den reglerade höjden för gårdshus förtydligas genom ändring av planbestämmelsens formulering till "Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader och gårdshus är 5 meter".*
- *Stycket om dagvattenhantering förtydligas i planbeskrivningen.*
- *Rubrik "Byggteknik" i planbeskrivningen kompletteras med information angående krav på brandavskiljande vägg om avståndet mellan byggnader är mindre än 8 meter.*
- *Planområdets areal korrigeras till 1250 kvm.*
- *Planbeskrivningen justeras så att det framgår att både stadsplan 2480K-P138/1964 och 2480K-P192/1957 ersätts av den aktuella planen i berört område.*

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2018



Clara Persson Harlin
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Lagakraft 2018 -12- 17

Akt nr 2480K-P-2018, 27

Detaljplan för fastigheten**Pedagogen 5****inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Pedagogen 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2018. Syftet med planen är att skapa planmässig förutsättning för förtätning av befintlig bebyggelse i form av gårdshus för bostadsändamål.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2018-04-05 – 2018-04-26 samt granskning under tiden 2018-09-28 – 2018-10-19. 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 skapa planmässig förutsättning för förtätning av befintlig bebyggelse i form av gårdshus för bostadsändamål, samt säkerställa att ny bebyggelse respekterar befintlig bebyggelsestruktur.

Länsstyrelsen yttrade sig under samrådet den 5 april 2018.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen synpunkt.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Minsta tomtstorlek 1200 kvm saknas i planbestämmelserna/plankartan men finns med i planbeskrivningen. I övrigt har vi inga synpunkter på planen.

Kommentarer:

Plankartan kompletteras med en planbestämmelse om minsta tomtstorlek.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Har inget att erinra mot planförslaget.

VAKIN - VATTEN OCH AVLOPP

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan

Dagvattenservis saknas till fastigheten. Om anslutning till dagvatten önskas, ska anmälan göras till Vakín. I övrigt har Vakín inga ytterligare kommentarer.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med en informerande text kring dagvattenservis.

VAKIN – AVFALL OCH ÅTERVINNING

Har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs.

UMEÅ ENERGI

Har inget att erinra mot planförslaget.

GATOR OCH PARKER**Trafik och gata**

Enligt illustrationen över planområdet planeras det för tre bilparkeringar mot kortsidan av befintligt bostadshus ut mot Furugränd. I dagsläget finns det två. Den typen av parkering är olämplig utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. På platsen råder dessutom mycket dåliga siktförhållanden pga växtlighet samt befintligt plank.

Nuvarande lösning uppfyller inte de siktkrav vi ställer på utfarter: Sikten måste vara fri 4 meter från gatan eller gångbanan. Har du hörntomt (högerregel) gäller det att växter och täta staket/spaljéer får maximalt vara 80 cm i minst 10 meter åt vardera hållet.

Drift och underhåll

Dagvatten eller snö får inte skickas ut i närliggande gator pga förtätningen av fastigheten.

Gator och parkers samlade yttrande

Det får inte tillkomma ytterligare parkeringsplatser med samma utformning som befintliga. Att siktkraven för in/ut-fart uppfylls måste säkerställas.

Kommentar

Dåliga siktförhållanden på grund av befintligt plank samt växtlighet kan ej hanteras inom ramen för en ny detaljplan. Detta bör åtgärdas som ett tillsynsärende.

När det gäller parkeringen så är den inritad så som den ser ut idag, och p.g.a. topografin på tomten är det svårt att hitta alternativa lösningar.

Planbeskrivningen har justerats avseende dagvatten och snö. Dagvatten och snö ska inte avledas till eller placeras på allmän platsmark.

LARS NORQVIST - boende på Pedagog 3

Inga synpunkter på placeringen. Jag vill däremot redan nu uttrycka att det är viktigt att insynen från oss och mot oss blir genomtänkt. Det betyder att vi inte vill att det byggs med fönster söderut och österut på den nya byggnaden som gör att vi med vårt upphöjda läge tittar rakt in i någons boende då vi tittar ut mot norr. Det är också viktigt att de som bor i det nya huset inte kan se rakt in i vårt hus/trädgård.

Kommentarer:

På grund av den olägenhet som insyn kan skapa reglerar planförslaget gårdshusets fönsterplacering med planbestämmelsen "Gårdshus får inte ha fönster mot fastighetsgräns i öster".

Umeå kommun har gjort bedömningen att fönster mot fastighetsgräns i söder är tillåtet då avståndet mellan det planerade gårdshuset och bostadshuset på fastigheten Pedagog 3 är ca 15,5 meter. Som jämförelse är avståndet mellan bostadshuset på Pedagog 5 och 6 ca: 14,6 meter.

Utöver detta befinner sig bostadshuset på Pedagog 3 på en marknivå som är 2,8 högre än marknivån för gårdshuset på Pedagog 5. Detta gör att de boende på Pedagog 5 kommer ha en skymd sikt av bostadshuset och friytan på Pedagog 3 med anledning av krönet. Avståndet och vinkeln gör även att insynen från Pedagog 3 är begränsad. Yttrandet leder inte till någon förändring i planförslaget.

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Pedagogen 3, Lars Norqvist, Furugränd 9, 904 33 Umeå
- Pedagogen 6, Christer Holmgren och Christina Holmgren, Bölevägen 36, 904 31 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- Gator & Parker, Umeå kommun
-

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2018



Clara Persson Harlin
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef