



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2017-02-06  
Reviderad

*Annika Helander*  
Lantmätteri

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: NH

Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lägegränshöjning: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller  
terrester inmätning (inmätan)  
- Aktualitetsstandard: Visat 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  
Höjdinformaton: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretesspunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:1000

**ANTAGANDEHANDLING**

Till planen hör:  
- plankarta  
- planbeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- granskningsutlåtande

**BESLUT**  
Antagen BN 2018-06-13, § 226  
Laga kraft 2020-02-11  
Vidimeras VB

**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
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

- PARK Park
- B<sub>1</sub> Bostäder, gruppboende
- E Tekniska anläggningar

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea ovan mark är 300 kvadratmeter, 4 kap 11 § 1
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter, 4 kap 11 § 1
- · · · · Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- + + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap 11 § 1

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Fasadmaterial ska vara stående träpanel, 4 kap 16 § 1
- f<sub>2</sub> Högsta tillåtna våningsantal är två, 4 kap 16 § 1
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter, 4 kap 16 § 1

**Markens anordnande och vegetation**

- n<sub>1</sub> Träd får inte fällas. Undantag får göras om det är nödvändigt för anordnande av utfart. Träd som tas bort på grund av skada eller sjukdom ska ersättas med nytt, 4 kap 10 §
- n<sub>2</sub> Minst 50 % av ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras, 4 kap 10 §

**Stängsel och utfart**

- Staket, 1.2 - 1.8 meter högt ska finnas, 4 kap 9 §
- Endast en körbar utfart får anordnas mot Cirkelvägen

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

**Rättighetsområden**

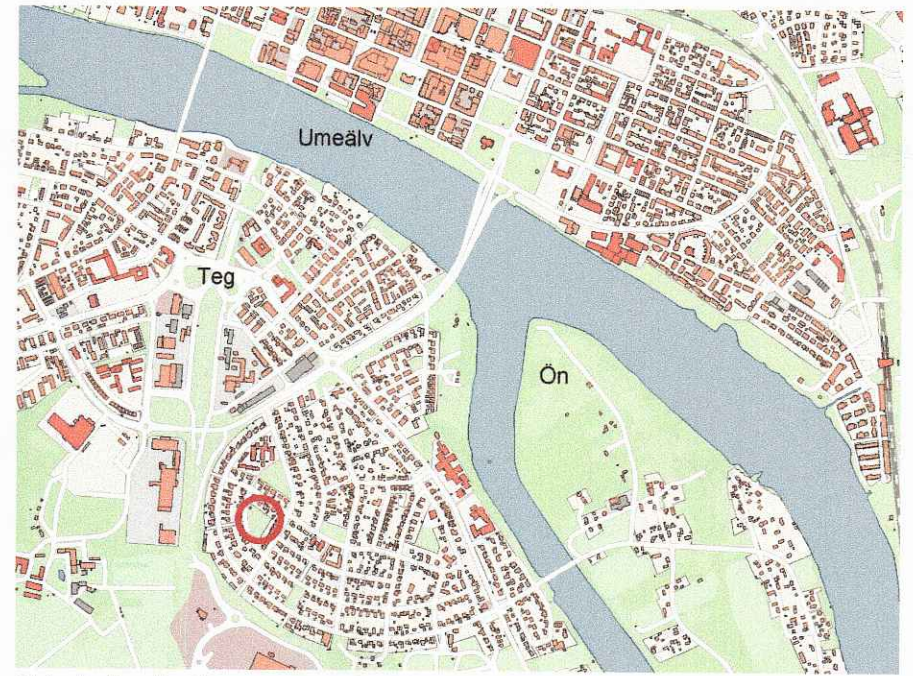
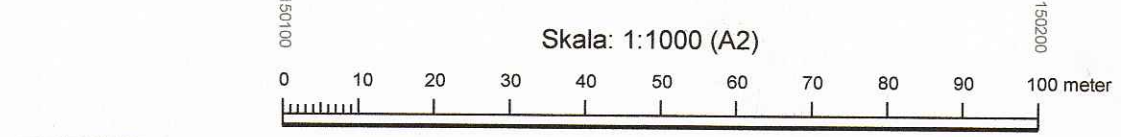
- a<sub>1</sub> Marklov krävs för fällning av träd, 4 kap 18 §

Detaljplan för del av fastigheterna  
**VÄSTERTEG 47:1 OCH VÄSTERTEG 10:11**  
inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå Kommun, detaljplanering november 2017  
Reviderad maj 2018

*Clara Ganslandt*  
Clara Ganslandt  
Planchef

*Karin Berggren*  
Karin Berggren  
Planarkitekt

**2480K-P2020/2**



Orienteringskarta  
DNR BN-2016/02320 Plankartan ritad av Carina Larsson



Illustration möjligt utförande av planområde

## Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Västerteg 47:1 m.fl. är antagen av byggnadsnämnden 2018-06-13, § 226.

Länsstyrelsen beslutade 2018-06-25 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2019-10-22 beslutar att avslå och avvisa överklagandena.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen beslutar 2020-02-11 att inte lämna prövningstillstånd som en klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d. v. s. är **giltig från och med 2020-02-11**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg  
koordinator  
090-16 64 96  
karin.stromberg@umea.se

# 2480K-P2020/2

Lagakraft 2020-02-11

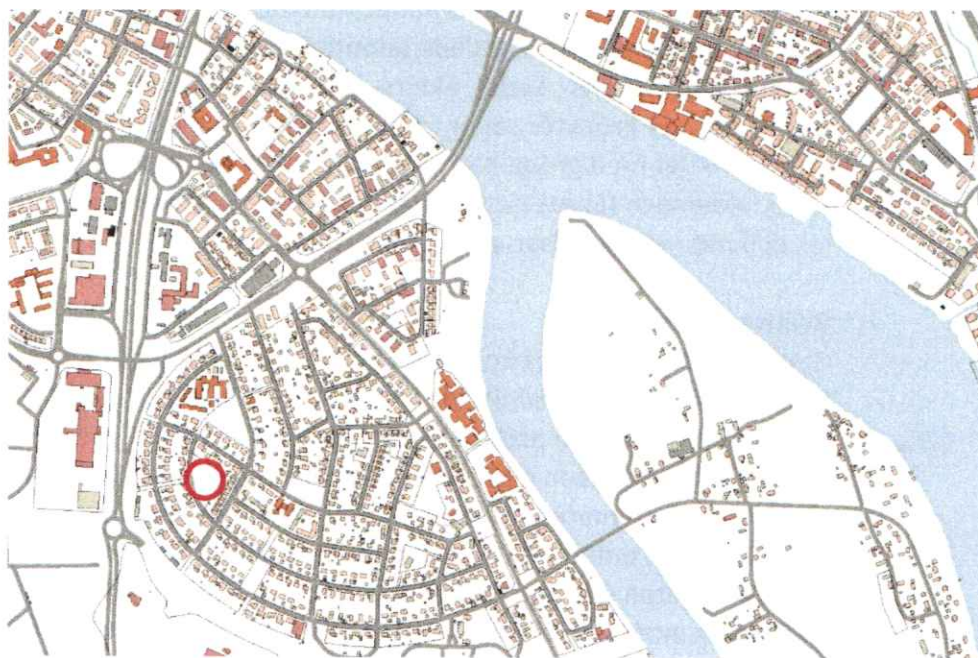
Akt nr 2480K-P-2020/2.....

**Detaljplan för del av fastigheterna Västerteg 47:1 och Västerteg 10:11 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län****Handlingar**

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

**Planens syfte**

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende, och att samtidigt värna grön- och friytebehovet genom att minimera påverkan på den existerande parken.



Orienteringsskarta

## Plandata

Planområdet, kvarteret Aftonstjärnan, är beläget på Teg, knappt 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av bostäder; kedjehus längs Vintergatan och fristående villor längs Åldermansvägen och Cirkelgatan. Området har en area på ca 5550 m<sup>2</sup>, och innefattar fastigheterna Västerteg 47:1 och Västerteg 10:11, som båda ägs av Umeå kommun. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande.

## Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen har den 22 maj 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 maj 2017 till och med 13 juni 2017.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Umeå kommuns översiktsplans *Fördjupning för Umeå* är området utpekad som "detaljplanelagd tätortsbebyggelse". I fördjupningen betonas att det är "centralt att ta hänsyn till vardagslivets villkor för människor i olika livssituationer. Stadsmiljön ska på olika sätt vara tillgänglig för alla grupper, även för dem som exempelvis har ett funktionshinder eller inte har bil." Därutöver påpekas att blandade boendeformer motverkar segregeringseffekter av t ex köns-, klass-, ålders- och/eller etniskt kodade platser. Angående vikten av grönytor säger fördjupningen att det i ett tätare stadslandskap är viktigt med gröna korridorer och stråk för att bevara den biologiska mångfalden och för att lätt kunna nå ut i naturen för avkoppling, motion, lek och naturupplevelser under alla årstider.

### Grönyteutredning

Gator och Parker, Umeå kommun, gjorde 2016 en tomtutredning för kvarteret Aftonstjärnan med titeln "Söderslätt – tillgång till gröna värden". Där bedöms tillgången till parkmark vara god på Söderslätt även om en del av parken vid Cirkelgatan exploateras. Rapporten rekommenderar att "eventuellt förändrad markanvändning anpassas så att parkens vegetation även i fortsättningen bidrar till den lummiga stadsbilden på Söderslätt. Befintliga träd längs gatan ska sparas liksom delar av den trädrad som går i nord-sydlig riktning inom den möjliga tomten. Även i övrigt ska stora träd sparas. Tomtmarken ska avgränsas med ett staket i tomtgräns och det ska finnas ett släpp mellan befintliga villatomter och den nya tomten".

### **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
- Utemiljöer, byggnader och lokaler utformas så att de blir tillgängliga för personer med funktionsnedsättning

Kedjehusen på Vintergatan, uppförda 1964, pekas ut som särskilt värdefullt bebyggelseområde. "Gruppen av kedjehus utgör en trivsamt fond till parkens grönska och bjuder på en välkommen variation bland villorna på Söderslätt."

### **Detaljplan**

Gällande detaljplan 2480K-P77/1962 medger användningen "park eller plantering".

### **Förutsättningar**

#### **Planområdet**

Kvarteret Aftonstjärnan ligger på Söderslätt, vars bebyggelse i huvudsak består av fristående enbostadshus. Planområdet är idag obebyggt och används som park. I planområdets nordvästra hörn finns en transformatorstation.

#### **Mark och vegetation**

Planområdet är i stort sett platt och hela ytan är gräsbevuxen. Här finns även ett större antal uppvuxna träd, av vilka de flesta kommer att bevaras.

#### **Förorenad mark och radon**

Inga kända föroreningar existerar. Beträffande radon klassas området som ett lågriskområde.

#### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

#### **Riksintressen**

Planområdet påverkas inte av riksintressen.

## Förändringar - planförslaget

### Bostäder, arbetsplatser

I planområdets västra del, inom fastighet Västerteg 47:1, medges bostäder [B<sub>1</sub>] i form av gruppboende i två plan. Vid utförande medför detta även arbetsplatser inom planområdet. Parken kommer att bevaras i områdets sydöstra del som [PARK].

### Tillgänglighet

Mark och byggnader inom planområdet utförs med full tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar.

### Byggnadskultur och gestaltning

Omgivande bebyggelse består av enbostadshus i 1,5 plan. Gruppboendet är planerat att uppföras i två plan för att ta så lite markyta i anspråk som möjligt. Maximal nockhöjd regleras till 9,75 m för att möjliggöra användandet av typhus för gruppboende med tillhörande teknikutrymmen. Våningsantalet begränsas till två. En tomtutredning har gjorts som utgår från en standardbyggnad på 480 m<sup>2</sup> total BTA. Byggnaden anpassas till det omgivande bostadsområdet i färgsättning, och fasadmateriell för huvudbyggnad ska vara stående träpanel. Skyddsavstånd på 5 m mellan byggnadsdel och transformatorstation respekteras, dock kan väg förläggas så nära som 2 m från transformatorstation i samråd med Umeå energi.

Staket eller häck ska finnas mellan kvartersmark och parkmark. Avgränsningen ska vara tät, 1.20 - 1.80 m hög, och utföras så att den passar väl in i en offentlig parkmiljö. Hänsyn ska tas till kvalitet, material, färg och utformning och beslut kring detta fattas i samråd med Umeå kommun, Gator och parker.

### Ljusförhållanden

En skuggstudie har gjorts och byggnad i två plan bedöms ha mycket liten påverkan på ljusförhållandena för omgivande villatomter.

### Friytor

#### Skydd, lek och rekreation

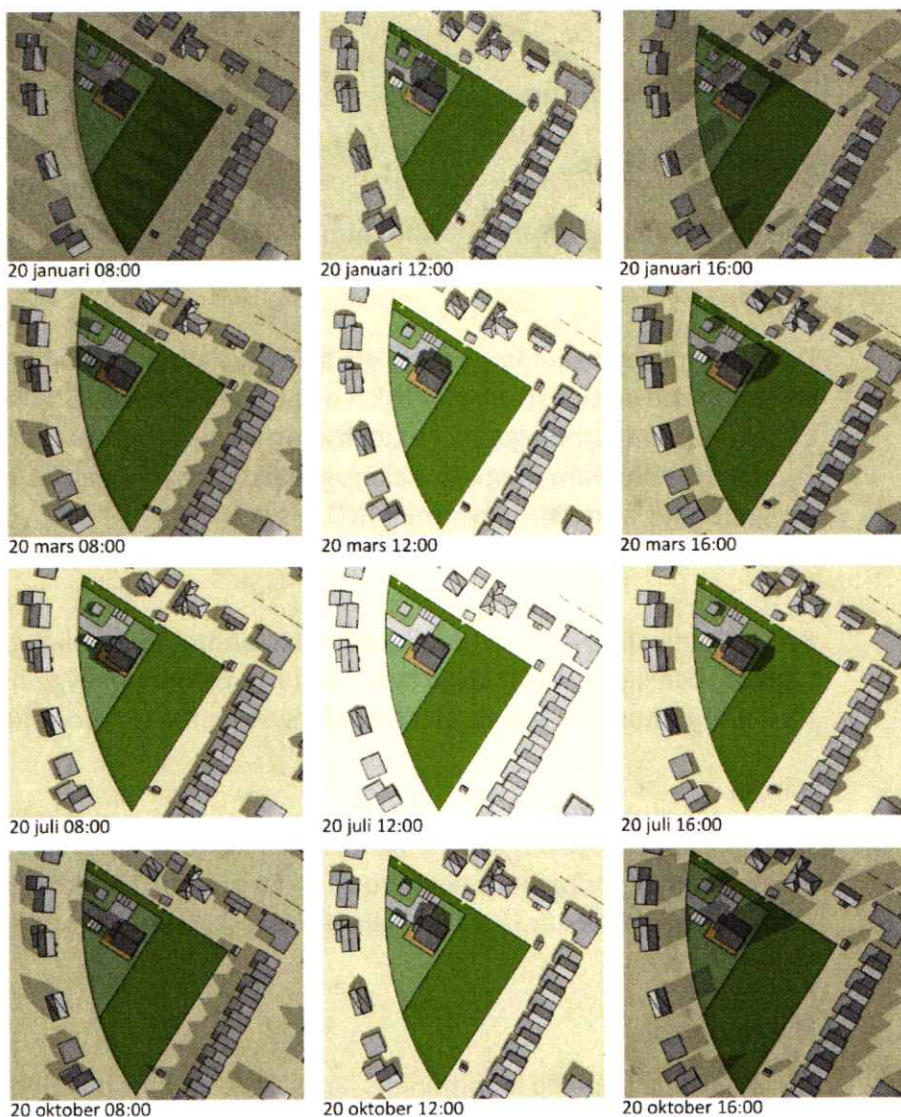
Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla träd och buskar samt ge en god rumsverkan och möjligheten att följa årstidsväxlingarna. Friytan på gruppboendets fastighet ska vara minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar.

Gruppboendets uteplats bör i första hand orienteras i sydvästlig riktning och skyddas från gatan med vegetation. Den del av planområdet som faller utanför gruppboendets tomt, inklusive hela Västerteg 10:11, ska utgöras av park.

## Naturmiljö

Längs planområdets gräns mot Cirkelgatan finns en rad med björkar för vilka fällning regleras genom planbestämmelse om marklovsplikt [a<sub>1</sub>], med undantag för de träd som hindrar utfart [n<sub>1</sub>]. Bestämmelsen grundar sig i det miljömässiga värdet av naturligt insynsskydd och skuggning. Samma reglering gäller för den trädrad som går i nord-sydlig riktning mitt i planområdet, och som skiljer av gruppboendets tomt från parken.

## Skuggstudie



## Gator och trafik

### Kollektivtrafik

Planområdet har nära till kollektivtrafik med hållplats ca 350 m söder om planområdet, samt ca 1300 m norr om planområdet. Vid båda hållplatserna går linjer som trafikeras var 15e minut.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Angöring sker mot Cirkelgatan. Endast en körbar in- och utfart tillåts, med maximal bredd 6 m. Tre parkeringsplatser plus en tillgänglighetsanpassad parkeringsplats ska anordnas i direkt anslutning till gruppboendet.

### **Buller**

#### **Buller från spårtrafik och vägar**

Planområdet är inte påverkat av buller över maxvärden enligt bullerförordningen, och trafikmängden bedöms inte öka väsentligt i.o.m. planförändringarna. Då planområdet inte är särskilt bullerutsatt har ingen bullerutredning utförts.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

#### **Avfall**

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Sopkärl dras ut till Cirkelgatan vid tömningstillfället, och soprum placeras med fördel nära infart för att minimera dragväg. Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

#### **El**

Befintlig transformatorstation finns inom planområdet enligt gällande detaljplan, och ligger oförändrad kvar i den nya planen. Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. 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.

### **Vattenkvalitet**

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheten. Minst 50% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig för dagvatten.

### **Genomförandefrågor**

#### **Genomförandetid**

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

#### **Organisatoriska frågor**

Detaljplanen innebär att stadsplan 2480K-P77/1962 ersätts av den aktuella planen inom berört område.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen möjliggör avstyckning för gruppboende, och planen medger även ytterligare avstyckning inom fastigheten. Mark kan genom fastighetsreglering överföras från Västerteg 10:11 till Västerteg 47:1, och området avsett för tekniska anläggningar i planområdets nordvästra hörn kan avstyckas och bilda en egen fastighet. Utformning av eventuella avstyckningar avgörs vid lantmäteriförrättning.

Planen medger endast en ny körbar utfart mot Cirkelgatan. I det fall ytterligare avstyckning sker ordnas gemensam utfart med servitut eller gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning styr fastigheters deläggande i en anläggning, i detta fall utfart. Delägarna ansvarar gemensamt för drift och underhåll av anläggningen.

Tillträde till E-området kan vid behov tryggas med servitut över kvartersmarken. Ett servitut ger rätt att använda en begränsad del av en annan fastighet, tex för utfart.

Ansökan om fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

**Medverkande**

Karin Berggren, Umeå kommun Detaljplanering  
Peter Jönsson, Umeå kommun Detaljplanering  
Carina Larsson, Umeå kommun Detaljplanering  
Nina Harryson, Umeå kommun Lantmäteri  
Ethel Björklund, Umeå kommun Lantmäteri

**Revidering**

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställning redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revidering dateras.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2018

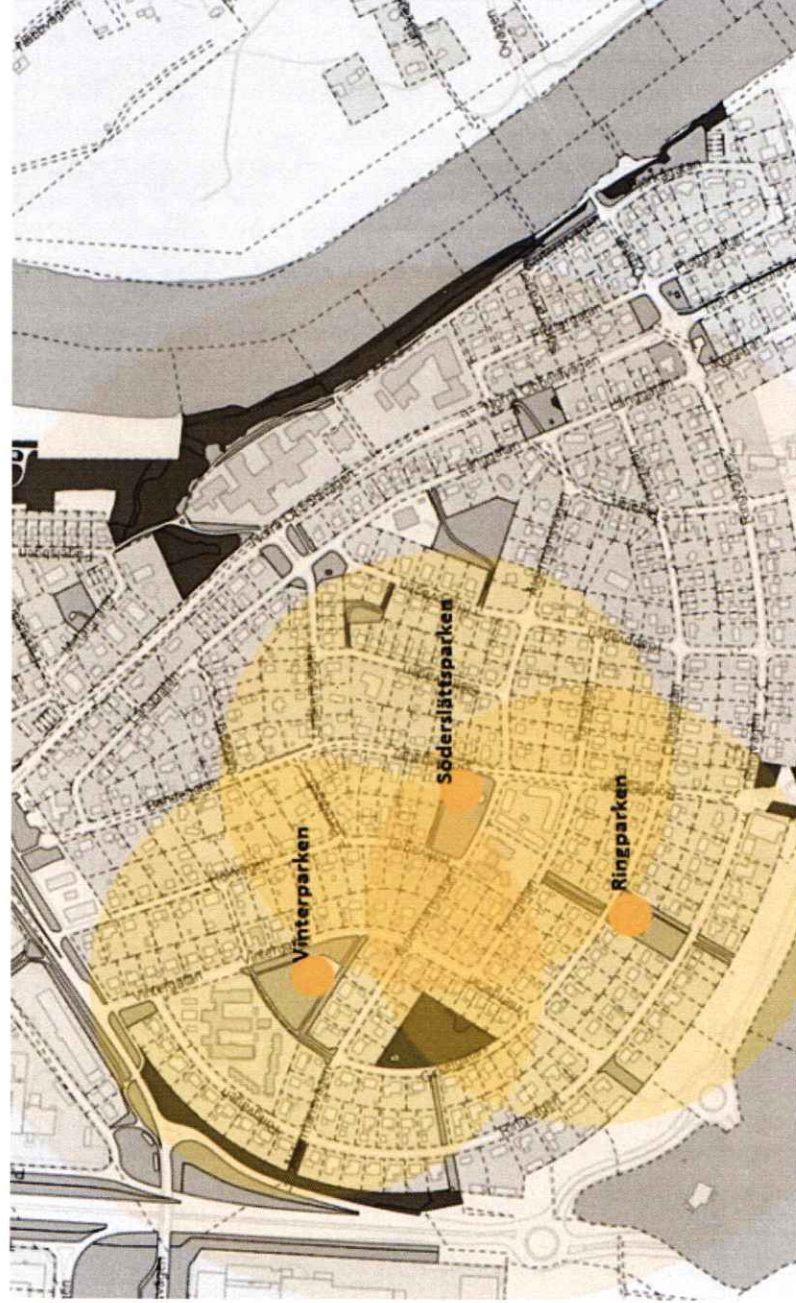


Karin Berggren  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef

**Söderslätt – tillgång till gröna värden**



Lekplatser på Teg; Vinterparken, Söderslättsparken och Ringparken nås från de flesta av bostäderna inom 250 m. Söderslättsparken är lite större och har funktionen stadsdelslek med ett tänkt upptagningsområde på 500 m radie. Tillgången till lekplatser på Teg är god jämfört med övriga Umeå.

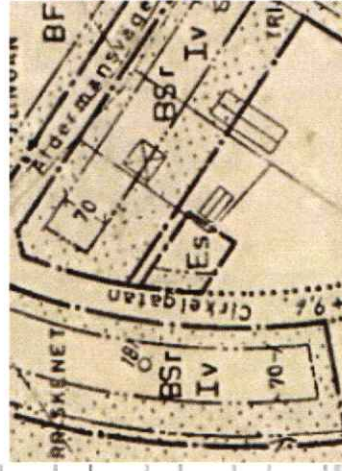
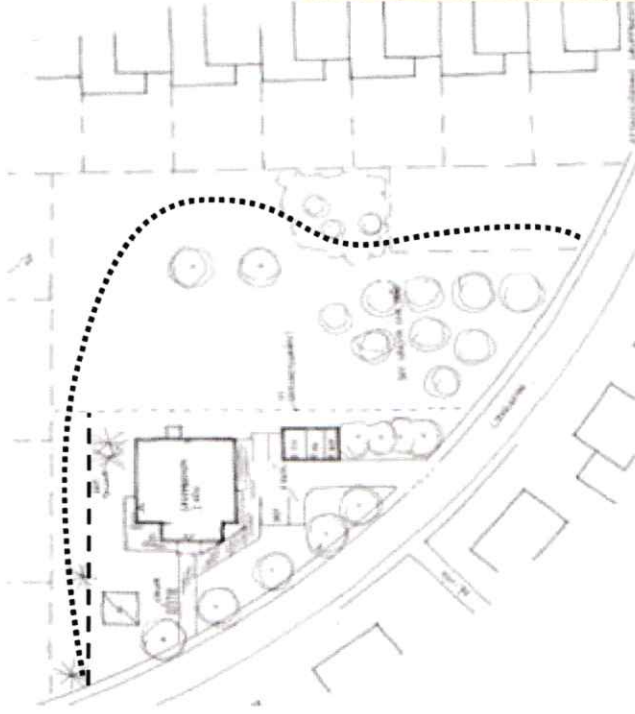


tillgång till större angränsande naturområden och framtida angränsande kvarter. Vid en framtida exploatering av ytor vid dagens E4 kommer närläparks/närpark att behöva byggas inom de nya kvarteren eller i gränzonen mellan nya och gamla kvarter.

Eventuellt förändrad markanvändning anpassas så att parkens vegetation även i fortsättningen bidrar till den lummiga stadsbilden på Söderslätt. Befintliga träd längs gatan ska sparas liksom delar av den trädrad som går i nord-sydlig riktning inom den möjliga tomten. Även i övrigt ska stora träd sparas.

Tomtmarken ska avgränsas med ett staket i tomträns och det ska finnas ett släpp mellan befintliga villatomter och den nya tomten (som i gällande plan).

Visserligen försvinner en del av parken, men den östra delen blir kvar och får dessutom ett lite mer skyddat läge. Det kommer att vara viktigt att tydliggöra att den kvarvarande ytan är allmän plats t ex genom att anlägga en grusstig som leder in i parken och ev. någon sittplats el. dy. Staketet i ny tomträns är också viktigt för att tydliggöra allmän platsmark.



Skiss tomtutredning 2016, gällande plan och till höger befintlig vegetation.

Underlagsmaterial för detaljplan Västerteg 4:21 /Gator och parker Anna Flatholm/170202