

GRUNDKARTA  
Upprättad 1990-11-23

Bengt Franzén

Grundkartan är framställd i mätclass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Framställd från primärkarta.  
Flygfotografering 1968 och 1963 från 800 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Ej planredovisad / M

SKALA 1:1000

10 0 50 100m

Reviderad 1991-03-04  
Ulf Sondell  
Ulf Sondell

### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns, tre meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### 1 MARKENS ANVÄNDNING

##### Allmän plats

- L-GATA Gata som ingår i lokalnätet

##### Kvartersmark

- B Bostäder

#### 2 UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

#### 3 UTNYTTJANDEGRAD

Högst en fjärdedel av varje tomts yta får bebyggas (inkl. komplementbyggnader)  
På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras

#### 4 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får bebyggas endast med garage och uthus

#### 5 MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Karaktern av fri och öppen planterad gårdsyta ska behållas

#### 6 PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras fristående utefter förgårdsmark med långsidan parallell med gatan

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar

Komplementbyggnad får ges en högsta byggnadshöjd av 2,7 meter

#### 7 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 31 december 2005.

#### UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Planbeskrivning
- Illustration
- Genomförandebeskrivning

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Kvartersgräns
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckning
- Bostadshus resp uthus
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Slätt
- Höjdkurva

#### DETALJPLAN FÖR KVARTERET

### TJADERN m m

INOM TEG I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ APRIL 1991  
PLANAVDELNINGEN

*Anders Berg*  
ANDERS BERG  
Planchef

*Benny Sandberg*  
BENNY SANDBERG  
Planingenjör

Ritad av EA

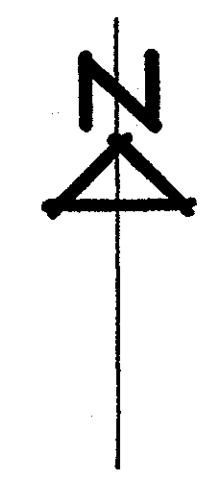
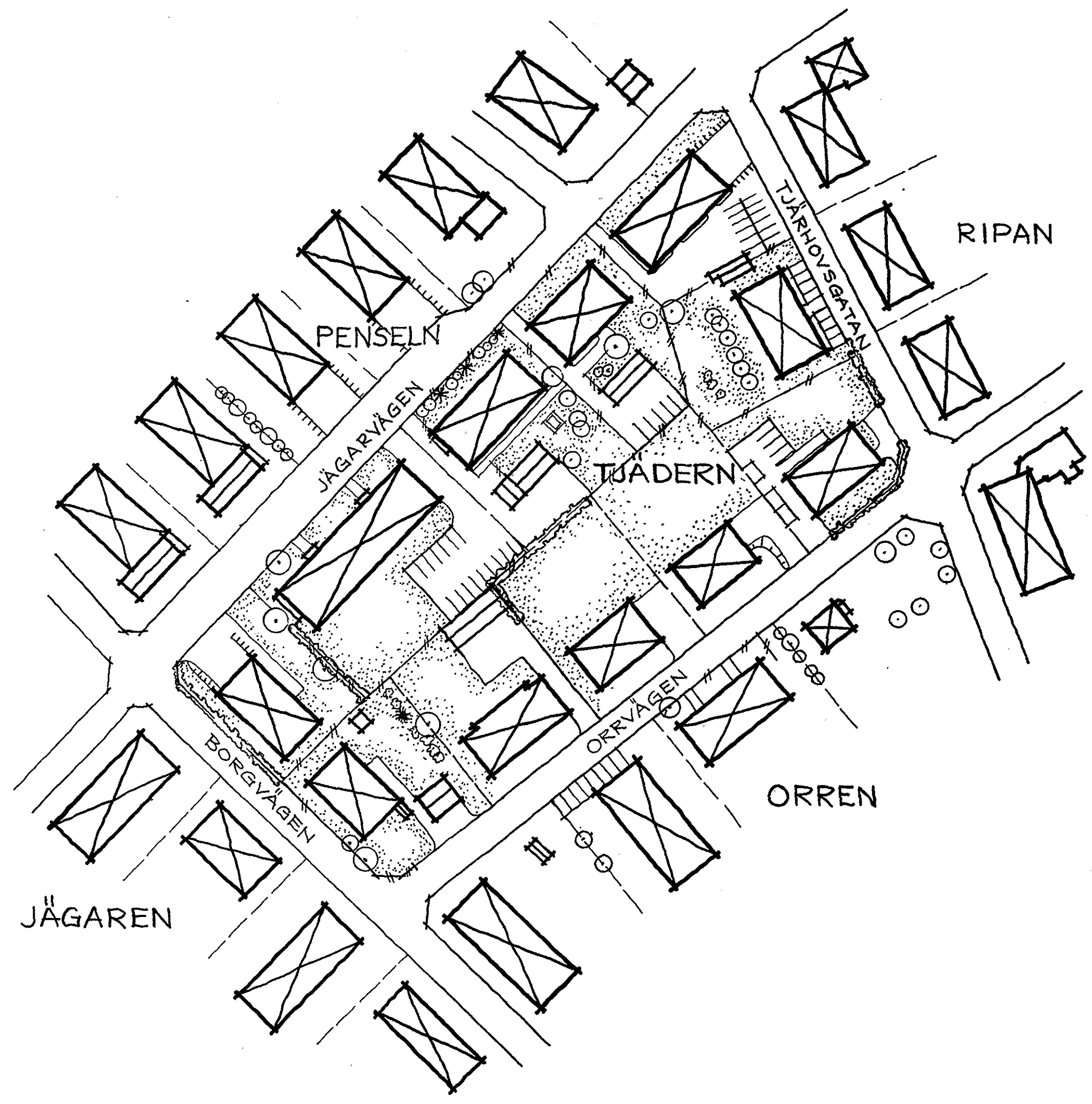
Antagen av BN 1991-06-17

Laga kraft 1991-11-07

Vidimeras J.L.

Regeringskansliet 9111-07

2480K-P92/4



**ILLUSTRATION**

DETALJPLAN FÖR KVARTERET  
**TJÄDERN** m m  
 INOM TEG I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN  
 STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ APRIL 1991  
 PLANAVDELNINGEN

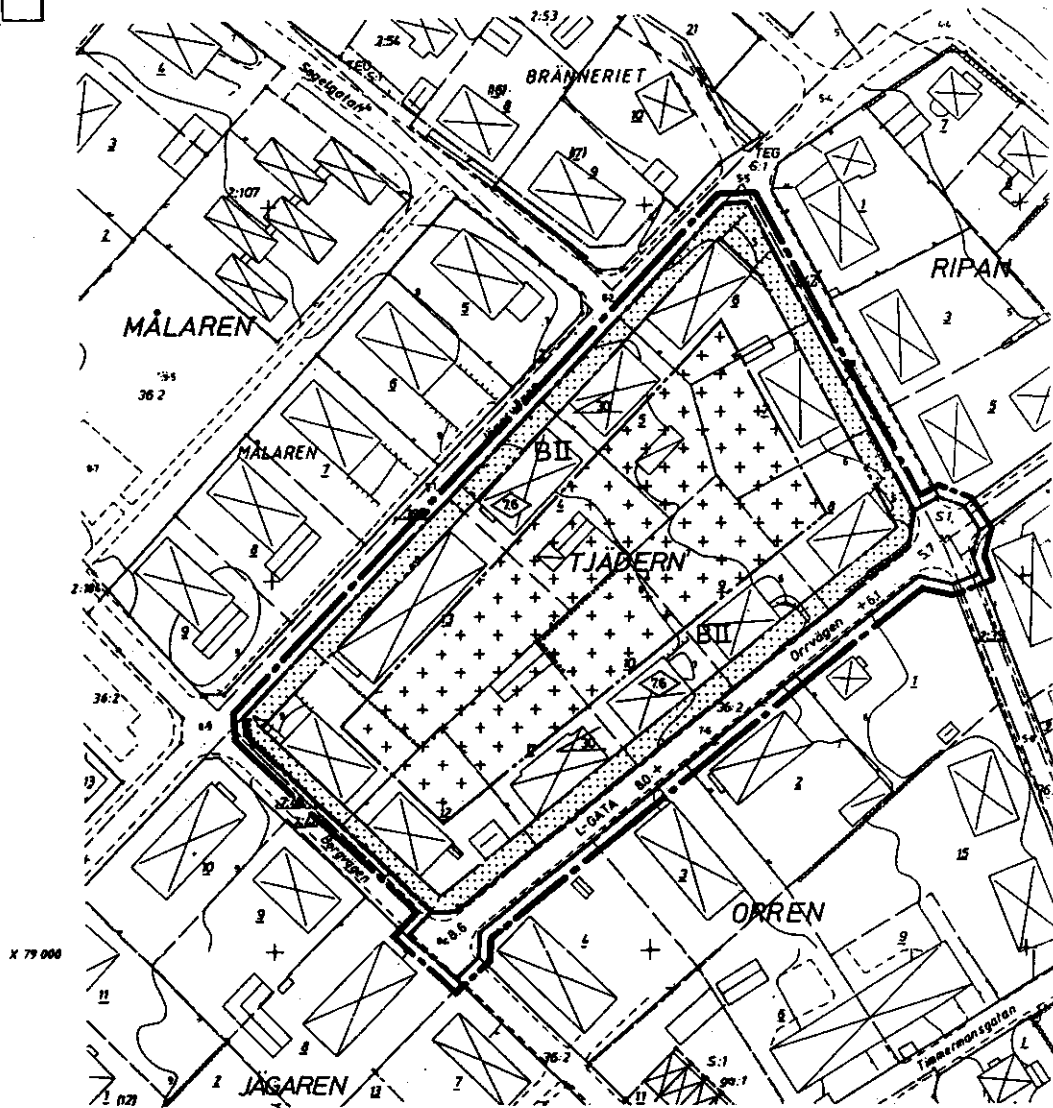
ANDERS BERG  
 Planchef

BENNY SANDBERG  
 Planingenjör

Ritad av EA

SKALA 1:1000  
 10 0 50 100 M

STADSBYGGNADESKONTORET  
Mät- och kartavdelningen  
Kartblad: 447 AD



GRUNDKARTA  
Upprättad 1990-11-23

Bengt Franzen  
Grundkarta är framställd i måtklass II  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Framställd från primärkarta.  
Flygfotografering 1968 och 1963 från 800 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Ej planredovisad / Åbo

Reviderad 1993-03-04  
*Ulf Sundell*  
Ulf Sundell

SKALA 1:1000



Plan

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län  
Planenheten  
Planingenjör M Ivarsson  
tel 090 - 10 73 72

LAGAKRAFTBEVIS

1991-11-22

2023-5369/91

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

91 -11- 2 6	

Byggnadsnämnden har den 17 juni 1991 antagit förslag till detaljplan för kvarteret Tjädern m m inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i april 1991.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 22 augusti 1991 beslutat att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har den 7 november 1991 beslutat att avslå överklagandet.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 7 november 1991.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
PE

2480K-P92/4

Postadress  
901 86 UMEÅ

Gatadress  
Storgatan 71 B

Postgiro  
3 51 94 - 0

Telefon  
Växel 090 - 10 70 00

Direktrv 090 -10 7\_\_\_\_\_

Telefax  
Administrativa enh 13 62 70  
Försvarenheten 13 15 77  
Närmaste fax 090 - \_\_\_\_\_

STADSBYGGNAD KONTORET	
91 -11- 2 0	
Dnr STA 91-115	ad acta

Sven Rönmark  
Timmermansgatan 11  
902 54 UMEÅ

Kop: Plan

Överklagande i fråga om detaljplan för kvarteret  
Tjädern m.m. inom Teg i Umeå kommun

./.  
Länsstyrelsen i Västerbottens län fattade den 22  
augusti 1991 det beslut som framgår av bilagan.

Sven Rönmark har överklagat beslutet.

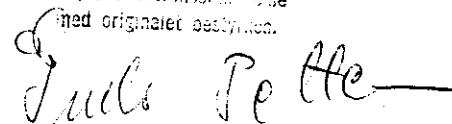
Regeringen, som delar länsstyrelsens bedömning,  
avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

  
Görel Thurdin

  
Göran Björne

Kopiens överensstämmelse  
med originalet bekräftas.



Kopia till

boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
✓ byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län

Planenheten  
Planingenjör M Ivarsson  
tel 090 - 10 73 72

BESLUT

1991-08-22

2024-5946-5972-  
5973/91

rek + mb

Roger Pettersson  
Orrvägen 8  
902 54 UMEÅ

Bertil Olofsson  
Orrvägen 12  
902 54 UMEÅ

Sven Rönmark  
Timmermansgatan 11  
902 54 UMEÅ

Deltagit:

JE

Överklagande av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 17 juni 1991 att anta detaljplan för kvarteret Tjädern m m inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län  
(1 bilaga)

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

**Redogörelse för ärendet**

Som ägare till tomterna Tjädern 8, 10 och 11 anser ni att inga bärande skäl för att ändra nu gällande detaljplan för kvarteret finns och anför i huvudsak följande. Någon anledning att bevara den ursprungliga bebyggelsemiljön från 60-talet finns inte. Ett bättre utnyttjande av tomtmarken bör i stället tillåtas med hänsyn till det centrala läget. Ni motsätter Er därför den begränsning av möjligheterna att utnyttja tomtmarken som planen innebär.

**Länsstyrelsens bedömning**

I förhållande till gällande detaljplan från 1942 har i nu föreliggande detaljplaneförslag byggrättens storlek inte begränsats. Däremot regleras möjligheten att utnyttja byggrätten på tomternas inre delar. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget, vars syfte är att bibehålla den ursprungliga bebyggelsemiljön i kvarteret, inte innebär sådana olägenheter i förhållande till gällande plan att de inte kan tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

BB

Bo Berge  
Bitr länsarkitekt

MIT  
Margareta Ivarsson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen

Postadress  
901 86 UMEÅ

Gatuadress  
Storgatan 71 B

Postgiro  
3 51 94 - 0

Telefon  
Växel 090 - 10 70 00

Direktrv 090 - 10 7 \_\_\_\_\_

Telefax  
Administrativa enh 13 62 70  
Försvarenheten 13 15 77  
Närmaste fax 090 - \_\_\_\_\_



PROTOKOLL

Dnr 1989.2070

Beslutsdatum  
1991-06-17

BN § 2/10

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av planförslaget.  
.....

BESLUT:

Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta  
att anta detaljplanen.  
.....

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets  
förslag.

*Till km 91-06-18 / J.Y.*

*Ab* *abu Jy*  
-----  
Justerarnas sign:



PROTOKOLL

Dnr 1989.2070

Beslutsdatum  
1991-06-17

BN S 210

Fastighetsbeteckning: Tjädern m m  
Sökandens namn: Umeå kommun  
Ärendet avser: Detaljplan

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg Sign K1/AB

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontorets planavdelning i april 1991. Den har varit utställd för granskning tiden 7-31 maj 1991.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 30 april 1991.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 26 april 1991. till berörda remissinstanser har utskick skett den 25 april 1991.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran inkommit från länsstyrelsen, gatukontoret, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialtjänsten och Umeå Energi AB.

Ägaren till fastigheten Tjädern 6 och 7 (Håkan Karlsson) protesterar i skrivelse 1991-04-26 mot att befintlig byggrätt begränsas utan att ge någon fördel. Han vill ha rätt att disponera sina fastigheter i samklang med övrig utveckling på Teg och inom Umeå centrum.

Ägaren till fastigheten Tjädern 11 (Sven Rönnmark) motsätter sig i skrivelse 1991-05-14 den begränsning av möjligheterna att utnyttja tomtmarken som förslaget innebär. En högre exploatering bör tillåtas i så centralt läge. Miljön har inget bevarandeintresse.

Under samrådstiden har förutom de ovannämnda även ägarna till fastigheterna Tjädern 8 (Roger Pettersson), Tjädern 10 (Bertil Olofsson) och Tjädern 13 (Sören Scherdin) framfört likartade protester mot planförslaget.

Kommentar: Syftet med planen är att bevara det befintliga stadsbyggnadsmönstret från 1950-talet med bostadshus i två våningar med inredd vind längs gatan och stora öppna gårdsytor i kvarterets inre. Byggrättens storlek har i förslaget inte begränsats i förhållande till gällande detaljplan, däremot möjligheten att utnyttja byggrätten på tomtens inre delar, vilket inte heller varit den gällande planens syfte. Detta har också kommenterats i samrådsredogörelsen.

-----  
Justerarnas sign:

all M  
cep till lsn 9106-18 / A.S.

Detaljplan för kvarteret TJÅDERN m m inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att bibehålla den ursprungliga bebyggelsemiljön i kvarteret. Den utgör ett sammanhängande homogent stadsbyggnadsmönster från i huvudsak 1950-talet. Endast några få sådana kvarter finns kvar inom Centrala Teg. Typiskt för kvarteret är bostadshus i två våningar med inredd vind. Husen är placerade längs förgårdslinjen utmed gatan med stora öppna gårdsytor i kvarterets inre.

### PLANDATA

Planområdet är beläget inom centrala Teg. En lämplig avgränsning av området med tanke på helhetsaspekten av bevarandeintressena har kvarteret ansetts vara. Fastigheterna inom kvarteret ägs av olika privatpersoner och företag.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Ägaren till tomt nr 9 har begärt att få göra en tillbyggnad som byggnadsnämnden bedömer inte ger en god helhetsverkan. Nämnden har därför 1990-03-12, § 172 beslutat ändra detaljplanen för kvarteret på så sätt att befintlig karaktär bevaras.

Detaljplan för området är fastställd 1942-08-21. Det gränsar till detaljplaner fastställda 1960-03-11, 1964-03-20 och 1976-08-26. För del av kvarteren Bränneriet och Tjårhovet gäller en detaljplan antagen 1990-03-12.

En stadsdelsbeskrivning om Teg finns upprättad av södra kommundelsnämnden i april 1987.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kvarteret är bebyggt med elva bostadshus i två våningar med inredd vind. Dessa är i huvudsak uppförda på 1950-talet. Fyra hus är uppförda på 60-talet. Husen är placerade i förgårdslinjen mot gatan med långsidan

parallell med denna. Husen innehåller vanligen 6-10 bostadslägenheter med något undantag. Karaktäristiskt är de öppna, fria gårdsytorna i kvarterets inre. Tomtstorlekarna är i huvudsak 1200-1500 m<sup>2</sup>.

Enligt gällande detaljplan från år 1942 ska minst tre fjärdedelar av varje tomt lämnas obebyggd. På varje tomt får endast en fristående huvudbyggnad finnas. Uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader får finnas på tomten.

Planförslaget innebär att kvarterets karaktär bevaras. Det innehåller inget förslag till nybebyggelse utan innebär en anpassning till befintliga förhållanden utan att bygg rättens storlek har begränsats i förhållande till gällande detaljplan.

Vid uppförande av eventuella nya byggnader kan, i samband med bygglovprövning, geoteknisk undersökning komma att erfordras.

Skyddsrumskrav erfordras vid nybyggnation.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1991  
Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör

Detaljplan för kvarteret **TJÄDERN** m m inom Teg i  
Umeå kommun, Västerbottens län

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, boende, televerket, landsantikvarien och kommunala förvaltningar och bolag.

Sakägare har underrättats om planändringen genom brev postade 1991-02-21 och boende i området genom flygblad utdelade samma dag. Sakägarna har också inbjudits till ett samrådsmöte som ägde rum tisdagen den 5 mars 1991.

**LÄNSSTYRELSEN**

Länsstyrelsens yttrande 1991-03-04 "Detaljplanen föranleder inga synpunkter från länsstyrelsen".

**FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN**

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd inte framfört några erinringar mot planförslaget.

**SAKÄGARE OCH BOENDE**

Vid samrådsmötet den 5 mars 1991 var ägarna till fastigheterna Tjädern 6 och 7, 8, 11 och 13 samt Ripan 3 närvarande. De fyra ägarna inom kvarteret Tjädern enades om att skriftligen protestera mot den inskränkning i byggrättens utsträckning som planförslaget innebär.

Ägarna till fastigheterna Tjädern 6 och 7 (Håkan Karlsson), Tjädern 8 (Roger Pettersson), Tjädern 10 (Bertil Olofsson), Tjädern 11 (Sven Rönmark) och Tjädern 13 (Sören Scherdin) motsätter sig i var sin likalydande skrivelse förslaget till ändring av detaljplan. Man är inte beredd att acceptera den begränsning av möjligheterna att utnyttja tomtmarken som förslaget innebär. Man anser i stället att en högre exploatering än dagens borde tillåtas med tanke på närheten till Umeå centrum. Dessutom anser man 60-talsmiljön inte ha något bevarandeintresse.

Kommentar: Enligt stadsbyggnadskontorets mening är kvarteret i stort sett fullbebyggt. En ökning av exploateringsgraden skulle spoliera det stadsbyggnadsmönster från 1950-talet och den miljö vi vill värna om. Byggrättens storlek har i förslaget inte begränsats i förhållande till gällande detaljplan.

Dock begränsas möjligheterna att utnyttja tomtmarken för de fastigheter som har byggrätt kvar att utnyttja. Kontoret anser dock att denna inskränkning är nödvändig för att åstadkomma syftet med planen.

#### KOMMUNAL REMISS

Planförslaget har under tiden 21 februari - 15 mars 1991 remitterats till statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och bolag m fl.

Yttranden utan erinran har inkommit från

Brandchefen	1991-02-26
Fastighetskontoret	1991-02-26
Kulturförvaltningen	1991-03-12
Landsantikvarien	1991-03-05
Miljökontoret	1991-02-25
Socialkontoret	1991-03-14
Umeå Energi AB	1991-03-01.

Gatukontoret 1991-03-19 har i sitt yttrande ingen erinran mot planförslaget. Dock har underhand inkommit önskemål om ändring och komplettering av befintliga plushöjder på Orrvägen.

Kommentar: Gatukontorets önskemål har tillgodosetts.

#### STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har inte föranlett någon annan ändring av förslaget än en ändring och komplettering av befintliga gatuhöjder på Orrvägen.

STADSBYGGNADSKONTORET april 1991  
Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör



Detaljplan för kvarteret **TJÄDERN** inom Teg i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### Genomförandetid

Planen avser endast att bevara kvarterets nuvarande karaktär och kräver inget egentligt genomförande. I enlighet med den praxis som utvecklats torde dock genomförandetid ändå behöva åsättas. Den kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gatan.

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.


### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs. Gällande fastighetsplan (tomtindelning) bibehålls.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Gällande plan saknar genomförandetid. Den totala byggrätten minskas inte. Kvarteret har inte tidigare i någon del fått bebyggas med avvikande högre exploateringsgrad. Planändringen torde därför inte grunda någon rätt till ersättning enligt PBL:s regler.

**STADSBYGGNADSKONTORET i april 1991**  
Lantmäteriydelningen

  
Lars G Boström  
Lantmätare

Ärende <b>Tjäders</b>		Ink datum <b>1992-01-23</b>	Dnr (FRM) <b>92/13</b>
		Tidigaste reg datum <b>1992-01-23</b>	Aktbeteckning (FRM) <b>2480X-P92/4</b>
Registerområde, kommun <b>Umeå</b>		Antal handl <b>1</b>	Antal kartor <b>1</b>
		Reg datum/annat avsl datum <b>1992-03-11</b>	
Akt utgållrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr <b>2023-5369/91</b>	Beslutsdatum <b>1991-11-07</b>

HANDLÄGGNING	<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta	<input checked="" type="checkbox"/> Godkänt
	<input type="checkbox"/> Mellanlagrat	<input checked="" type="checkbox"/> Slutfört
	<input checked="" type="checkbox"/> Granskat utan anm	<input type="checkbox"/> Akt till arkiv

INFORMATION	<input type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Avregistrering
-------------	---	----------------------------------	---

Planförkortning <b>DP</b>	Status <b>B</b>	Plannamn/Text <b>Tjäders</b>
------------------------------	--------------------	---------------------------------

Registerkarta  
**-467A**

Gäller t o m	Arkivplats
--------------	------------

Tilläggsinformation

.....

.....

.....

Genomförandetid	Börjar <b>1991-11-08</b>	Börjar
	Utgår <b>2005-12-31</b>	Utgår

Berör  
Till:

**Tjäders 1,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13**

.....

.....

Bort:

.....

.....

Berörda Fp/Dp

.....

.....

Anmärkingar

.....

.....

.....