

Tillägg till  
**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom de särskilt avgränsade delarna, delområden 1 och 2 av det område där stadsplan 192, fastställd 1965-03-26, är giltig. Denna karta gäller tillsammans med ändringen. I ovanstående stadsplan hänvisas till den nu aktuella ändringen genom notering på plankartan och bestämmelserna

**BETECKNINGAR**

- - - - - Gräns för ändring av stadsplan
- ② Delområde med samma ändring inbördes

**ÄNDRAD BESTÄMMELSE**

**Våningsantal**  
Byggnad inom delområde 1 får uppföras med tre våningar till en högsta höjd av 10,0 meter  
Byggnad inom delområde 2 får uppföras med fem våningar till en högsta höjd av 15,2 meter

**NY BESTÄMMELSE**

**Tillgänglighet**  
Avsteg från tillgänglighetskravet enligt förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm BVF 12 gällande hisskrav, får medges för byggnad som uppföres med tre våningar

**Byggnadsyta samt del av tomt som får bebyggas**

§ 5 mom 3. Byggnad inom delområde 1 får tillbyggas vid södra gaveln för att inrymma trapphus.

Byggnad inom delområde 2 får tillbyggas med hisshus vid befintlig entré

**Utformning**

Minsta respektive högsta taklutning i grader är 18 och 23. Takmaterialet ska utgöras av betongtakpannor eller liknande i tegelröd kulör. Fasadmateriel får i de två nedersta våningsplanen ej utgöras av plåt

**Administrativa bestämmelser**

Genomförandetiden för ändring av stadsplan utgår vid årsskiftet närmast fem år efter det att ändringen vunnit laga kraft.

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

- Handlingarna består av
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

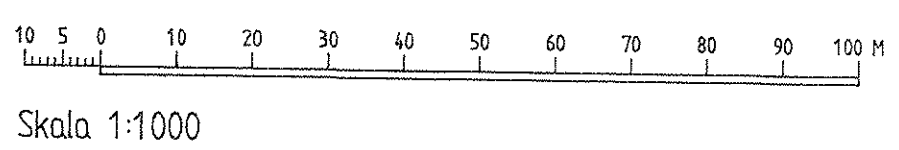
**BESLUT**

Antagen BN 1996-02-26  
Laga kraft 1996-03-22  
Vidimeras P.B.

Ändring av stadsplan (spl 192) för delar av fastigheterna  
**DOCENTEN 1 och PRECEPTORN 2**  
inom stadsdelen ÄLIDHEM i UMEÅ KOMMUN

Tillägg till  
**PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER**  
Stadsbyggnadskontoret i januari 1996

- Beteckningar**
- - - - - Anv. gräns sammanf.
  - - - - - Fastighetsgräns
  - 5:2 Fastighetsbeteckning
  - Byggnad
  - Vägkant
  - Stänt
  - Staket
  - Häck



95.77

Anders Berg  
Anders Berg  
Planchef

Peder Seidegård  
Peder Seidegård  
planarkitekt

eva

2480K-P96/22

**LAGAKRAFTBEVIS**

1996-03-26

Ändring av stadsplan för delar av fastigheterna **Docenten 1** och **Preceptorn 2** inom Ålidhem i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 96-02-26, § 32

Då kommunens beslut inte har överklagats har planen vunnit laga kraft  
**1996-03-22**

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till

FBM  
FRM  
Plan o Räddningstjänst  
Bygglov

2480K-P96/22

Plats och tid	Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 13.30-15.45	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström Åsa Ögren Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Rune Wästerby Jonas Renman	
Ersättare	Bert-Allan Persson Lennart Eriksson Annie Lorentzon Jerker Marklund	
Ovriga deltagande	Se särskild förteckning	
Utses att justera	Lennart Degerliden	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1996-02-28	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>
		Paragrafer ..... 32-48
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i>

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1996-02-26		
Datum för anslags uppsättande	1996-03-01	Datum för anslags nedtagande	1996-03-22
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		<i>Till Sam 96-02-29</i> <i>F.L. x</i>



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens  
sammanträde 1996-02-26

---

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt  
Anders Berg, planchef  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Börje Nordström, lantmätare  
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör  
Hans Allergren, stadsplaneingenjör  
Kenneth Södermark, ingenjör  
Staffan Sjöström, lantmätare, Tekniska kontoret



9  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 95-77

Beslutsdatum  
1996-02-26

§ 32

Justerarnas sign:

*U & D all*

---

Fastighetsbeteckning: Delar av **DOCENTEN 1** och **PRECEPTORN 2**  
Fastighetens adress: Norra Ålidhem

Sökandens namn: AB Härmod Bostaden  
Box 244  
901 06 UMEÅ

Ärendet avser: Ändring av stadsplan, antagande

---

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Peder Seidegård

Sign: *P/S*

Ändring av stadsplan har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i januari 1996.

Samråd har ägt rum under tiden 8 december - 22 december 1995.

Utställning har ägt rum under tiden 22 januari - 12 februari 1996.

**Länstyrelsen** anförde under samrådstiden att det är i strid mot Plan- och Bygglagen (PBL) att medge avsteg för hisskrav för byggnader som påbyggs med en tredje våning. Under utställningstiden har de inget ytterligare att tillföra ärendet.

**Kommentar:** Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Kvarstående synpunkt från samrådstiden har framförts av Länsstyrelsen.

---

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att anta ändringen av stadsplanen.

---

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



## Tillägg till PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 95-77

### Ändring av stadsplan för delar av fastigheterna **DOCENTEN 1** och **PRECEPTORN 2** inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

#### HANDLINGAR

- Karta med Tillägg till bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Tillgänglighetsutredning

#### SYFTE

Syftet med ändring av stadsplan är att medge påbyggnad av befintliga bostadshus med en våning, dels från två till tre, dels från fyra till fem, medge tillbyggnad av trapp- och hisshus i anslutning till ovanstående byggnader samt medge undantag från kravet på tillgänglighet med hiss vid påbyggnad från två till tre våningar.

#### PLANDATA

Ändringsområdet omfattar nio bostadshus inom kvarteren Docenten och Preceptorn och ägs av AB Härmod Bostaden.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller stadsplan 192, fastställd 1965-03-26. Byggnadsnämnden beslöt 1994-05-09 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ändra gällande stadsplan enligt ovan.

#### ÄNDRINGAR

Den gällande bestämmelsen om högst två våningar för de på kartan redovisade husen inom delområden 1 ändras till att tre våningar tillåts. Den gällande bestämmelsen om högst fyra våningar för de på kartan utpekade husen inom delområde 2 ändras till att fem våningar tillåts. Bestämmelsen som reglerar byggnadsyta kompletteras med att byggnad inom delområde 1 får tillbyggas vid gavel för att inrymma trapphus och byggnad inom delområde 2 får tillbyggas med hisshus vid befintlig entré. Bestämmelserna kompletteras även med utformningskrav som reglerar tillåten taklutning, takmaterial, takkulör, fasadmateriäl samt avsteg från tillgänglighetskraven enligt § 12 Förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m (BVF) gällande hisskrav för de bostadshus som byggs på från två till tre våningsplan.

### Bostäder, tillgänglighet

Detta utgör den sista etappen av ett byggnadsprojekt som omfattar studentbostadshusen i norra delen av Ålidhem. AB Härmod Bostaden, f d Stiftelsen Bostaden vill bli av med de bekymmer man har med "platta tak" genom att ersätta dessa med sadeltak. För att bättre kunna finansiera denna åtgärd avser man även att bygga på en del av husen med en våning, vilket ger ett ökat tillskott av studentbostäder.

Denna etapp omfattar påbyggnad av nio hus. Hiss kommer att installeras i tre av bostadshusen och kommer att betjäna såväl befintliga våningsplan som nya. I och med detta kommer 138 befintliga och 82 nya lägenheter att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. I de övriga påbyggda husen tillkommer 155 studentbostäder.

Tillgänglighetsplan för denna del av Ålidhem är upprättad.

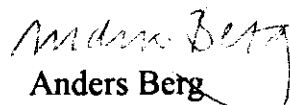
### Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder löses inom befintlig parkering inom kvarteret.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförande beskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1996  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Ändring av stadsplan för del av fastigheterna DOCENTEN 1 och PRECEPTORN 2 inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län**

### *GENOMFÖRANDEBESKRIVNING*

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för planändringen och den utökade byggrätt som planändringen medför kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimi-tiden fem år.

##### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren, AB Härmod Bostaden, svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planens genomförande kräver ingen fastighetsbildning.

#### TEKNISKA FRÅGOR

Planen medger att befintliga byggnader inom avgränsade delområden får byggas på med en våning.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med AB Härmod Bostaden.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1996,

Lantmäteriafdelningen

Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 95-77

### Ändring av stadsplan för delar av fastigheterna **DOCENTEN 1** och **PRECEPTORN 2** inom stadsdelen Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har hållits under tiden 8 - 22 december 1995 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Umeå Brandförsvaret, Umeå Energi AB, Telia, Handikapporg Centralkommitté, AB Härmod Bostaden, Umeå Studentkår samt byggnadsnämndens ledamöter. Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll karta och tillägg till planbestämmelser, tillägg till planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt tillgänglighetsplan för del av Ålidhem. Berörda hyresgäster har fått del av handlingarna genom uppställande av dessa i respektive trapphus.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har ingen erinran.

**Länsstyrelsen** anför i sitt yttrande att i Plan- och Bygglagen (PBL) ges det en öppning för kommunen att i detaljplan ställa lägre krav på tillgängligheten avseende hisskrav då frågan gäller ombyggnad. De skriver att åtgärden i föreliggande fall, att öka våningsantalet från två till tre våningar, medför att den utgör tillbyggnad och strider sålunda mot gällande lagstiftning. Länsstyrelsen konstaterar dock att med hänsyn till områdets karaktär och med endast två ägare, Härmod Bostaden och HSB, samt att tillgängligheten totalt sett så väsentligen förbättras inom området enligt tillgänglighetsplanen så bör problemställningen lyftas fram. De skriver att en nyansering av reglerna i BVF kan behöva aktualiseras för denna typ av tillbyggnader. De har därför tillskrivit regeringen den 12 oktober 1995 i frågeställningen för att denna eventuellt skall kunna bearbetas av den grupp som arbetar med översyn av PBL för att om möjligt finna ett lagligt stöd att genomföra en planering enligt föreliggande fall.

**Kommentar:** Bostaden och HSB genomför relativt omfattande kompletteringar i stadsdelen Ålidhem i samband med att man åtgärdar problem med läckande tak. Vissa tvåvåningshus byggs på med en tredje våning utan hiss. Samtidigt byggs andra hus på till fyra och fem våningar. I dessa installeras det hiss där då även de underliggande våningsplanerna kommer att betjäna med hissarna. Detta leder sammantaget till att 829 lägenheter (236 nya och 556 befintliga) från andra våningsplanet och uppåt förses med hiss jämfört med 37 lägenheter före kompletteringarna.

Ett av syftena som prövas i ändring av detaljplan är att medge avsteg från hisskravet i de hus som påbyggs med en tredje våning. Avsteget grundas på en tillgänglighetsplan för större delen av Ålidhem. Under den inledande helhetsbedömningen som föregick planändringarna togs kontakter med Boverket. Under de tidigare planändringarna som sedan följde har samråd skett med handikapporgansiationerna som har tillstyrkt och länsstyrelsen som inte har haft några erinringar.

Det måste dock konstateras vid en avstämning mot gällande bestämmelser att de avsteg från hisskravet som medges och har medgivits vid påbyggnad från två till tre våningar inte har stöd i lagen. Avsteg kan således inte genom detaljplan medges för tillbyggnad vilket också länsstyrelsen konstaterar i sitt yttrande.

Detaljplaneändringarna för området sker i etapper och har ännu inte antagits i alla delar. Även om det numera står klart att planbestämmelser som medger avsteg från tillgänglighetskrav vid tillbyggnad saknar lagstöd är det inte rimligt att mitt i genomförandet av det redan påbörjade projektet ändra ståndpunkt och inte längre medge de avsteg som utfästs till byggherrarna vid den inledande helhetsbedömningen. I denna slutsats tas också hänsyn till att betydande tillgänglighetsförbättringar sammantaget uppnås i ett större bostadsbestånd.

Stadsbyggnadskontoret anser däremot att det inte är försvarbart att genomföra motsvarande lagstridiga planändringar i andra områden då länsstyrelsen numera också påpekat bristen på lagstöd. Kontoret välkomnar länsstyrelsens initiativ att uppmärksamma lagstiftarna på denna problematik för att om möjligt ge kommunerna möjligheter att genom detaljplanebestämmelser även kunna medge samlade lösningar som väsentligt ökar tillgängligheten i projekt som innehåller tillbyggnader.

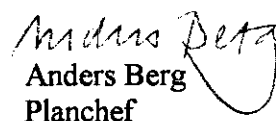
**Kommunala Handikapprådet** skriver i sitt yttrande att tillgängligheten i området ökar avsevärt för personer med nedsatt rörlighet. De ser därför positivt på förslaget eftersom området för närvarande är dåligt ur handikappsynpunkt samt att det är ett viktigt behov för deras vision om ett helt tillgängligt samhälle. Övriga synpunkter är att hänföra till skedet för byggnadsmålan.

**Umeå Energi AB** vill fästa uppmärksamheten på att den ökade belastningen på befintliga serviskablar kan medföra att dessa måste förstärkas för att uppfylla säkerhetsföreskrifterna.

**Telia** upplyser om att befintlig teleteknisk anläggning till fastigheterna kommer att utökas för det kommande behovet.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har ingen erinran.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1996  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

