

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

2. Användning av kvartersmark

- B** Bostäder

3. Utnyttjandegrad

- e 0000 Största bruttoarea för bostäder i m² ovan mark.
Förrådsvind skall inte inräknas

6. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

7. Markens anordnande

- n Träden får inte fällas
Befintliga träd inom med B betecknat område skall i största möjliga utsträckning bevaras

- ← - - - → Utfart får inte anordnas

8. Placering, utformning, utförande

- ◊+0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet där inget annat medges
- ∞ Största taklutning i grader

IV Högsta antal våningar

Enstaka byggnadsdel för uppföras i fem våningar om det anses vara förenligt med planens syfte
Byggnaderna skall placeras och livförskjutas i princip enligt illustration
Fasaderna skall utföras i puts eller tegel i en varierad varm färgskala
Takfärgen skall vara röd

9. Störningskydd

Byggnaderna skall ges en tak-och fasadisolering som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus för bostäder som inte överstiger 30 dBA med hänsyn till flyg-och trafikbuller
För att inte överskrida 55 dBA på lek och rekreationsytor skall öppningarna mellan husen mot E4 förses med ett tätt plank eller mur enligt illustration

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 1996-12-09
Laga kraft 1997-04-04
Vidimeras S.L.
Länsstyrelsens beslut 97-02-18

Detaljplan för fastigheten BAGEN 1 m.fl.

inom TEG i UMEÅ KOMMUN

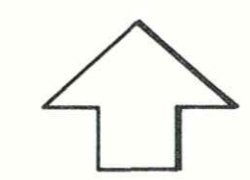
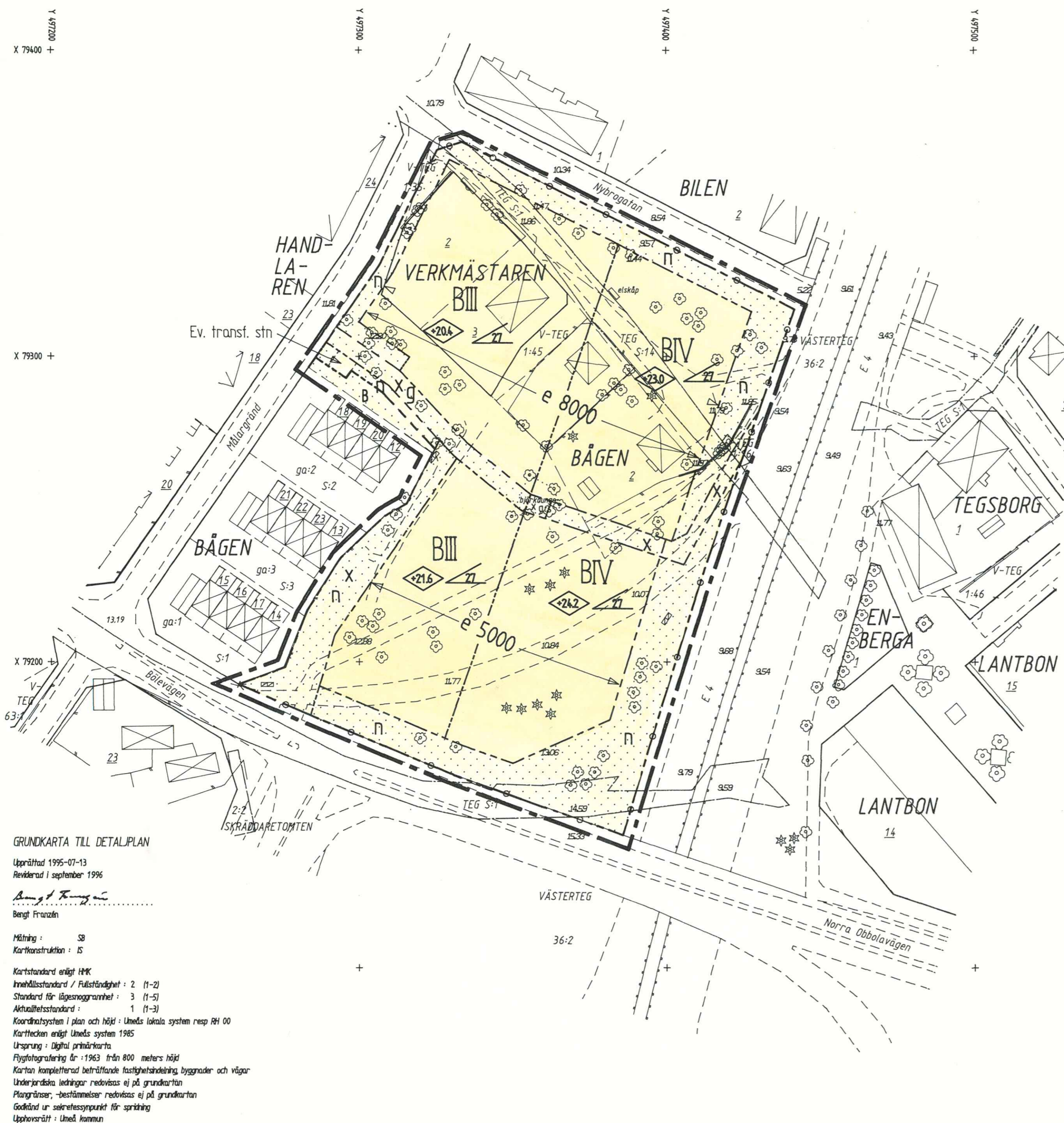
Stadsbyggnadskontoret i oktober 1996

Reviderad i december 1996

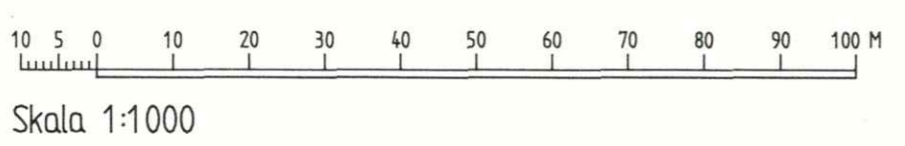
Anders Berg
Planchef

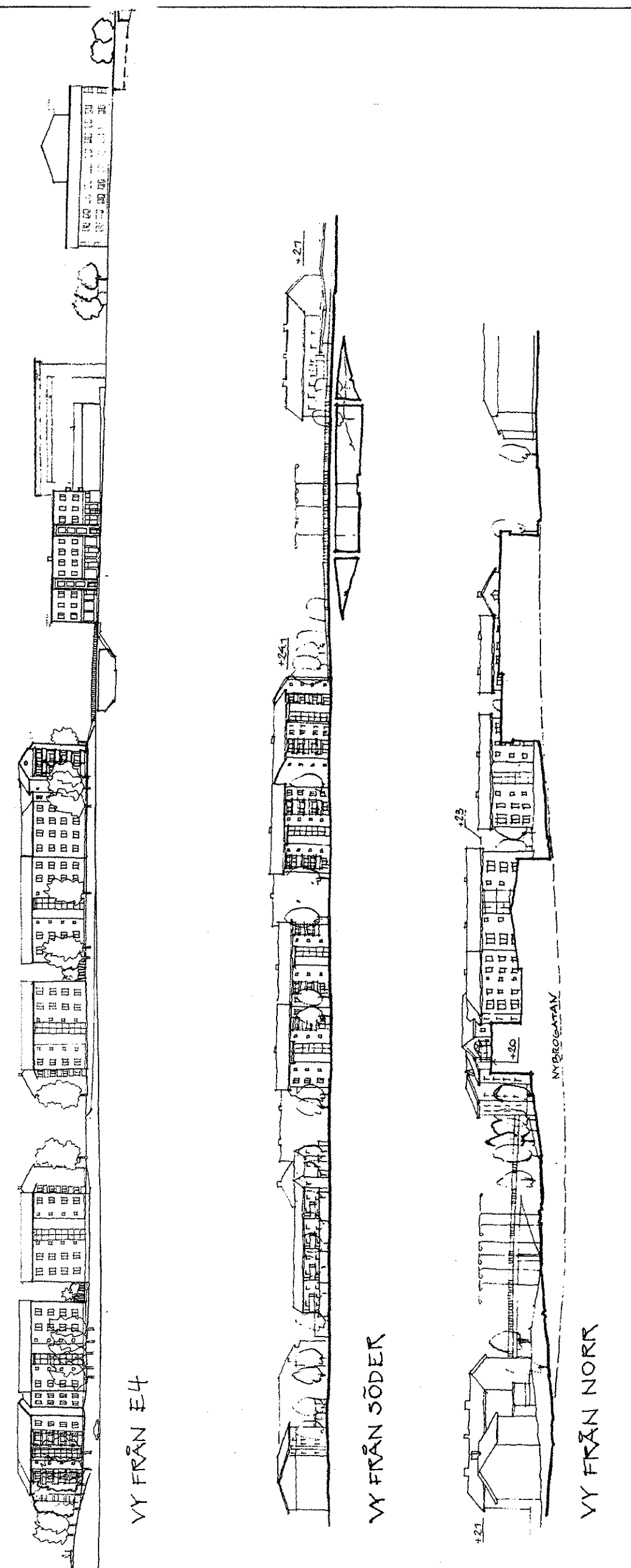
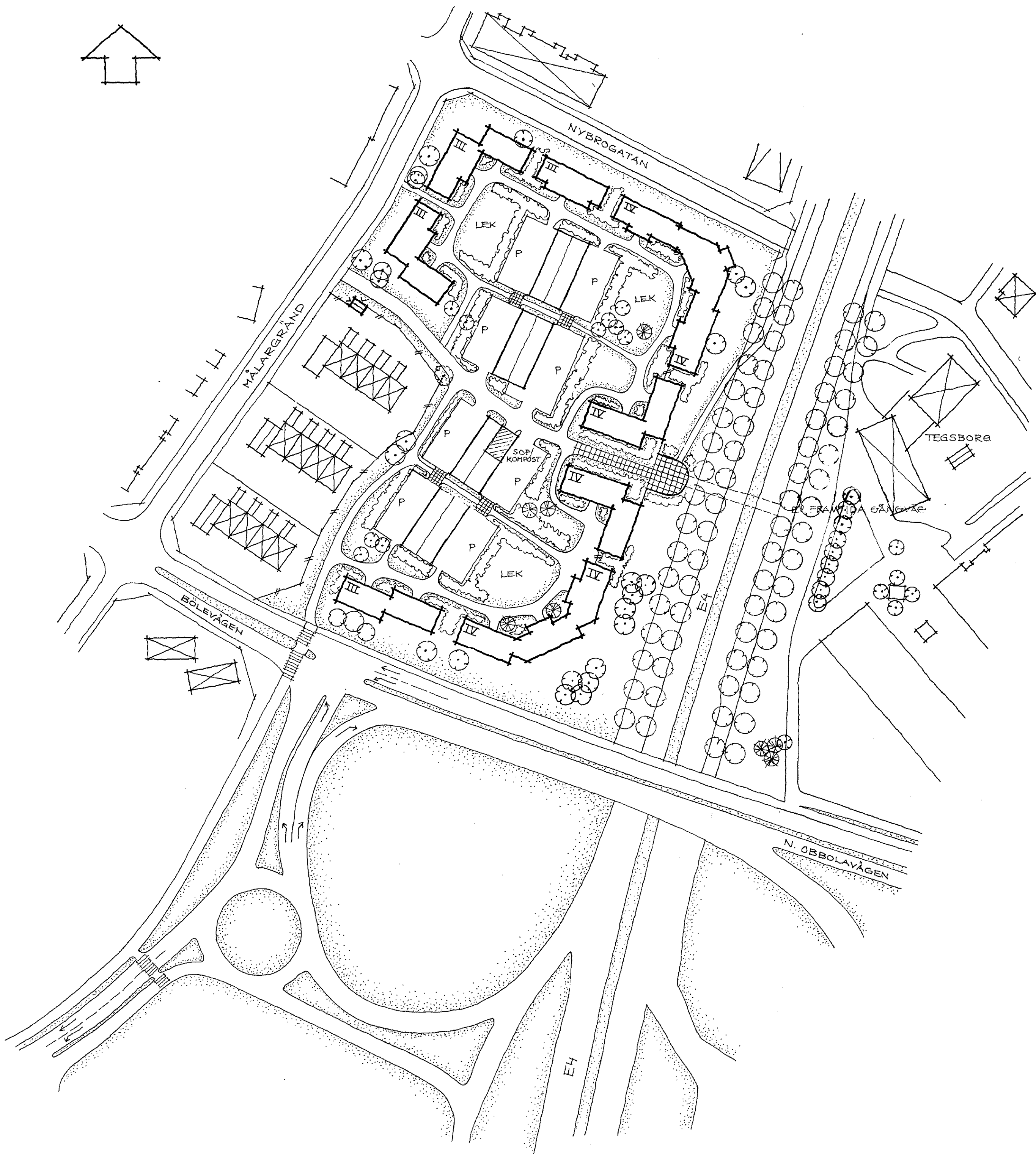
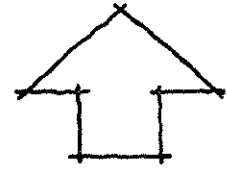
Gerd Lantz
planingenjör

eva
2480 K-P97134



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 1995-07-13
Reviderad i september 1996
Bengt Franzén
Mätning: SB
Kartkonstruktion: IS
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard / Fullständighet: 2 (1-2)
Standard för lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografiering år: 1963 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun





ILLUSTRATION

Detaljplan för fastigheten
BAGEN 1 m.fl.
 inom TEG i UMEÅ KOMMUN
 Stadsbyggnadskontoret i oktober 1996
 Reviderad i december 1996

**LAGAKRAFTBEVIS**

1997-04-11

Detaljplan för fastigheten **Bågen 1** inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits byggnadsnämnden 1996-12-09, § 212

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl.
13 kap 2§ PBL Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet
1997-02-18.

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats till regeringen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1997-04-04**

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ingrid Lindforss

Kopia till

FRM

FBM

Plan o Räddningstjänst

Bygglov

2480K - P97/34



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst

Klaganden

5

KOPIA

BESLUT

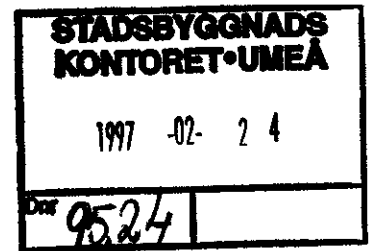
Datum
1997-02-18

rek + mb

Se sändlista

Beteckning
2024-229/97

1(3)



Överklagande av byggnadsnämndens beslut
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 9 december 1996 att anta detaljplan för fastigheten Bågen 1 m fl inom Teg i Umeå kommun.

Överklagandet

Som ägare till fastigheterna Bågen 12-15, 17-20 och 23 överklagar Ni beslutet. Vidare har Ni bifogat tidigare bilagor i ärendet. I huvudsak anförs följande synpunkter.

Ni önskar annan placering av infarten till området enligt bilagd skiss och att de totala trafikkonsekvenserna som följer av planen utreds ytterligare innan byggnation av området påbörjas. Föreslagen gång- och cykelväg från centrum till aktuellt planområde bör förlängas och placeras längs E4:n med tanke på framtida gång- och cykelbro över E4:n och den belastning som i dag finns på den befintliga gc-vägen längs E4:n.

Ni anser att utformningsbestämmelserna beträffande byggnadshöjd, läge m m är otydligt formulerade och kräver en revidering. Om förslaget förändras krävs ny illustrationsplan och nytt samrådsförfarande innan beslut fattas.

Slutligen finner Ni det anmärkningsvärt att kommunen ändrar förslaget till beslut utan att delge mer än en av tolv sakägare personligen trots att samtliga tolv framfört synpunkter. Anmärkningsvärt är det också att ett så stort planärende inte tas upp i kommunfullmäktige.

Länsstyrelsens bedömning

I den av kommunen i januari 1995 antagna trafikplanen har redovisats förslag till förbättringar av trafiksituationen. Som ett led i detta har angetts att Bölevägen och berörd del av Riksvägen inte längre ska ingå i huvudnätet för biltrafik. Ett borttagande av avfartsrampen från E4 till Bölevägen följer således intentionerna i trafikplanen och torde innebära en förbättring ur miljöstörringssynpunkt för de klagandes fastigheter.

I prövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskildas och i den nu aktuella detaljplanen har det föreslagna markutnyttjandet för en gång- och cykelväg genom området befunnits lämplig i den omfattning som planen anger. När det gäller infarten till området har - för att skapa bättre utrymme mot befintlig bebyggelse - en viss förskjutning av infartens läge norrut skett under samrådet. Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning, anser att olägenheterna från trafiken inom området inte är större än att de får tålas.

Av 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen (PBL) framgår vilka bestämmelser som får meddelas i en detaljplan. Av planbestämmelserna och planbeskrivningen framgår hur utformningen inom planområdet ska ske. Länsstyrelsen anser att detta skett i överensstämmelse med gällande plan- och bygglag.

I formellt avseende skulle Ni ha underrättats om kommunens utlåtande med anledning av Er skrivelse under utställningstiden. Meddelandet om detta har översänts till Göran Bäckström m fl som enligt uppgift från kommunen varit talesman för Er. Med hänsyn till att innehållet i Era skrivelser under samsamråds- respektive utställningstiden är i stort sett detsamma som överklagandet har emellertid byggnadsnämnden vid sin behandling varit medveten om de synpunkter Ni framfört i ärendet. Då överklagningsskrivelsen visar att Ni fått kännedom om utlåtandet torde förhållandet att enbart talesmannen underrättats om byggnadsnämndens ställningstagande till Era synpunkter i ärendet inte ha påverkat planutformningen. Länsstyrelsen anser att detta förhållande inte utgör skäl att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

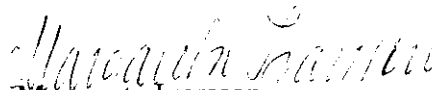
Kommunfullmäktiges delegation till byggnadsnämnden omfattar antagande, ändring eller upphävande av detaljplaner och områdesbestämmelser enligt PBL med undantag för de planer/bestämmelser som kommunstyrelsen anser bör beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har förutom några framförda synpunkter i beslut den 2 oktober 1996 förklarat sig inte ha någon erinran mot detaljplaneförslaget vilket länsstyrelsen tolkar som ett accepterande av att byggnadsnämnden beslutar i ärendet.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Margareta Ivarsson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Sändlista

Christin Eriksson, Målargränd 5 D, 904 31 UMEÅ
Staffan Söderlund, Målargränd 7 D, 904 31 UMEÅ
Kjell Ove Lundberg, Målargränd 9 D, 904 31 UMEÅ
Miroslaw Zambrzyki, Målargränd 9 A, 904 31 UMEÅ
Inger Andersson, Målargränd 9 C, 904 31 UMEÅ
Ingrid Sundför, Målargränd 5 A, 904 31 UMEÅ
Leif och Ann Edenor, Målargränd 5 B, 904 31 UMEÅ
Karin Lindqvist, Målargränd 5 C, 904 31 UMEÅ
Anders Eriksson, Målargränd 7 A, 904 31 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden



Länstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst

KOPIA

adacta

BESLUT
Datum
1997-02-13

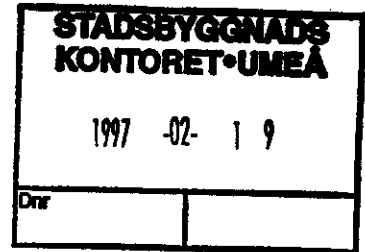
Beteckning
2024-231/97
1(2)

rek + mb

Se sändlista

Klaganden

*Kop: Plan
Lars Göran
Börje
Carin*



Överklagande av byggnadsnämndens beslut
(1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen tar inte upp till prövning Ert överklagande av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 9 december 1996 att anta detaljplan för fastigheten Bågen 1 m fl inom Teg i Umeå kommun.

Länstyrelsens motivering

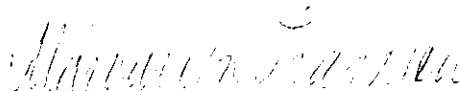
Enligt plan- och bygglagen (PBL) får kommunens beslut att anta detaljplan överklagas av sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt känd organisation eller förening av hyresgäster som berörs av planförslaget.

Det aktuella detaljplaneområdet ligger i centrala Teg och Ni äger ej mark eller bor intill planområdet. Ni berörs således inte direkt av de förändringar som följer av planens genomförande.

Länstyrelsen bedömer att Ni inte är att anse som sakägare i den mening som avses i 5 kapitlet 30 § PBL och således inte berättigad att överklaga kommunens antagandebeslut. Länstyrelsen tar därför inte upp överklagandet till prövning.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Percy Gustavsson


Margareta Ivarsson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Sändlista

Arne Lindström, Travbanevägen 8, 904 40 RÖBÄCK
Mats och Marianne Lindström, Travbanevägen 38, 904 40 RÖBÄCK
Eva Thörn, Mantelvägen 1C, 904 41 RÖBÄCK

Kopia till

byggnadsnämnden

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 13.30-17.35	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad, till kl 16.30 Margareta Lindskog, ord från kl 16.30 Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström Åsa Ögren Ingemar Dalgård Lennart Eriksson Rune Wästerby Jonas Renman	
Ersättare	Bert-Allan Persson Åke Burman Assar Karlsson Annie Lorentzon Jerker Marklund, till kl 16.00	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Lars Eklöf, bygglovchef Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Ulf Sondell, stadsingenjör Anders Berg, planchef Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör	Börje Nordström, lantmätare Patrik Forsberg, arkitekt Gerd Lantz, planingenjör Staffan Sjöström, lantmätare Roger Berggren, trafiktekniker Fredrik Forsell, trafikingenjör
Utses att justera	Lennart Degerliden	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1996-12-11 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström <i>Carin Conradsson</i>
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justera	<i>L. Degerliden</i> Lennart Degerliden

Paragrafer 205-237

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1996-12-09		
Datum för anslags uppsättande	1996-12-13	Datum för anslags nedtagande	1997-01-03
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström <i>Postat till lmn + lista 96-12-13</i> <i>J.L.</i>		

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 95-24

Beslutsdatum
1996-12-09

§ 212

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **BÅGEN**
Sökandens namn: Planeringsutskottet
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Gerd Lantz

Sign:

Detaljplan för fastigheten Bågen 1 m fl har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i oktober 1995. Den medger en exploatering för bostadsbebyggelse på 13 000 m².

Utställning av detaljplanen har ägt rum under tiden 30 oktober-21 november 1996. Underrättelse om denna har skett via kungörelse på kommunens anslagstavla samt i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 23 oktober 1996.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats genom brev postade den 29 oktober 1996.

Tekniska kontoret och **Umeå Energi** har inga erinringar mot detaljplanen. Då planen redovisar åtgärder för att klara bullergränserna utom- och inomhus vill **Vägverket** inte heller motsätta sig ett genomförande även om viss tveksamhet över utformningen kvarstår.

Hyresgästföreningen vidhåller framförda synpunkter i samrådsyttrandet, vilka kommenterats i samrådsredogörelsen.

Telia påpekar att kabelutsättning ska begäras i samband med rivning av befintliga byggnader för att inte skada ledningar och få in vatten i ledningssystemet i området. **Kommentar:** Telias yttrande har lämnats till fastighetsägaren för kännedom och bevakning.

Luftfartsverket. Enligt Luftfartsverket kan kvarteret Bågen enligt trafikprognosen för år 2010 besväras av maxbuller från vissa flygplanstyper. Mot denna bakgrund förutsätter Luftfartsverket att krav ställs på en god inomhusmiljö ur bullersynpunkt. **Länsstyrelsen** har efter samråd med Luftfartsverket, Vägverket och miljöfunktionen inom länsstyrelsen framfört att byggnaderna ska ges en god takisolering med hänsyn till flygbullerstörningar.

Kommentar till Luftfartsverket och Länsstyrelsen: Planen har kompletteras med krav på en takisolering som ger inomhusnivån 30 dB(A).

Ägarna till fastigheterna Bågen 12-22 och Handlaren 18 och 23, vidhåller i samrådsyttrandet framförda synpunkter med tillägget att det är viktigt att infarten placeras enligt deras skiss. På denna har vinkelhusen vid Målargränd byggts ihop och infarten placerats närmare Nybrogatan. Markremsan de önskar köpa av kommunen bör ökas till sex istället för de fyra meter som redovisas i planen.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 95-24

Beslutsdatum
1996-12-09

§ 212

Justerarnas sign:

Kommentar: Vi anser att den trafikmässigt bästa lösningen är att lägga infarten så nära mitten av kvarteret som möjligt men gick ändå de boende till mötes vid samrådsskedet genom att göra en mindre förskjutning av infartsvägen norrut. Vad gäller markremsan de boende önskar köpa har en utökning skett. Nya bredden varierar mellan fyra och sju meter. Markköpet är genomfört.

Böle Socialdemokratiska förening tillstyrker detaljplanen men tror att Bölevägen även i framtiden kommer att ha stor trafik och föreslår att den på illustrationen redovisade rondellen vid Riksvägen istället placeras i korsningen med Bölevägen. Dessutom föreslår de liksom de boende i radhusen Bågen 12-22 och Handlaren 18 och 23 att enkelriktningen på Målargränd, sträckan Nybrogatan -Skeppargatan tas bort för att undvika onödig trafik på Bryggargatan som i mycket hög utsträckning används som cykelväg för de som fortsätter eller kommer över "gamla bron".

Kommentar: Av planens beskrivning framgår att även korsningen Riksvägen - Bölevägen i ett senare skede kan komma att byggas om. I samrådsredogörelsen, kommentaren till yttrandet från de boende i radhusen Bågen 12-22 och Handlaren 18 och 23 framför trafiksektionen att enkelriktningen är möjlig att ta bort. Om detta görs får man räkna med genomsilningstrafik från E4. Åtgärden kan dock inte lösas i detaljplanen utan en begäran får göras hos trafiknämnden som har beslutsrätten.

Tegs och Öns byamän beskriver i sitt yttrande hur de historiskt sett svarat för att byn haft ett väl fungerande vägnät, vilket man knappast kan påstå att nuvarande är med en europaväg som delar Teg i två delar. I slutet av 1980-talet utarbetades ett förslag, väl förankrat bland Tegsbor, med en överdäckning av E4 för att förena delarna. Ett förslag som av ekonomiska skäl inte kunde förverkligas. Byamännen menar att en långsiktig utformning av centrala Teg ska vara vägledande vid beslut om utbyggnad och att det prutade alternativ som redovisas i detaljplanen inte bör genomföras. Kommunen kan vänta på bättre tider.

Om planen ändå kommer att fastställas bör finansieringen av den framtida gångbron tryggas. Byamännen föreslår att 50 % av anläggnings- och driftkostnaderna säkras genom exploateringsavtal med byggherren. Vidare anser de, väl medvetna om den ekonomiska situationen, att Tegsbron måste kompletteras med en cykelbana.

Röbäck och Tegs centerföreningar ogillar planutformningen dels för att den inte omfattar en broförbindelse över E4 och dels för att den befäster den uppdelning av Teg som E4-dragningen medfört. Planen bör omarbetas så att bebyggelsen görs öppnare, gärna högre och mer varierad samt ges sådan kvalitet att den blir ett positivt tillskott i Umeås stadsbild. Vidare ska hastigheten sänkas från 70 till 50 km/h förbi planområdet som bullerdämpande åtgärd. Området och byggnaderna måste även ges andra former av avskärmning och ljudisolering.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 14 november 1996 beslutat att avge yttrande enligt Miljökontorets tjänsteskrivelse med tillägget att i planen ska ingå en gångförbindelse över E4 och att miljö- och hälsoskyddsnämnden hävdar att hastigheten på E4 sänks från 70 till 50 km/h. Mot beslutet reserverar sig Miljöpartiet de Gröna (Mp) och Vänsterpartiet (V). Mp avstyrker planen i 1:a hand och i 2:a hand att



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 95-24

Beslutsdatum
1996-12-09

§ 2/2

Justerarnas sign:

bostadsområdet inte planeras för barnfamiljer med hänsyn till E4:s närhet. Försök med urinseparering inom området bör göras enligt både Mp och V.

Socialtjänsten hänvisar till tidigare yttrande och vill än en gång understryka vikten av att en tillfredsställande lösning ordnas för att förbinda bostadsområdet med Tegs centrum.

Kommentar till Tegs och Öns Byalag, Röbäck och Tegs centerföreningar, Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Socialtjänsten: Alla har påpekat att broförbindelsen över E4 är viktig. Av samrådsredogörelsen framgår att kontoret gärna ser att en sådan lösning prioriteras och kan finansieras. E4:s uppdelning av Teg är ett faktum. Någon bra lösning för att åtgärda detta är svår att uppnå. Vår avsikt är att föreslagna björkrader längs E4 ska bidra till att mildra "dikeskaraktären". Av planens beskrivning framgår hur vi tänkt oss att husens placering, form, färg, skala och karaktär, förutom bulleravskärmningen mot E4, ska klara både anpassning till omgivande bebyggelse och bli en vacker entré till staden. I planens bestämmelser finns krav på bullerplank mellan husöppningar och en bullernivå inomhus som inte överskrider 30 dB(A). Frågorna om hastighetssänkning på E4 och komplettering av Tegsbron med en cykelbana omfattas inte av planen. Inget planmässigt hinder finns för försök med urinseparering.

Boende på Mantel- och Travbanevägen i Röbäck menar att föreslagen detaljplan fungerar först när trafiksituationen överensstämmer med trafikplanens intentioner. Det förutsätter att Bölevägen utgår ur huvudnätet för biltrafik. Avstängningen av Bölevägen vid Volvo är temporär och den detaljplan som ska reglera en permanent stängning är överklagad. Om den temporära avstängningen hävs och Bölevägen fortsättningsvis ska användas för nuvarande fordonsmängd plus ytterligare person- och tung trafik till Volvo blir boendemiljön i Bågen ohållbar. En förutsättning för ett byggande i kvarteret Bågen är att Bölevägens avstängning vid Volvo är verkställd.

Kommentar: Den temporära avstängningen av Bölevägen gäller till den 1 juni 1997. Planen som reglerar en permanent avstängning beräknas då ha vunnit laga kraft. I annat fall får en förlängning av den temporära stängningen prövas i avvaktan på slutlig planhantering.

Från samrådsskedet finns kvarstående synpunkter lämnade av boende i kv Bilen.

REVIDERING

Detaljplanens bestämmelser kompletteras med krav på takisolering och på plankartan breddas markremsan som förs till radhusområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte krävs.

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 95-24

Beslutsdatum
1996-12-09

§ 2/2

Justerarnas sign:

Under överläggningen yrkar Ingemar Dalgård, Lennart Degerliden och Lennart Eriksson på återremiss av detaljplanen med uppgift om att ta fram ett mera genomtänkt förslag vad gäller högre/varierade hushöjder.

Lennart Degerliden har som andrahandsyrkande att detaljplanen kompletteras med bestämmelse som medger vissa byggnadsdelar att avvika från huvudsaklig hushöjd.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på ärendets avgörande idag och om återremiss och finner att byggnadsnämnden beslutat avgöra ärendet idag, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

”De som vill att ärendet avgörs idag, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att återremittera ärendet”.

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 8 ja- och 3 nej-röster, följande röstar ja: Carin Conradsson, Ingemar Jangvad, Anna Lind, Kurt Bergström, Peter Olofsson, Åsa Ögren, Rune Wästerby och Jonas Renman, följande röstar nej: Lennart Degerliden, Ingemar Dalgård och Lennart Eriksson.

Därefter ställs proposition på Degerlidens andrahandsyrkande.

Det bedöms inte att någon ytterligare handläggning behövs.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar således
att detaljplanen och planbestämmelserna skall revideras beträffande
utformningsbestämmelserna samt
att anta den reviderade detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 95-24

Detaljplan för fastigheten **BÅGEN 1 m fl** inom Teg i Umeå kommun,
Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser
- Illustration
- Genomförandebeskrivning.

BAKGRUND och SYFTE

Kommunstyrelsens planeringsutskott har den 7 mars 1995 beslutat att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett program som ska klarlägga förutsättningarna för ytterligare bostadsbebyggelse inom kvarteret Bågen. Programmet har godkänts av byggnadsnämnden som underlag för detaljplanen.

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Umeå stad, Holmsund/ Obbola, antagen av kommunfullmäktige 1990, där området redovisas som tätortsbebyggelse. Enligt gällande stadsplaner fastställda 1942, 1964 och 1972 är marken inom området reserverad för bostäder och allmän plats. Trots att gällande detaljplaner saknar aktualitet bedöms området fortfarande lämpligt för bostäder då det ansluter till bostadsbebyggelse, ligger nära Tegs centrum och dessutom har ett attraktivt centralt läge i staden.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och avgränsning

Planområdet ligger inom centrala Teg, längs västra sidan av Europaväg 4. Det begränsas i norr av Skeppargatan och Bölevägen i söder.

Befintlig bebyggelse och markförhållanden

Sydvästra delen av kvarteret Bågen är bebyggt med radhus uppförda 1978. Dessutom finns tre stycken äldre tvåvånings byggnader inom fastigheterna Bågen 1 och 2 samt fastigheten Verkmästaren 3. Marken inom planområdet sluttar svagt mot E4:an och har en brant slänt mot Nybrogatan. Detta framgår av kartmaterialet som även redovisar värdefulla grupper av löv- och barrträd.

Grundförhållanden

För området finns en översiktlig grundundersökning utförd av Bjurströms Geotekniska Byrå 1951. Denna visar att djupet till fast botten är sju meter eller mer, vilket innebär att byggnader högre än tre våningar måste grundläggas på pålar. En noggrannare grundundersökning får utföras i samband med detaljprojekteringen.

PLANFÖRSLAG

Övergripande mål

Planområdet ska bebyggas med utgångspunkt från resurshushållning och förebyggande miljövård, vilket uppnås bl a genom resurssnålt byggande, bra byggnadskonstruktion och ett hälso- och miljöanpassat material. Det förutsätts att uppvärmningen är miljöanpassad samt att källsortering och kompostering av hushållsavfall utförs.

Närheten till E4:an innebär att bebyggelsen måste placeras och utformas så att den har en god bullerdämning och ger en bra gårds- och utemiljö.

Det är önskvärt att en gångbro byggs över E4:an för att mildra barriäreffekten inom stadsdelen och ge området god kontakt med Tegs Centrum

Bebyggelse

Bostäder

Området ingår i den stadsförnyelse som pågår inom centrala Teg och utgör ett parti av den södra entrén till staden, vilket slutligt anpassas till den struktur som uppkommit på grund av E4:ans dragning genom Teg. Byggnaderna ska ges en gestaltning, skala och karaktär som ansluter till den pågående omdaning och bli del av en vacker entré till staden. Föreslagen byggnadshöjd är tre och fyra våningar, fyra våningar mot E4 och tre mot anslutande bebyggelse. Artikuleringen av bebyggelsen har sökts i livförskjutningen mellan byggnader och genom betoningen av vissa byggnadsdelar, bl a det nordöstra kvartershörnet. Individuell färgsättning av huskropparna är avsedd att förstärka det gestaltningsmässiga greppet. Bostadsentréerna är vända mot gårdarna medan de uppglasade trapphusen vetter ut mot omgivande gator.

Vid utformningen av området skall hänsyn tas till värdefull vegetation.

Lägenheternas storlek bör spänna från ett rum med kök och uppåt så att utbudet blir varierat och vara utformade så att de blir tillgängliga för alla, även de som har funktionshinder.

Husen ska vara väl isolerade, energisnåla samt radon- och fuktsäkra. Solenergin kan tas tillvara genom stora fönster mot söder och energilagrande byggmaterial bör användas. Vattenskadesäkert byggande utförs så långt det är möjligt. Vindförluster undviks genom att förse husen med rejäla taksprång och husentréerna med vindfång. Även träd och planeringar utgör vindskydd.

Val av byggnadsmaterial görs med hänsyn till boende, rivning, återanvändning och återvinning. För att kunna återanvända byggmaterial vid rivning och ombyggnad är skruvning och bultning att föredra framför spikning och limning.

Skola

Tillgången på elevplatser till låg- och mellanstadiet är god. Brist på högstadieplatser kan uppstå.

Skyddsrum

Inom området måste skyddsrum anordnas.

Trafik/parkering

Trafik

Tegsbron och E4:an på sträckan förbi planerat bostadsområde trafikeras idag av 23 000 bilar vardagsdygn. På Bölevägen och Riksvägen, delarna närmast E4, går ca 10 000 fordon.

Förslag till förbättring av trafiksituationen redovisas i trafikplanen fastställd av kommunfullmäktige 23 januari 1995. Där ingår Bölevägen och nämnd Riksvägsdel inte längre i huvudnätet, vilket medför att avfartsrampen från E4 till Bölevägen kan tas bort. Förslag finns till ombyggnad av rampen från E4 som ansluter till Riksvägen med en cirkulationsplatslösning. Cirkulationsplatsens tillkomst är en förutsättning för att ta bort "Bölevägsrampen". I ett senare skede kan även korsningen Riksvägen - Bölevägen komma att byggas om.

Förslaget till förändring av E4:s gatumiljö genom centrala Umeå omfattar även sträckan från Bölevägen förbi Tegsberg fram till norra brofästet som avses att förädlas som entrézon till stadskärnan.

Bostadsområdet får sin trafikförsörjning via Målargränd.

Kollektivtrafiken förbi området är god.

Genom planområdet redovisas en väg som är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Den torde i första hand komma att användas av de boende i kvarteret Bågen.

Parkering

Bilparkeringen bör delas upp i mindre grupper eller utformas så att den visuellt upplevs mindre. Detta kan ske genom att placera garage och skärmtak så att parkeringsytorna delas upp. Det ska också strävas efter att ge parkeringen en god anpassning till gårdsrummen och gärna förse den med en beläggning som inte enbart består av asfalt.

Miljökonsekvenser

Buller

Planområdet påverkas inte av flygbuller enligt gällande översiktsplan och enligt Luftfartsverkets prognos för flygtrafik år 2020 ligger det i gränzonen för bullerpåverkan. Vid underhandskontakt med Luftfartsverket har framkommit att ny koncessionsansökan kommer att lämnas i slutet av november. I koncessionsansökan bearbetas bullerspridningen på nytt.

Trafikplanen redovisar en bullernivå längs E4 förbi Tegsberg på mellan 70-73 dBA. Detta innebär att kraven på en god utemiljö ur bullersynpunkt kräver avskärmande åtgärder. I planen har därför husen närmast E4 placerats och länkats ihop med täta plank eller murar, så att de fungerar som den bullerskärm som ger gården en bra lek- och utemiljö.

En sänkning av hastigheten från 70 km/tim till 50 km/tim redan vid bron över E4, innan området börjar, skulle dämpa trafikbullret betydligt. Det har dock bedömts att husen kan fasadisolas och förses med fönster som klarar den i planen föreskrivna bullernivån inomhus utan denna hastighetssänkning.

Lägenheterna bör utformas så att sovrum placeras in mot gården.

Luftföroreningar

Miljökontorets beräkningar och mätningar av luftföroreningar, längs E4 förbi kvarteret Bågen, visar att de gränsvärden Naturvårdsverket anger för att minska riskerna för ohälsa inte överskrids.

Luftintag ska placeras mot gårdssidan.

Teknisk försörjning*Energi/värme*

Området ska ha så låg energiförbrukning som möjligt utan att äventyra inomhusklimatet. Energisnåla system för uppvärmning, ventilation och hushållsström ska installeras. Ventilationen bör anordnas med centralt aggregat. Ett svalt skafferi kan ersätta en större kyl.

Området avses att fjärrvärmeförsörjas, vilket ur miljösynpunkt är en god lösning. Anslutning till fjärrvärmenätet sker i Målargränd.

Eventuellt läge för transformatorstation har illustrerats vid infarten till området. Bostäderna förutsätts utföras med 5-ledarsystem och eldragningar, som minimerar uppkomst av elektriska och magnetiska fält.

Vatten, avlopp, avfall

Området ansluts till kommunens vatten- och avlopps nät. Ett lokalt omhändertagande av dag- och dräneringsvatten genom bäck- och dammsystem skulle utgöra ett levande inslag i miljön samtidigt som avloppsnätet avlastas. En sådan lösning kräver dock särskilda utredningar.

Allt hushållsavfall tas om hand via källsortering. Kompostering av mat- och trädgårdsavfall bör ske i gemensamma komposter inom området.

Genomförande

Området är planerat så att genomförandet kan ske i etapper, som närmare framgår av genomförandebeskrivningen.

Agenda 21-budskapet om ett långsiktigt hållbart samhälle - kretsloppssamhället - är det synsätt som ska ligga till grund i hela planerings- och byggprocessen för området.

REVIDERING

Detaljplanens bestämmelser har kompletterats med krav på takisolering och på plankartan har markremsan som skall föras till radhusområdet breddats. Byggnadsnämnden har beslutat att detaljplanen ska kompletteras med bestämmelse som medger att vissa byggnadsdelar får avvika från huvudsaklig hushöjd.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1996
Planavdelningen

Reviderad december 1996

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Gerd Lantz
Gerd Lantz
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BÅGEN 1 m fl** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimi-tiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.
Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i kvarteret Bågen inom stadsdelen Teg.

Kommunen äger marken inom planområdet med undantag för samfällid mark. Marken är idag uppdelad på ett flertal fastigheter. Fastigheterna bör genom fastighetsreglering föras samman till en, möjligen flera, fastigheter anpassade till den bebyggelse som avses att uppföras.

Ett mindre markområde mellan det befintliga radhusområdet och den tilltänkta infartsvägen bör föras till samfälligheten Bågen S:2.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitutsupplåtelse till förmån för kommunal gatumarksfastighet.

Utfartsvägen mot Målargränd anläggs på kvartersmark. Blir resultatet av utbyggnaden att bostadsbebyggelsen är fördelad på fler än en fastighet bör utfartsvägen inrättas som gemensamhetsanläggning.

Under samma förhållanden bör parkering/garage inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter. Bildande av gemensamhetsanläggning kan anstå tills dess att fastighetsförhållandena inom kvarteret har fastlagts.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 95-24

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är sju meter eller mer vilket innebär att byggnader högre än tre våningar måste grundläggas med pålning. Grundläggning bör ske i samråd med kommunens bygginnspektion i samband med bygganmälan.

Utbyggnad med hänsyn till buller och trafik

För att bullerstörningarna skall bli så små som möjligt förordas en kontinuerlig utbyggnad. För att klara trafikförsörjningen i området under byggnadstiden måste dock utbyggnaden ske i viss ordning. Först måste kvarterets norra och västra delar bebyggas så att den befintliga rampen från E4:an till Bölevägen t v kan behållas. Samtidigt kommer en cirkulationsplats att anläggas söder om Bölevägen. När denna är klar fyller rampen ingen funktion och kan tas bort. Först därefter kan södra delen av kvarteret bebyggas.

Vegetation

Befintliga träd inom naturmarksområdet (på plankartan betecknat med n) få ej fällas. Befintliga träd inom med B betecknat område skall i största möjliga utsträckning bevaras.

Energiförsörjning

Elförsörjningen inom kvarteret är otillräcklig för den planerade bebyggelsen. Eftersom en ny transformatoranläggning endast berör försörjningen inom kvarteret får placeringen av en ny transformator lösas av Umeå Energi AB och exploitören i samråd.

Inom kvarteret har Umeå Energi jordkablar som måste flyttas till följd av den nya bebyggelsen. Flyttningen skall utföras på exploitörens bekostnad.

Området avses anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal avses tecknas med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1996

Lantmäteriafdelningen

rev. december 1996



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 95-24

Detaljplan för fastigheten BÅGEN 1 m fl inom Teg i Umeå kommun

Samråd har skett med Brandförsvaret, Handikappföreningarna, Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Miljökontoret, Skolkontoret, Tekniska kontoret, Telia AB, Umeå Energi AB, Vägverket och Stadsbyggnadskontorets avdelningar Bygginsp, Bygglov, Lantmäteri samt Mät- och Kart som fått ärendet på remiss under tiden 25 september - 9 oktober 1996.

Sakägare har informerats om pågående planläggning genom brev postade den 24 september 1996 och hyresgäster genom flygblad utdelade samma dag. Samtliga har beretts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget t o m den 9 oktober 1996.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att det vid underhandskontakt med Luftfartsverket framkommit att ny koncessionsansökan kommer att lämnas i slutet av november. I koncessionsansökan bearbetas bullerspridningen på nytt med nya avgränsningar av störda områden. Dessa bör uppmärksammas i det fortsatta arbetet och ligga till grund för beslut i planfrågan. Luftfartsverket bör beredas tillfälle att yttra sig över planen.

Då nya cirkulationsplatsen vid E4:s södra ramps anslutning till Riksvägen är en förutsättning för att ta bort "Bölevägsrampen" bör planen omfatta denna cirkulationsplats. Av beskrivningen framgår att en etablering av bebyggelse i kvarteret Bågen skulle kunna underlättas genom att en hastighetssänkning från 70 km till 50 km/tim halverar bulleravståndet. För att uppnå efterlevnad av en sådan begränsning fordras att infartsmiljön ändras från fyrfältig landsväg till gatukaraktär. Det framgår också att genomförandetakten för utbyggnaden i Bågen är beroende av när dessa trafikförändringar genomförs.

Länsstyrelsen anser att då etableringen berör hälsa (buller) bör övervägas om inte en särskild miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Vägverket påpekar att föreslagen bostadsbebyggelse närmast E4 hamnar på ett avstånd av ca 40 meter, vilket ur miljösynpunkt är ett synnerligen tveksamt läge. Med den standard E4 har på berörd del skulle en hastighetsnedsättning kännas omotiverad och efterlevnaden förmodligen vara låg. Något beslut om finansiering till en förändring av E4 från väg till gata finns inte heller. Vägverket pekar också på att säkerhetsavstånd för farligt gods ska hållas. Det slutliga omdömet är att planförslaget bör omarbetas, men om kommunen avser att driva ärendet vidare kräver Vägverket att åtgärder redovisas som innebär att utomhusbullret inte överstiger 55 dBA och inomhusbullret 30 dBA.

Miljökontoret bedömer det otillfredsställande ur miljösynpunkt att placera bebyggelse i omedelbar närhet till E4 enligt planförslaget. Trafikbullernivån vid fasad är beräknad till drygt 70 dBA. För att kunna uppfylla inomhusnivån på 30 dBA krävs att husfasaderna mot E4 ska dämpa bullret med ca 40 dBA. Detta kräver extraordinär fönsterkonstruktion. Kravet 55 dBA utomhus på lek- och rekreationsytor kan

klaras genom att husen avskärmar vägbullret. För att detta ska fungera fullt ut krävs dock att öppningarna mellan husen mot E4 byggs igen med täta plank eller dylikt.

Bullersituationen skulle kunna förbättras genom att parkeringsplatser och garage placeras mellan E4 och husen. Vidare skulle en sänkning av hastigheten på E4 från 70 till 50 km/tim sänka bullernivån.

Miljökontoret har även påpekat att koncessionsprövning av flygplatsen kommer att påbörjas i slutet av året.

Hyresgästföreningen har principiella invändningar mot att bostadshus uppförs nära en så starkt trafikerad led som E4 utgör. Planförslaget redovisar inte tillräckligt tydligt hur bullret ska elimineras.

Kommentar till Länsstyrelsens, Vägverkets, Miljökontoret och Hyresgästföreningens yttranden: Miljökontoret meddelar avseende koncessionsprövningen att bullerkurvan för Fokker F28 berör planområdet, vilket tidvis kan orsaka höga bullernivåer. Denna flygplanstyp planeras dock att tas ur drift i början av 2000-talet. Luftfartsverket har vid tidigare kontakter inte velat ta någon ställning vare sig för eller mot planerad bebyggelse utan endast redovisat de bullernivåer som gäller inom området. På Länsstyrelsens uppmaning kommer planen att remitteras till Luftfartsverket under utställningsskedet.

I fråga om den nya cirkulationsplatsen är avsikten att göra en ny detaljplan parallellt med den nu aktuella. För att åskådliggöra det framtida vägsystemet omkring kvarteret Bågen kommer cirkulationsplatsen att redovisas på illustrationen.

En omvandling av E4 till entrézon förbi kvarteret Bågen är av stort värde både ur miljösynpunkt och för att kunna förena Teg med stadens centrum. Detta skulle också motivera en hastighetsnedsättning vilken dock inte är av avgörande betydelse för om planerad bebyggelse kan uppföras eller inte, då fasaderna kan isoleras och förses med fönster som ger erforderlig bullerdämpning inomhus vid nuvarande hastighetsgräns. Bullergränsen 55 dBA utomhus på lek- och rekreationsytor kan klaras genom att husens fasader fungerar som bullerskärm. Av Miljökontorets yttrande framgår att om bullerdämpningen ska fungera fullt ut måste öppningarna mellan husen förses med ett tätt plank eller dylikt. Detta kommer liksom de bullergränser som inte får överskridas, komma att införas i planens bestämmelser.

Då kraven på bulleravskärmning kan klaras av och bilavgashalterna beräknats underskrida gällande gränsvärden anser vi inte att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

På Vägverkets påpekande om transporter av farligt gods svarar Brandförsvaret, som ansvarar för dessa, att de efter samråd med Länsstyrelsens försvarsenhet kan konstatera att det i dagsläget inte finns några bestämmelser om avstånd mellan transporter av farligt gods och olika typer av bebyggelse. Brandförsvaret tycker dock allmänt att transporter av farligt gods ska ske utanför tätbebyggelse, vilket också blir fallet när E4 får en annan dragning. Föreslagen bebyggelse inom kvarteret Bågen kan genomföras vad gäller transporter av farligt gods.

Miljökontorets förslag att placera parkeringen närmast E4 anser vi varken stadsbildsmässigt eller ur trafiksynpunkt vara försvarbart.

Socialtjänsten påpekar att i kvarteret Bågen ska äldre, omsorgstagare och barnfamiljer bo. För samtliga kommer kontakten med centrum att vara betydande och nödvändig genom den kommersiella servicen, vårdcentralen, socialtjänsten och en barnstuga. Med hänvisning till Umeås trafikplan bör självfallet all gång- och cykeltrafik även här ordnas så att den blir separerad från biltrafik.

Socialtjänsten anser att befintlig gångtunnel inte kan anses tillräcklig utan förordrar en gång- och cykelbro över E4 som på ett naturligt sätt förbinder bostadsområdet med den sociala servicen.

Eftersom förslag finns på äldreboende även i det närliggande kvarteret Bryggaren (Bryggeritomten), borde en samplanering av bostäderna ske med hög prioritet i genomförandet.

Socialtjänsten ser mycket positivt på att området upplåts för bostadsändamål men vill med hänvisning till ovanstående se en helhetslösning, där trafik, boende och service utformats på ett tillfredsställande sätt även för de utsatta grupperna.

Kommentar: I fråga om gång- och cykelförbindelsen med centrum finns förutom Nybrogatan i tunnel under E4 en förbindelse i anslutning till Bölevägsbron över E4. En kortare och enklare kontakt med centrum är utan tvekan en gångbro i det läge som har illustrerats i planen och det vore önskvärt om den kunde finansieras. En bra cykelförbindelse i detta läge går inte att ordna. I fråga om bryggeritomten förfogar kommunen inte över marken och vi har inget uppdrag att planlägga den.

Umeå Energi AB har jordkablar för låg- och högspänning inom kvarteret Bågen som kommer i konflikt med planerad bebyggelse. Ledningarna ligger i ledningsområde med servitutsrätt.

Elkapaciteten i området är otillräcklig, därför krävs en transformatoriosk, förslagsvis placerad vid Målargränd och infarten till området. Kiosken kan utformas så att dess magnetfält minimeras.

Kommentar: Flyttningen av ledningarna införs i genomförandebeskrivningen och Umeå Energis yttrande skickas till Tekniska kontoret för kännedom. Utrymme för en transformatoriosk redovisas i planen enligt Umeå Energis förslag.

Tekniska kontoret anser det nödvändigt att fördela den angivna byggrätten på de två naturligt uppdelade områdena.

Kommentar: Tekniska kontorets önskemål har tillgodosetts i planen.

Handikappföreningarna HSO och DHR har framfört synpunkter som kommer att bevakas i samband med bygglov.

Brandförsvaret har ingen erinran mot detaljplanen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott uttalar följande: Bebyggelsens höjd och utformning bör studeras ytterligare i syfte att skapa en mer markerad stadsbild mot E4, t ex genom en varierad hushöjd med åtminstone några högre byggnadsdelar.

Vad gäller parkeringsnorm har utskottet inget emot att en lägre nivå tillämpas. Infarten bör studeras närmare för att se om det är möjligt förlägga den längre från de befintliga radhusen.

Kommentar: Accentueringen kan göras på många sätt. Vi har här valt att främst arbeta med husens placering i en skala som överensstämmer med Tegs stadsbild. Tillräckligt antal parkeringsplatser kan ordnas enligt gällande parkeringsnorm. Infarten till området har flyttats, se kommentaren till de boende i radhusområdet, Bågen 12-22.

Ägarna till fastigheter Bågen 12-22 och Handlaren 18 och 23 har lämnat följande synpunkter:

Infarten till bostadsområdet kommer för nära radhusen.

Byggandet av den nya cirkulationsplatsen påbörjas samtidigt som utbyggnaden av bostadsområdet så att detta kan uppföras utan etappindelning.

Målargränd har med åren fått allt intensivare biltrafik bl a genom bebyggelsen på Handlaren 24. Vid vissa tider på dygnet är det avsevärda svårigheter att köra ut på Bölevägen. Det kan också vara besvärligt att ta sig ut på Målargränd från garagen närmast Bölevägen. Konsekvenserna av ytterligare bebyggelse bör därför skyndsamt utredas med hänsyn till trafiksituationen i området som helhet.

För att underlätta trafiken till bostadsområdet ska enkelriktningen av Målargränd mellan Skeppargatan och Nybrogatan tas bort.

I radhuslängorna finns idag 13 barn i förskole- och skolåldern som dagligen ska passera Bölevägen på väg till skolan och inom planområdet tillkommer ytterligare barn. För att säkerställa deras och övriga gångtrafikanter passage över Bölevägen bör ett signalreglerat övergångsställe anordnas.

Den allmänna gång- och cykeltrafiken genom kvarteret kan bli stor därför är en dragning av vägen mellan bebyggelsen och E4 ett bättre alternativ.

För att nå fastigheterna Bågen 12, 18, 19 och 20 med t ex flyttbil, ambulans har ägarna under samrådet begärt att få köpa en bit mark från den angränsande fastigheten Västerteg 36:2 som ägs av kommunen.

Kommentar: Infarten till bostadsområdet har flyttats något och för att de närmast boende ska få större utrymme vid sina entréer har en markremsa på 4 meter lagts till fastigheterna.

Cirkulationsplatsen avses att byggas samtidigt som första etappen påbörjas. Bölevägsrampen måste vara kvar medan cirkulationsplatsen byggs för att trafiken till Teg ska fungera. Tanken är att kunna bygga de två etapperna utan avbrott.

Trafiksektionen svarar på de trafikfrågor som framförs: Enkelriktningen efter Målargränd är möjlig att ta bort men då får man räkna med genomsilningstrafik från E4.

Trafiksituationen i korsningen Målargränd-Bölevägen är inte svårare än vid många andra liknande korsningar och trafiksignalering har ingen säkerhetshöjande effekt om inte trafikmängden ligger mellan 13-22 000 fordon/dygn. Fordonsmängden per dygn på Bölevägen är ca 9 000.

Den väg som föreslagits tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik genom området torde i första hand användas av de boende inom kvarteret varför sträckningen bedöms lämplig.

Boende i kvarteret Bilén, närmaste huset norr om planområdet. Det är ett marknära låghus i två plan som har vardagsrum med balkong/uteplats och sovrum mot söder mycket nära Nybrogatan. Utsikten från dessa rum har hittills utgjorts av några mindre trähus i grön trädgårdsmiljö.

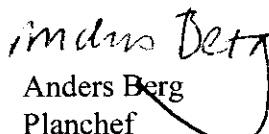
De boendes invändning mot planen är att de planerade trevåningshusen kommer att skymma deras fria soliga utsikt i söder. Förutom att huset är en våning högre än deras ligger marken inom planområdet ca 1,5 meter högre, vilket gör att de kommer att skymmas mer än vad illustrationen visar och därtill besväras av insyn från grannar. Deras förslag är att de två husen närmast utformas som tvåvåningshus. Ytan som minskar där bör kunna kompenseras i något hus mot E4. De förutsätter också att husen mot Nybrogatan inte placeras närmare än vad illustrationen visar.


Kommentar: En sänkning av våningsantalet på de närmaste två husen måste kompenseras inom kvarteret. Högre byggnader mot E4 är därvidlag inte någon acceptabel lösning. Bredder på 23-25 meter mellan hus över gata är vanliga i området. Avståndet på ca 25 meter som illustrationen visar kommer inte att minskas. Med angivet mått mellan husfasaderna anser kontoret att föreslagen bebyggelsehöjd i detta centrumnära kvarter är rimligt.

Några boende i Röbäck (Travbanevägen och Mantelvägen) har yttrat sig som kommuninnevånare och skattebetalare: De har tagit upp i princip samma frågor som de boende i kvarteren Bågen och Handlaren gjort angående kontakten E4-Bölevägen och etapputbyggnaden av bostäderna. Sammanfattningen är: Lös trafikproblemen först och bygg sedan.

Kommentar: Se första delen av kommentaren till de boende i kvarteren Bågen och Handlaren.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1996
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Gerd Lantz
Planingenjör

Ärende		Ink datum		Dnr (FRM)
		Tidigaste reg datum		Aktbeteckning (FRM)
Registerområde, kommun		Antal handl	Antal kartor	Reg datum/Annat avsl datum <i>1997-06-11</i>
Akt utgallrad datum	P g o ärende (dnr)	LSt dnr		Beslutsdatum
HANDLÄGGNING		Datum		
		<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta	<input type="checkbox"/> Godkänt	Datum
		<input type="checkbox"/> Mellanlagrat	<input type="checkbox"/> Slutfört	Datum
		<input type="checkbox"/> Granskat utan anm	<input type="checkbox"/> Akt till arkiv	Datum
INFORMATION		<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Avregistrering
		Planförkortning <i>DP</i>	Status <i>B</i>	Plannamn/Text <i>Båger 1</i>
Registerkarta <i>-487</i>				
Gäller t o m		Arkivplats		
Tilläggsinformation				
Genomföranderid		Börjar <i>1997-04-05</i>	Börjar	
		Utgår <i>2002-12-31</i>	Utgår	
Berör Till: <i>Västerteg 1:35, 36:2, Teg 5:14, 5:1, Österteg 1:16, Verkstädaren 2, 3, Västerteg 1:45, Båger 1, 2</i>				
Bort:				
Berörda Fp/Dp				
Anmärkningar <i>Laga kraft 1997-04-04</i> <i>Tuförd i Atlas</i>				

Förte påmärkning

Ändrar akt:

2450K-P 234/1965 (TA1/1), 2450K-P 139/1964 (TA1/5)
2450K-P 161/1973 (TA2/9)

Avregistrerar akt:

Akt som ändras:

2450K-P 234/1965

Berör

Bort: Bågen 1, 2, Verkstävarn 2, 3, Västerteg 1/45, 1/35

-487

Akt som ändras:

2450K-P 139/1964

Berör

Till: Västerteg 1/35

Akt som ändras:

2450K-P 161/1973

Berör

Bort: Bågen 2

Akt som ändras:

Berör

Övrigt