



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 97.30

1998-08-04

Detaljplan för fastigheterna **FJÄLLÄMMELN 7 och 23** inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-06-22 § 140

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-07-20**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät -och kart avdelningen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov avdelningen
Sökanden
Tekniska kontoret

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
1998-06-22

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.30

Beslutande
Carin Conradsson, ordförande
Lennart Degerliden, vice ordförande
Ingemar Jangvad
Åsa Ögren
Olov Sjöberg
Bert-Allan Persson, från kl 14.45 § 139
Peter Olofsson
Gösta Ludvigsson
Tony Back
Nils-Åke Sandström

Ersättare Assar Karlsson

Övriga deltagande
Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Anders Berg, planchef
Bie Enqvist, bygglovhandläggare
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör
Stina Fahlgren, arkitekt
Staffan Sjöström, lantmätare
Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör
Roger Berggren, trafiktekniker

Utses att justera Lennart Degerliden

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1998-06-26

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 123-155

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Lennart Degerliden

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1998-06-22

Datum för anslags uppsättande

1998-06-29

Datum för anslags nedtagande

1998-07-20

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-30

Beslutsdatum
1998-06-22

§ 140

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **FJÄLLÄMMELN 7 och 23**
Fastighetens adress: **Studiegränd, Bölevägen**

Sökandens namn: **NCC HUS**
Region Umeå
Jan Lundstedt

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: **Peder Seidegård**

Sign: **AB RB**

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i mars 1998. Planen har handlagts med normalt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 27 februari - 20 mars 1998. Utställning har ägt rum under tiden 6 april - 30 april 1998.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra ärendet.

Kommunstyrelsens planeringsutskott anför i sitt yttrande att de inte har någon erinran mot förslaget. Dock ska beaktas att de tilltänkta seniorbostäderna redan från början utformas med tillräckliga kommunikations- och hygienutrymmen så att de kan nyttjas av personer med funktionshinder. Med hänvisning till den tillgänglighetsstudie som genomförts bör en vindsvåning utan tillgång till hiss kunna tillåtas i det redan befintliga bostadshuset.

Tekniska kontoret skriver i sitt yttrande att de i samrådsskedet framförde att en intressekonflikt råder mellan olika intressenter inom området avseende den framtida trafikföringen och att detta måste lösas inom planarbetet. Kontoret menar att en fortsatt enkelriktning på Målargränd inte är en trovärdig lösning. En ökad trafik medför att enkelriktningen bör omprövas.

Alternativen kan vara att antingen dubbelrikta Målargränd eller att gatan omvandlas till enbart gång- och cykelväg. Båda alternativen medför kostnader för ombyggnad av gata som förutsätts betalas av exploitören.

Tekniska kontoret anser därför att ytterligare diskussioner måste föras med sakägarna inom området innan planen kan antas så att bästa möjliga lösning kan uppnås.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-30

Beslutsdatum
1998-06-22

§ 140

Justerarnas sign:

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret, Tekniska kontoret och Skolkontoret (gm Tegs centralskola) sammanträffade den 6 maj 1998 med de två byggherrarna varvid Tekniska kontoret redogjorde för sina synpunkter på trafiksituationen. Det beslutades att Målargränd i delen söder om Bölevägen omvandlas till enbart gång- och cykelväg. Tillfarten till området och till skolan kommer då att ske via Studiegränd. Tekniska kontoret tar på sig kostnaden för ombyggnaden. För att säkerställa Målargränd som en gång- och cykelväg kommer en särskild detaljplan att upprättas. Planbeskrivningen revideras och genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om detta.

Övriga kommunala och statliga instanser och berörda sakägare har inte framfört några synpunkter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter under samrådstiden som inte har föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Roland Bergman, Fjällämmeln 19.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-30

Detaljplan för fastigheterna **FJÄLLÄMMELN 7 och 23** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta med tillhörande bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet är att ge planmässiga förutsättningar för nya bostadshus på fastigheterna Fjällämmeln 7 och 23 samt inredning av vinden i befintligt bostadshus på fastigheten Fjällämmeln 7. Med hänsyn till flyg- och biltrafikbuller måste byggnaderna förses med en bullerdämpning som medför att nivåerna 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus inte överskrids.

BAKGRUND

Planområdet ligger inom centrala Teg vid korsningen Bölevägen - Riksvägen och får enligt gällande stadsplan från 1964 användas för bostadsändamål i två våningar. Vindsinredning är inte tillåten.

NCC Hus, Region Umeå, begär att få uppföra ett nytt bostadshus på fastigheten Fjällämmeln 23. Befintlig bebyggelse avses att rivas. Det nya huset är ett sk loftgångshus med små lägenheter för seniorboende. Det ska förvaltas av HSB. Byggnaden har formen av en vinkel med mellandelen i fyra våningar och vinkeländarna i två våningar. Källare redovisas under fyravåningsdelen. Alla lägenheter från andra våningen nås via hiss och loftgång. Arkitekt är Laila Björnham, FFNS.

På den angränsande fastigheten Fjällämmeln 7, önskar ägaren Sören Scherdin inreda vinden i befintlig tvåvåningsbyggnad utan att behöva installera hiss, vilket är ett krav i byggnader högre än två våningar. Sören Scherdin är även intresserad av framtida exploateringsmöjligheter inom fastigheten.

Begäran om planläggning - Byggnadsnämndens beslut

Då begärda ändringar inom fastigheterna Fjällämmeln 7 och 23 strider mot gällande plan har ägarna till de berörda fastigheterna anhållit om att en ny planläggning genomförs.

Byggnadsnämnden har den 3 november 1997 beslutat om upprättande av detaljplan.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

På fastigheten Fjällämmeln 23 får ett vinkelhus uppföras. Huset har en mellandel i fyra våningar och vinkeländarna i två våningar. Möjlighet till vindsinredning i befintligt bostadshus och byggrätt för ett nytt, mindre bostadshus i två våningar medges på fastigheten Fjällämmeln 7.

Byggnaderna ska vara väl isolerade, energisnåla samt radon- och fuktsäkra. Byggmateriäl bör vara energilagrande och väljas med hänsyn till boende, rivning, återanvändning och återvinning.

Bostadshusens entréer samt lägenheternas sovrum och friskluftintag bör placeras mot gårdssidan med hänsyn till omgivande gators trafikbuller och avgaser.

Lägenheterna ska vara utformade med tillräckligt stora hygienutrymmen samt ha goda inre och yttre kommunikationer så att de kan användas av alla människor, även de som har funktionshinder. Passage från hiss till loftgång och entré från loftgång till lägenhet bör inte ha tröskel. Ett sätt att undvika tröskel vid entré är att förse den med ett vindfång, vilket även kan förhindra värmeförluster.

Fastigheterna och skolan får tillfart via Studiegränd. Målargränd som idag är enkelriktad in mot skolan kommer att omvandlas till enbart gång- och cykelväg. För att säkerställa Målargränd som en gång- och cykelväg kommer en särskild detaljplan att upprättas.

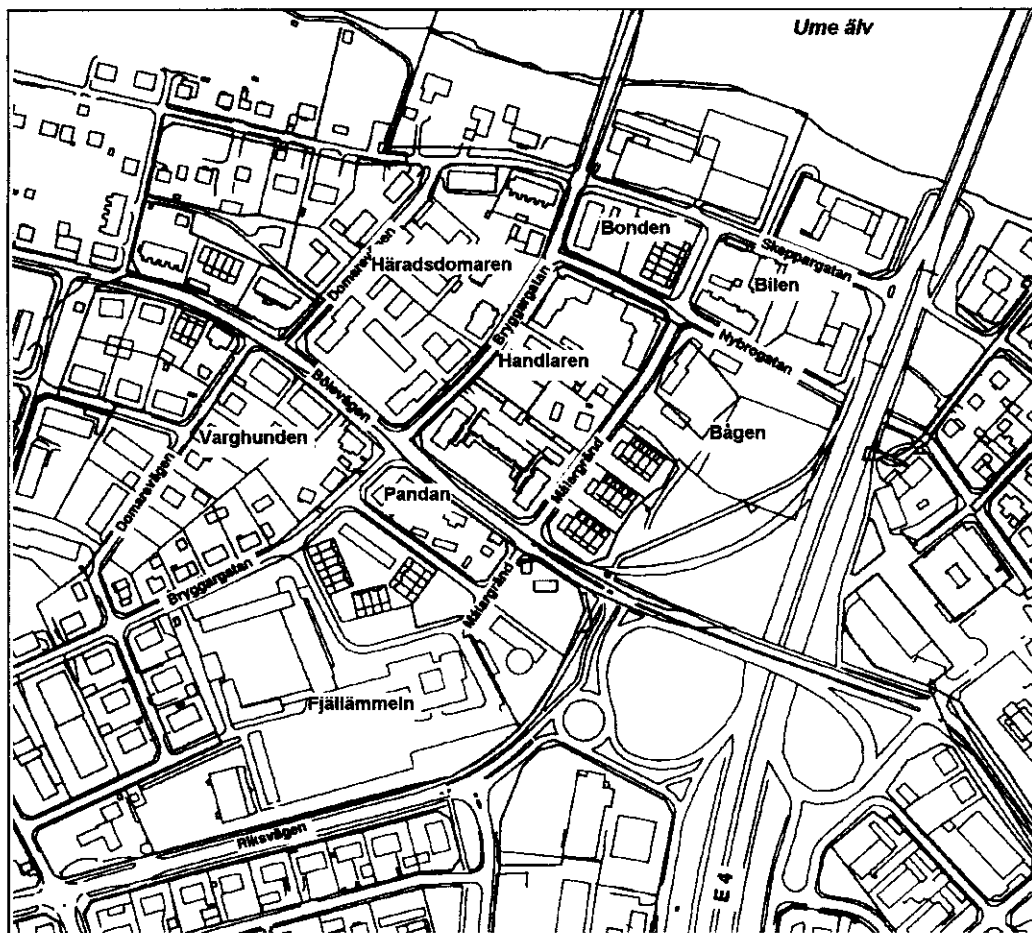
Tillgänglighet

Av Förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m (BVF) framgår, att kommunen i detaljplan kan tillämpa lägre krav vid annan ändring av byggnad än tillbyggnad, t ex på tillgänglighet, under förutsättning att bebyggelsen inom området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper.

En hissinventering har utförts för samtliga fastigheter i kvarteren Fjällämmeln, Pandan, Varghunden, Häradsdomaren, Handlaren, Bonden, Bilén och Bågen. Bebyggelsen består av villor och radhus samt flerbostadshus i två och tre våningar utom i kvarteren Bonden och Bågen, där vissa delar av huskropparna sträcker sig upp till fem våningar.

Av inventeringen framgår att i dag utgör antalet lägenheter i bottenvåning, radhus eller villa 50% av det totala lägenhetsbeståndet inom undersökningsområdet. Av det resterande antalet lägenheter, andra våningsplanet och uppåt, kan 35 % nås med hiss.

Lägenheterna som kan nås med hiss är byggda eller har försetts med hiss i samband med tillbyggnad under den senaste 10-års perioden. Med pågående och planerad utbyggnad av Bågen 1 och Fjällämmeln 23 kommer antalet lägenheter tillgängliga med hiss att öka från 35 % till 63 %.



Hissinventering utförd i ovan namngivna kvarter.

○ Fjällämmeln 7

Då stor del av bostadsbeståndet inom området är ungt till följd av den pågående stadsförnyelsen på Teg, har lägenheterna förutom hiss även övriga krav på tillgänglighet bättre tillgodosedda genom nyare lagstiftning. Med sådana långsiktigt goda egenskaper i lägenhetsbeståndet torde en vindsinredning utan tillgång till hiss i enlighet med BVF kunna tillåtas inom befintligt bostadshus på Fjällämmeln 7. En förutsättning är dock att inredningen kan klassificeras som annan ändring av byggnad än tillbyggnad.

Stadsbild och miljö

Planerad bebyggelse på Fjällämmeln utgör del i den förnyelse av bostadsbeståndet som pågår inom centrala Teg. Byggnaderna ska därför ges en gestaltning och färgsättning som ansluter den till den pågående omdaning.

Träden i fastighetsgränserna mot Bölevägen och Riksvägen har stort miljömässigt värde och skall bevaras samt vid behov ersättas.

Trafik

Planområdet gränsar mot Bölevägen, Riksvägen och den nybyggda cirkulationsplatsen som förbinder Riksvägen med E 4. Cirkulationsplatsens tillkomst

är ett led i den förbättring av trafiksituationen i området som kommunfullmäktige den 23 januari 1995 beslutat om, genom trafikplan för Umeå. I ett senare skede kan även korsningen Riksvägen- Bölevägen komma att byggas om med en cirkulationsplatslösning.
Kollektivtrafiken förbi området är god.

Teknisk försörjning

Energi/värme

Byggnaderna ska ha så låg energiförbrukning som möjligt utan att äventyra inomhusklimatet. Energisnåla system för uppvärmning, ventilation och hushållsström ska installeras. Ett svalt skafferi kan ersätta en större kyl. Området kan fjärrvärmeförsörjas, vilket ur miljösynpunkt är en tillfredsställande lösning. Anslutning till fjärrvärmenätet sker i Målargränd. Bostäderna bör utföras med 5-ledarsystem och eldragningar, som minimerar uppkomst av elektriska och magnetiska fält.

Vatten, avlopp, avfall

Fastigheterna är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. Allt hushållsavfall ska tas om hand via källsortering. Kompostering av mat- och trädgårdsavfall bör ske i gemensamma komposter inom området.

Störningar

Miljökonsekvensbeskrivning fordras för detaljplaner som kan medföra betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Fastigheterna Fjällämmeln 7 och 23 får i denna plan liksom i tidigare planläggning användas för bostäder. Förändringarna i denna plan bedöms inte ge sådan påverkan att en miljökonsekvensbeskrivning krävs.

Flygbuller

Fastigheterna påverkas inte av flygtrafikbuller enligt gällande översiktsplan men enligt Luftfartverkets prognos för flygtrafik år 2020 ligger det i gränssonen för bullerpåverkan.

Biltrafikbuller

Ekvivalentnivån för trafikbuller från Bölevägen och Riksvägen är 65 dBA. Det planerade huset på Fjällämmeln 23 och byggrätten på Fjällämmeln 7 är placerade som skärmar mot trafikbullret från nämnda vägar. Därmed kan den maximerade bullernivån utomhus på 55 dBA klaras.

De tillkommande bostadshusens tak och fasader måste ges en bullerdämpning som medför att ekvivalentnivån 30 dBA för buller inomhus inte överskrids.

Luftföroreningar

Enligt Miljökontorets mätningar och beräkningar av luftföroreningar kommer Naturvårdsverkets gränsvärden för god luftkvalitet inte att överskridas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER


Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

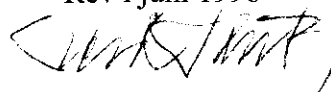
REVIDERING

Planbeskrivningen har reviderats under rubriken Bostäder.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1998
Planavdelningen

Rev i juni 1998


Anders Berg
Planchef


Gerd Lantz
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna **FJÄLLÄMMELN 7 och 23**, inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i upp till fyra våningar på Fjällämmeln 23 samt att medge att vind på befintlig bostadsbyggnad på Fjällämmeln 7 kan inredas som bostäder. Planen ger vidare möjlighet till ytterligare utbyggnad på Fjällämmeln 7 med en vinkelställd byggnad i två våningar.

För berörda fastigheter gäller tomtindelning (för del av f d kvarteret Ekorren), fastställd 1965-09-30, akt nr 2480-TEG-630. Planförslaget medför inget behov av att ändra eller upphäva tomtindelningen. Fastigheterna är bildade i enlighet med denna.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering

Fastigheterna angörs idag från Målargränd. Målargränd kommer emellertid att omvandlas till enbart gång- och cykelväg varför fastigheterna efter omvandlingen kommer att angöras via Studiegränd. Nödvändiga parkeringsytor i enlighet med gällande norm anordnas på respektive fastighet.

Natur

Befintliga träd utmed Riksvägen skall bevaras och vid behov ersättas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med markägarna NCC AB resp Sören Scherdin.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1998,
Lantmäteriafdelningen rev juni

Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 97-30

Detaljplan för fastigheterna **FJÄLLÄMMELN 7 och 23** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har skett med Brandförsvaret, Hyresgästföreningen, Kommunala Handikapprådet, Länsstyrelsen, Miljökontoret, Skolkontoret, Socialkontoret, Tekniska kontoret, Telia AB, Umeå Energi AB och Stadsbyggnadskontorets avdelningar Bygglov, Bygginsp, Lantmäteri samt Kart- och Mät som fått ärendet på remiss under tiden den 28 februari- 20 mars

Sakägare har informerats om pågående planläggning genom brev postade den 27 februari och hyresgäster genom flygblad utdelade samma dag. Samtliga har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget t o m den 20 mars 1998.

Yttranden ytan erinringar har lämnats av **Brandförsvaret, Hyresgästföreningen** och **Umeå Energi**.

Roland Bergman, Fjällämmeln 19, anser att nuvarande enkelriktningen av Målargränd måste hävas vid planens genomförande på grund av att varken Studiegränd eller Bryggargatan är lämpad för ökade trafik som förslaget innebär. Enkelriktningen borde också hävas för att trafiken på Bölevägen inte är lika "snabb" sedan rondellen mellan E4 och Bölevägen tillkommit. Även **Tekniska kontoret** har påpekat att Målargränd är enkelriktad och att regleringen tillkom efter påstötningar från skolan.

Kommentar: Det är riktigt att Målargränd är enkelriktad. Planhandlingarna har kompletterats med uppgift om detta men någon ändrad trafikföring har inte föreslagits. Det är Trafiknämndens uppgift att behandla trafikfrågor.

Länsstyrelsen, Miljökontoret och Tekniska kontoret har påpekat att bestämmelse mot buller saknas. Tekniska kontoret anser också att våra ambitioner vad gäller byggnaders konstruktion material, utformning och tillgänglighet samt stadsbild och teknisk försörjning borde kunna förstärkas med relevanta planbestämmelser. Befintlig gångväg längs Bölevägen bör redovisas på illustrationen. Miljökontoret rekommenderar att sov rum placeras mot gården skyddade mot biltrafikbuller.

Kommentar: Bestämmelse mot flyg- och vägtrafikbuller har införts i planbestämmelserna i översstämmelse med texten i planbeskrivningen. Planbestämmelserna har kompletterats vad gäller byggnadernas utformning, material och tekniska försörjning.

Kommunala Handikapprådet har utöver generella bygglovsynpunkter framfört krav som får prövas vid bygglov och bygganmälan. Kommunala handikapprådets yttrande har skickats till berörda fastighetsägare och HSB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1998
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Gerd Lantz
Gerd Lantz
Planingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diariennr : LII 98-329

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANR 98-110

Regdatum: 980902

Registrering av åtgärder:

FJÄLLÄMMELN 7 och 23

Anmärkning:
Detaljplan

Berörda fastigheter:

FJÄLLÄMMELN 7
FJÄLLÄMMELN 23

980826 RE Tidigaste registreringsdatum
980622 BD Beslutsdatum
980720 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
Ändrar T A1/5, 2480K-P139/1964, bort:
Fjällämmeln 7, 23.
PB Inlagd i ACM