



## LAGAKRAFTBEVIS

dnr 98.04

1998-10-19

Detaljplan för del av fastigheterna **ROVDJURET 8 och 9** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun.

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-09-21 § 195

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-10-15**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät -och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov avdelningen

Sökanden

Tekniska kontoret



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-04

Beslutsdatum  
1998-09-21

§ 195

Justeratnas stäm:

*all*

Fastighetsbeteckning: **ROVDJURET 8 och 9**  
Fastighetens adress: **Tegsvägen**  
Sökandens namn: **Rovdjuret fastigheter AB**  
**Nils- Erik Johansson/ Håkan Hedman**  
Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: **Peder Seidegård**

Sign: */ P*

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i april 1998. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 14 april- 30 april 1998. Ett extra samråd har under augusti 1998 hållits med Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Berörda bostadsrättsinnehavare har genom flygblad, uppsatta i respektive trapphus, fått del av förslaget.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att inom planområdets närhet finns en bensinstation med stationsbyggnaden belägen ca 50 meter från ett av de tilltänkta bostadshusen. Rekommenderade riktvärden för skyddsavstånd vid nyplanering anges i Boverkets m fl Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" till 100 m. Länsstyrelsen skriver vidare att med hänsyn till eventuella hälso- och säkerhetsrisker bör planen därför förtydligas med avseende på riskerna från bensinstationsverksamheten. Läget på bensinpumparna och bränslecisternernas tappställen är därvid väsentliga utgångspunkter för riskbedömningen.

Länsstyrelsen hänvisar till ovanstående synpunkter och önskar ett förnyat samråd i ärendet.

**Kommentar:** Ett förnyat samråd har hållits med Länsstyrelsen i augusti 1998. I detta samråd redovisades att ingen nyttillkommande byggnad placeras inom 50 meter från den centrala upptankningen och dess luftning. Vidare förklarades det att ingen tilluft hämtas inom 100 meter från den centrala upptankningen. (Internt samråd har hållits med Miljökontoret).

Länsstyrelsen skriver i sitt nya yttrande att riktvärdet för skyddsavstånd mellan nya bostäder och bensinstationer är, som framgick i det första yttrandet 100 meter enligt Boverkets allmänna råd. Exempel redovisas dock som anger acceptabelt skyddsavstånd som 50 meter räknat från cisternpåfyllnad. De skriver vidare att större delen av det södra huset ligger inom angivet skyddsavstånd för störande lukter. Även om tilluft hämtas utanför angiven 100-meters

98-09-24  
*all*  
*JL*



7  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 98-04

Beslutsdatum  
1998-09-21

§ 195

Justerarnas sign:  
*Carl P* *ahl*

gräns kommer således vädring att ske och eventuella balkonger att ligga inom restriktionsområdet. Detta kan påverka områdets boendekvaliteter.

Ur gestaltningssynpunkt och i viss mån för att dämpa spridning av luftburna föroreningar bör bostäderna avskärmas mot bensinstationen med en vegetationsskärm.

Länsstyrelsen avslutar med att ur hälso- och säkerhetssynpunkt får planförslaget anses vara acceptabelt.

**Kommentar:** Plankarta, planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras angående vegetationszon och beskrivningen dessutom med skyddsavstånd.

**Miljökontoret** skriver i sitt yttrande att befintlig bensinstation ligger relativt nära de planerade bostäderna, vilket kan ge upphov till störningar bl a i form av lukter. Med hänsyn till detta bör det av planen framgå att tilluftsanordningar för det södra huset lokaliseras till husets norra del.

**Kommentar:** Planbestämmelser och planbeskrivning kompletteras.

**Tekniska kontoret** anför i sitt yttrande att staket och planteringar i anslutning till fastighetsutfarterna, korsningarna Domarevägen/Tegsvägen och Bryggargatan/Tegsvägen samt utfarterna från Rovdjuret 10 utformas så att inga siktproblem uppstår. Detta innebär normalt en stakethöjd på max 80 cm. Kontoret skriver också att intentionerna om resurshushållning och gestaltning även bör uttryckas i form av planbestämmelser.

**Kommentar:** Plankarta och planbestämmelserna kompletteras angående stakethöjd. Bestämmelserna kompletteras även med rubriken "Ekologi/ byggnadsteknik". I planbeskrivningen kompletteras avsnittet "Resurshushållning".

**Umeå Energi AB** meddelar att lågspänningsnätet kan behöva förstärkas för att klara elförsörjningen.

**Kommunala handikapprådet** framför synpunkter som är att hänföra till bygglovskedet.

**Mats- Åke Lindahl, Rovdjuret 10**, anför i sitt yttrande: Byggnaderna placeras så att butikslokalen inte skymms. En reducering av hushöjden är önskvärd, endast två våningar med vind i den kortare huskroppen för att minska de negativa effekterna ur solbelysningssynpunkt. Önskemål om att begränsa det område som tillåter uthus och garage och att området bör ges en höjdbestämmelse för byggnaderna. Staketet mot Rovdjuret 10 bör ej göras högre än 110 cm vid områdets parkering. Mats- Åke Lindahl avslutar skrivelsen med att han förutsätter att den tilltänkta bostadsbebyggelsen inte påverkar verksamheten på Rovdjuret 10 negativt.



7

**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 98-04

Beslutsdatum  
1998-09-21

§ 195

Justerarnas sign:  
*A L D* *ahl*

**Kommentar:** Den nytillkommande bebyggelsen är placerad inom planområdets mellersta och norra del vilket innebär att den inte skymmer skyltningen och entrén till butikslokalen på Rovdjuret 10. Stadsbyggnadskontoret bedömer att hushöjderna inte medför några negativa effekter ur solbelysnings synpunkt för de omkringliggande fastigheterna. Rovdjuret 10, öster om planområdet, är enligt gällande detaljplan avsatt för småindustriändamål och kvarteret Spetsen, norr om området, är beläget på så stort avstånd att skugga från den tilltänkta bebyggelsen inte medför några negativa effekter. När det gäller önskemålet om att begränsa området för garage revideras plankartan så att de parkeringsplatser som planeras mot tomtgränsen till Rovdjuret 10 inte kan överbyggas med garage. Planbestämmelserna kompletteras även med höjdbestämmelser för uthus/garage och staket.

**Rovdjuret fastigheter AB gm Nils Erik Johansson, Rovdjuret 8,** påpekar att han som beställare av planen har inte fått del av samrådshandlingen. Vid underhandskontakter med Stadsbyggnadskontoret har exploatering 0,8 ansetts som rimlig. Planförslaget innehåller exploatering 0,74. Planen redovisar ett husdjup på 12 meter men detta bör ökas till 13,6 meter. På grund av att den tänkta byggnadstekniken består i att uppföra husen med trästomme innebär detta att bestämmelsen om hushöjd måste revideras. Önskemål är att det norra huset får en högsta byggnadshöjd på 10,2 meter och det västra 10,6 meter.

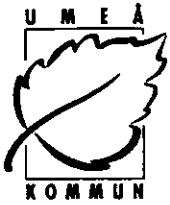
**Kommentar:** Ett möte mellan fastighetsägaren och Stadsbyggnadskontoret ägde rum 980630 där fastighetsägaren bl a fick ta del av inkomna synpunkter och åter framföra sina egna. Plankartan revideras angående husbredd. Planbestämmelsen revideras angående högsta byggnadshöjd.

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

### **SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Plankartan kompletteras med vegetationszon, stakethöjd och revideras angående placering av garage/uthus och husbredd. Planbestämmelserna kompletteras angående vegetationszon, placering av tilluftanordning, staket- och garage/uthushöjd, resurshushållning och revideras angående hushöjd. Planbeskrivningen kompletteras angående resurshushållning, skyddsavstånd och vegetationzon.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar av planhandlingarna inte fordrar någon ytterligare handläggning.



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-04

Beslutsdatum  
1998-09-21

§ 195

Justerarnas sign:

*Carl N. Ahl*

---

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen.

-----

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



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 98-4

Detaljplan för fastigheterna **Rovdjuret 8 och 9** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

### HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för två flerbostadshus i tre våningar. Byggandet ska vara baserat på resurshushållning och förebyggande miljövård.

### PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Tegsvägen och söder om Bryggargatan. Fastigheterna är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (A2/2) fastställd 1955-10-14. Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Geotekniska förhållanden

Besvärliga grundförhållanden kan råda inom området. Detaljerad geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygganmälan och samråd ska hållas med byggingpektionen om lämpligt grundläggningssätt.

#### Nuvarande förhållanden

Planområdet inrymmer idag en envåningsbyggnad med småindustri-verksamhet.

#### Bostäder

Planområdet kommer att innehålla två flerbostadshus i tre våningar. Husen placeras så att friytorna får fritt solinfall från söder och väster.

För att skydda lägenheterna i det östra huset från störande strålkastarljus från parkerade bilar på fastigheten Rovdjuret 10 ska ett avskärmande staket sättas upp längs den östra tomtgränsen. Staket ska i övrigt omgärda planområdet. Vid korsningarna Domarevägen/ Tegsvägen och Bryggargatan/ Tegsvägen samt vid parkeringsutfarterna ska stakethöjden vara 80 cm för att inga siktproblem ska uppstå.

Då de två tillkommande husen blir större än övriga bostadshus i kvarteret och längs Bryggargatan ska de ges en lätt och ljus karaktär, för att inte bli för dominerande.

Den västra och norra tomtgränsen ska hållas planterad med buskar och träd för att både inrama fastigheterna och tillsammans med fastigheten Lodjuret 7 inrama Tegsvägens gaturum.

Den södra tomtgränsen ska hållas planterad med buskar och träd för att avskärma området från den närliggande bensinstationen och för att dämpa spridningen av luftburna föroreningar.

Tomtmarken ska iordningställas bl.a med plantering och lekytor för att motsvara de krav som 3 kap. 15§ plan- och bygglagen ställer på friytan.

#### Parkering och utfart

Den nytillkommande bebyggelsen inom detaljplanen kräver 32 bilplatser enligt gällande norm.

Parkeringen anordnas i områdets södra del och ska omgärdas av avskärmande vegetation. Parkeringen nås via Domarevägen.

Annan beläggning än nyproducerad asfalt är önskvärd på parkeringsytor och entrévägar.

#### Störningar

Planområdet ligger nära gränsen för flygbullerstörningar och kan komma att besväras av buller vid landning på bana 14 och starter på bana 32 vid vissa flygplanstyper.

Den nytillkommande bebyggelsen måste därför utföras med särskild fasad- och takisolering så att ljudnivån inomhus ej överskrider 30 dBA.

Enligt Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete", 1995:5 är riktvärdet för skyddsavståndet mellan nya bostäder och bensinstationer 100 meter. När det gäller brand och explosion från central upptankning redovisas ett acceptabelt skyddsavstånd av 50 meter.

Den tilltänkta bebyggelsen placeras på ett längre avstånd än 50 meter från den centrala upptankningen. Stor del av den södra byggnaden hamnar emellertid inom 100 meter centrala upptankningen. Därför anges det i planbestämmelserna att tilluftsanordningen för byggnaden ska placeras på byggnadens norra del, utanför skyddsavståndet 100 meter.

### Resurshushållning

Utgångspunkten vid byggandet ska i Agenda 21-anda präglas av ett kretsloppstänkande. Byggandet och boendet ska därför vara energi- och resurssnålt.

Den nyttillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

Lokalt omhändertagande av spillvatten inom området syns inte realistiskt i denna centrala stadsbebyggelse.

Det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten inom området.

Byggherren ska i bygglovskedet kunna visa om lokalt omhändertagande är möjligt att genomföra.

Husen ska vara välisolerade, energisnåla samt radon- fukt och vattenskadesäkra. Sunda, naturliga byggnadsmaterial ska användas med hänsyn till byggande, boende, rivning, återanvändning och återvinning. God värmehushållning kan åstadkommas genom lämpligt val av planlösning, energilagrande byggmaterial och tillvaratagande av solenergi.

Uppvärmningen av bostäderna ska vara miljöanpassad och fjärrvärme förordas.

Möjlighet till installation av solfångare bör finnas som komplement.

Kalkyl för materialbalans bör ingå i projektet. Med detta menas att bortschaktade jordmassor och matjord m m sorteras och återanvänds inom området i så stor utsträckning som möjligt.

Möjlighet till källsortering och kompostering av hushållsavfall ska finnas.

### Teknik

Av miljöskäl rekommenderas fjärrvärme för uppvärmning.

Avfallshanteringen sköts av kommunen vad gäller icke komposterbart eller returneringsbart avfall.

### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

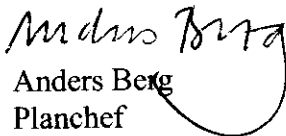
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

**REVIDERING**

Plankartan kompletteras med vegetationszon, stakethöjd och revideras angående placering av garage/uthus och husbredd.  
Planbestämmelserna kompletteras angående vegetationszon, placering av tilluftsanordning, staket- och garage/uthushöjd, resurshushållning och revideras angående hushöjd.  
Planbeskrivningen kompletteras angående resurshushållning, skyddsavstånd och vegetationszon.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998  
rev september 1998

Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **ROVDJURET 8 och 9**, 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*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av två flerbostadshus i upp till tre våningar på Rovdjuret 8 och 9.

För berörda fastigheter gäller tomtindelning (för del av f d kvarteret Järven), fastställd 1946-04-01, akt nr 2480-TEG-68. Tomtindelningen bör upphävas i berörd del.

Rovdjuret 8 och 9, som idag är i olika ägares hand bör föras samman (sammanläggas) till en fastighet.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Inom området råder osäkra gundläggningsförhållanden. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör undersökas och tillämpas om så är möjligt.

#### *Trafik och parkering*

Fastigheterna angörs från Domarevägen. Nödvändiga parkeringsytor i enlighet med gällande norm (32 p-platser) anordnas i planområdets södra del och skall omgärdas av avskärmande vegetation.

#### *Vegetation mm*

Tomtgräns mot Tegsvägen och Bryggargatan skall hållas planterad med träd och buskar.

Staket skall uppföras runt hela planområdet. Utmed den östra fastighetsgränsen skall staketet vara avskärmande för att skydda mot infallande strålkastarljus från bilar på angränsande fastighet.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

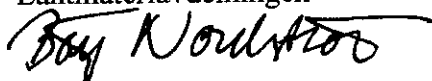
Dnr PLA 98-4

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal avses tecknas med exploatören Rovdjuret Fastigheter AB, som även har lagfart på Rovdjuret 8.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998,  
Lantmäteriafdelningen rev september 1998



Börje Nordström  
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diariennr : LII 98-337

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANR 98-156

Regdatum: 981126

Registrering av åtgärder:

ROVDJURET 8 OCH 9

Anmärkning:  
Detaljplan

Berörda fastigheter:

ROVDJURET 8  
ROVDJURET 9

981119 TR Tidigaste registreringsdatum  
980921 BD Beslutsdatum  
981015 LK Laga kraft  
031231 GT Genomförandetid t o m  
PB Inlagd i ACM  
Ändrar T A2/2, 2480K-P195/1957