

**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 ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder, äldreboende

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 000 Största bruttoarea i m2 ovan mark

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

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

**MARKENS ANORDNANDE**

- n Området skall hållas planterat med träd och buskar enligt illustration. Befintliga träd skall bevaras och kompletteras mot Riksvägen

- Utfart får inte anordnas
- Staket ska finnas enligt illustration

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- III IV** Högsta antal våningar
- v** Vind får inte inredas

Yttertak skall ges en tegelröd färgton och på trevåningsdelarna utformas som sadeltak  
 Fasader skall utföras i puts eller tegel i varierad varm färgskala  
 Byggnad skall vara välisolerad samt radon och fuktsäker  
 Energisnåla system för uppvärmning, ventilation och hushållsström skall installeras  
 Underkant fönster i fasad mot gata får inte understiga 1,7 meter

**STÖRNINGSSKYDD**

Byggnader skall ges en tak-och fasadisolering som medför en dygns-ekvivalent bullernivå inomhus för bostäder som inte överstiger 30 dBA med hänsyn till flyg-och biltrafikbuller

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

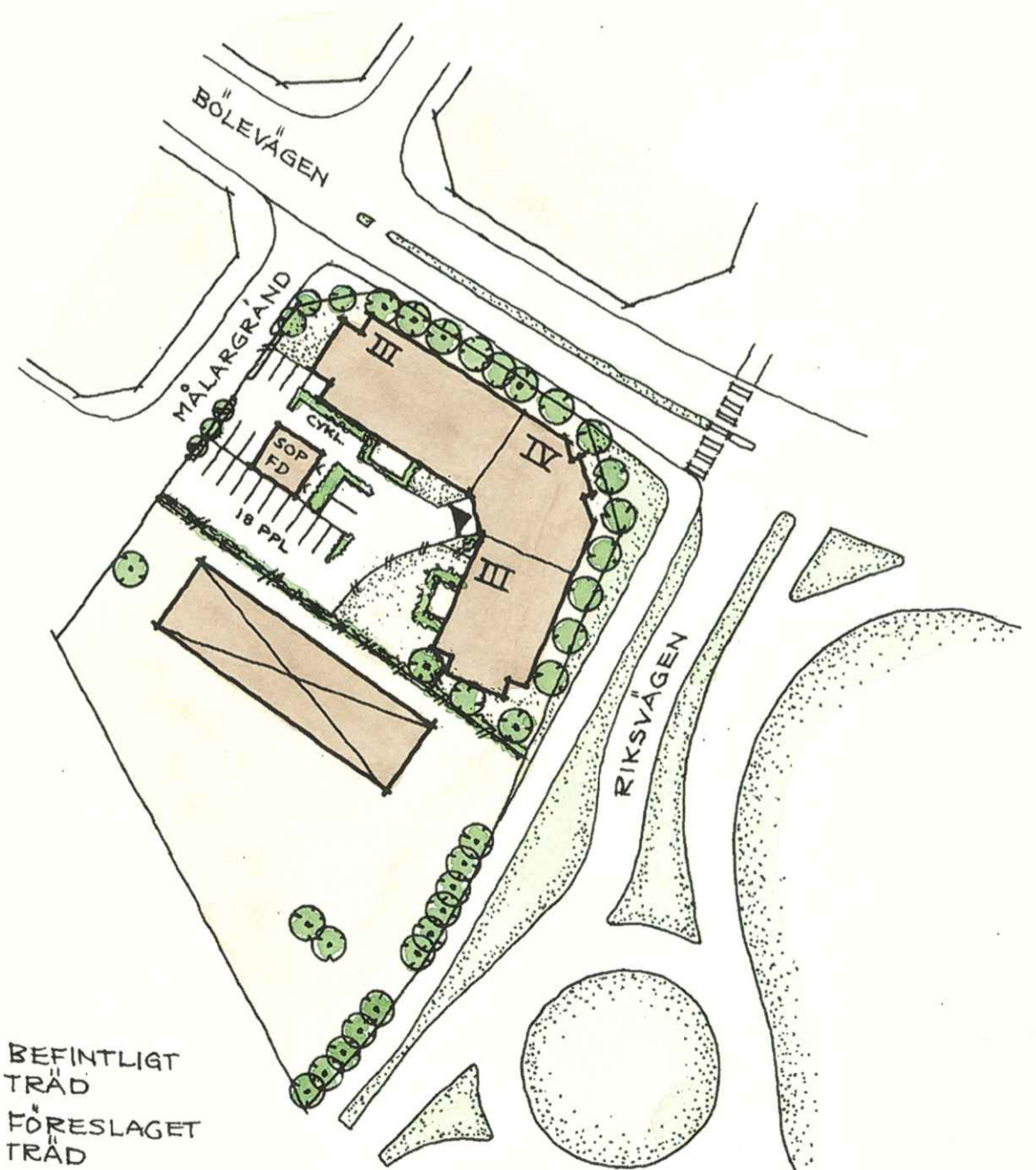
**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 1999-08-23  
 Laga kraft 1999-09-22  
 Vidimeras

**ILLUSTRATION**



- BEFINTLIGT TRÄD
- FÖRESLAGET TRÄD

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 1999-04-27  
 Reviderad

*Bengt Franzén*  
 Bengt Franzén

Mätning: HS  
 Kartkonstruktion: SÅ

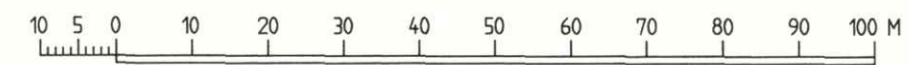
Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: 2 (1-2)
- 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  
 Flygfotografering 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: Stadsbyggnadskontoret  
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten  
**FJÄLLÄMMELN 23** inom TEG  
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
 Stadsbyggnadskontoret i maj 1999  
 Reviderad i augusti 1999

*Anders Berg*  
 Anders Berg  
 Tf avdelningschef

*Gerd Lantz*  
 Gerd Lantz  
 Planingenjör

eva



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 99.19

1999-09-27

Detaljplan för fastigheten **FJÄLLÄMMELN 23** inom Teg i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1999-08-23 § 109.

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-09-22**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-20.00

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande  
 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Åsa Ögren (s)  
 Kurt Bergström (s), till kl 17.50, §123  
 Bert-Allan Persson (s)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Per Olov Ljung (v), från kl 16.45, § 119  
 Ingemar Dalgård (m)  
 Assar Karlsson (kd)  
 Margareta Ekesrydh (fp)  
 Maud Karlsson (mp)

Ersättare Jan Lundin (fp)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
 Anders Berg, planchef  
 Lennart Boström 1:e bygginspektör  
 Ulf Sondell, stadsingenjör  
 Stina Fahlgren, arkitekt  
 Gerd Lantz, planingenjör  
 Peder Seidegård, arkitekt  
 Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1999-08-30

Underskrifter Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 105-133

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1999-08-23

Datum för anslags uppsättande 1999-09-01

Datum för anslags nedtagande

1999-09-22

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström



7  
**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 99-19

Beslutsdatum  
1999-08-23

§ 109

Justerares sign:

Fastighetsbeteckning:  
Fastighetens adress:

**FJÄLLÄMMELN 23**

Sökandens namn:

NCC Hus  
Patrik Lindgren  
Box 455  
901 09 UMEÅ

Ärendet avser:

Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Gerd Lantz

Sign. AB/

Detaljplanen, som ger förutsättningar för ett bostadshus anpassat för äldreboende, har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i maj 1999. Handläggningen har skett med enkelt planförfarande.

Samråd / underrättelse om planen har ägt rum med Brandförsvaret, Hyresgästföreningen, Kommunala Handikapprådet, Länsstyrelsen, Miljökontoret, Socialkontoret, Tekniska kontoret, Telia AB, Umeå Energi AB och Stadsbyggnadskontorets avdelningar Bygglov, Bygginspektion, Lantmäteri samt Kart- och Mät. Samtliga instanser har fått ärendet på remiss under tiden 22 maj-7 juni 1999. Berörda grannar och markägare har informerats om planläggningen genom brev postade den 21 maj 1999 och givits möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget t o m den 7 juni 1999.

Yttranden utan erinringar har lämnats av Länsstyrelsen, Brandförsvaret, Umeå Energi AB och Miljökontoret.

**Kommunala Handikapprådet** har framfört synpunkter som kommer att beaktas i bygglovskedet.

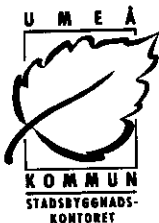
Under samrådstiden har följande revidering gjorts: Byggrätten för uthus vid tomtgränsen mot Fjällämmeln 7 har flyttats till området för uthus och garage på gården.

Då ägaren till Fjällämmeln 7, Sören Scherdin och ägaren / brukaren av Fjällämmeln 23, NCC / Umeå kommun skriftligen godkänt ändringen föreslås ingen ytterligare handläggning av ärendet.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen och  
att anta den reviderade detaljplanen.

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



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 99-19

Detaljplan för fastigheten **FJÄLLÄMMELN 23** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Detaljplanens handlingar utgörs av:

- plankarta med tillhörande bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet är att ge planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadshus på fastigheten Fjällämmeln 23. Huset skall vara anpassat för äldreboende.

Med hänsyn till flyg- och biltrafikbuller måste byggnaderna förses med en bullerdämpning som medför att nivåerna 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus inte överskrids.

### BAKGRUND

Fjällämmeln 23 ligger inom centrala Teg vid korsningen Bölevägen–Riksvägen. Intentionen i gällande detaljplan för fastigheten, som antogs den 22 juni 1998, var att kunna uppföra ett bostadshus med små lägenheter för seniorboende.

Huset är inte byggt och NCC Hus, som äger fastigheten, begär nu att få en ny detaljplan upprättad som medger att ett bostadshus anpassat för äldreboende får uppföras. Boendet ska ske i kommunal regi.

Ett husförslag har utarbetats av arkitekt Laila Björnham, FFNS, som även ritade huset som utgjorde underlag till gällande plan. Byggnaderna i de båda förslagen är redovisade som vinkelbyggnader och har stora likheter med varandra. Vinkeländarna på huset i nuvarande förslag har dock ökat en våning.

### PLANFÖRSLAG

#### Bostäder

På fastigheten Fjällämmeln 23 får ett vinkelhus uppföras med mellandelen fyra våningar och vinkeländarna tre våningar höga.

Byggnaden ska vara väl isolerad, energisnål samt radon- och fuktsäker. Byggmaterial bör vara energilagrande och väljas med hänsyn till boende, rivning, återanvändning och återvinning.

Bostadshusets entré och lägenheternas friskluftintag bör placeras mot gårds- sidan med hänsyn till omgivande gators trafikbuller och avgaser.

Lägenheterna ska vara utformade för äldreboende d v s ha tillräckligt stora hy- gienutrymmen samt goda kommunikationer både inne i huset, via entréer och uteplatser.

Fjällämmeln 23 får i dag tillfart från Målargränd som är enkelriktad söderut. Målargränd, delen Bölevägen–Studiegränd, kan komma att byggas om till gång- och cykelväg. Fastigheten får då tillfart från Studiegränd.

### Stadsbild och miljö

Planerad bebyggelse på Fjällämmeln utgör del i den förnyelse av bostadsbe- ståndet som pågår inom centrala Teg. Byggnaderna ska därför ges en gestalt- ning och färgsättning som ansluter den till den pågående omdaning.

Träden vid fastighetsgränserna mot Bölevägen och Riksvägen har stort miljö- mässigt värde och får inte fällas. Kompletterande trädplantering föreslås. Även mot Målargränd och grannfastigheten i söder föreslås plantering av träd.

### Trafik

Planområdet gränsar mot Bölevägen, Riksvägen och den under förra året byggda cirkulationsplatsen som förbinder Riksvägen med E 4. Cirkulations- platsen tillkom som ett led i den förbättring av trafiksituationen som kommun- fullmäktiges beslutade om i trafikplan för Umeå den 23 januari 1995. I ett se- nare skede kan även korsningen Riksvägen–Bölevägen komma att byggas om med en cirkulationsplatslösning.

### Teknisk försörjning

#### *Energi/värme*

Byggnaden ska ha så låg energiförbrukning som möjligt utan att inomhuskli- matet äventyras. Energisnåla system för uppvärmning, ventilation och hus- hållsström ska installeras. Ett svalt skafferi kan ersätta en större kyl.

Området kan fjärrvärmeförsörjas, vilket ur miljösynpunkt är en tillfredsstäl- lande lösning. Anslutning till fjärrvärmenätet sker i Målargränd.

Bostäderna förutsätts utföras med 5-ledarsystem och eldragningar, som mi- nimerar uppkomst av elektriska- och magnetiska fält.

#### *Vatten, avlopp, avfall*

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

Allt hushållsavfall ska tas om hand via källsortering. Kompostering av mat- och trädgårdsavfall kan ske i gemensam kompost.

### Miljökonsekvenser

#### *Flygbuller*

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

***Biltrafikbuller***

Ekvivalentnivån för biltrafikbuller från Bölevägen och Riksvägen är 65 dB(A). Det planerade huset är placerat som en skärm mot trafikbullret från nämnda vägar. Därmed kan den maximerade bullernivån utomhus på 55 dB(A) klaras.

Med hänsyn till nuvarande biltrafikbuller och eventuellt framtida flygtrafikbuller måste den tillkommande byggnadens tak och fasader ges en bullerdämpning som medför att ekvivalentnivån 30 dB(A) för buller inomhus inte överskrids.

***Luftföroreningar***

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

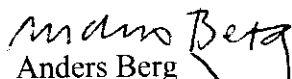
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**


Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

**REVIDERING**

Byggrätten för uthus vid tomtgränsen mot Fjällämmeln 7 har flyttats till området för uthus och garage på gården.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1998, reviderad augusti 1999  
Plan- och lovavdelningen

  
Anders Berg  
Tf avdelningschef

  
Gerd Lantz  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **FJÄLLÄMMELN 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. Skillnaden mot gällande detaljplan, antagen så sent som 1998-06-22, är att i planförslaget tillåts vinkeländarna uppföras i tre våningar mot två i gällande plan.

För fastigheten gäller tomtindelning (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. Fastigheten är bildad i enlighet med denna.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Trafik och parkering*

Fjällämmeln 23 angörs idag från Målargränd. Målargränd kan komma att omvandlas till enbart gång- och cykelväg, vilket medför att fastigheten får infart från Studiegränd. Nödvändiga parkeringsytor i enlighet med gällande norm anordnas på fastigheten.

#### *Natur*

Befintliga träd utmed Riksvägen skall bevaras och vid behov ersättas.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med NCC Hus AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1999,  
Lantmäteriafdelningen rev augusti 1999

Börje Nordström  
lantmätare

Handläggare:

I Lindblom

Diarienumr : LII 99-346

Arkivnr: 2480K- ANRP99-146

Regdatum: 991028

Registrering av åtgärder:

FJÄLLÄMMELN 23

Anmärkning:

Detaljplan

Ändrar 2480K-P98/110

Berörda fastigheter:

FJÄLLÄMMELN 23

991026 TR Tidigaste registreringsdatum  
990823 BD Beslutsdatum  
990922 LK Laga kraft  
041231 GT Genomförandetid t o m  
991028 PB Inlagd i ACM