

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-09-24
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

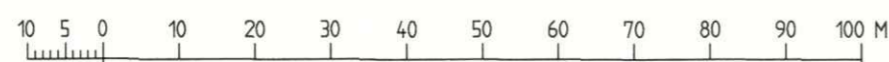
Mätning: SB
Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinat system 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: Umeå kommun
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ILLUSTRATION



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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- v₁ Vind får inte inredas utöver två våningar
- 38° Högsta taklutning i grader
- 6.25 Lägsta nivå för vattengång är +6.25

Endast en huvudbyggnad
Huvudbyggnadens långsida ska placeras i förgårdslinje mot gata

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 1999-03-15
Laga kraft 1999-04-14
Vidimeras *J.L.*

Detaljplan för del av fastigheten
BÖLEÅ 12:2 inom TEG
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

Stadsbyggnadskontoret i december 1998
Reviderad i februari 1999
Reviderad i mars 1999

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Arkitekt

BH

2480 K - P99/69



3
LAGA KRAFT

Datum
1999-04-19

1 (1)
Dnr
PLA 98-32

Detaljplan för del av fastigheten **Böleå 12:2** inom stadsdelen Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1999-03-15, § 32.

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-04-14**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till
Mät- och kartavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret

2480K-P99/69

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.30

Beslutande Carin Conradsson (s) ordförande
 Nils-Åke Sandström (c) vice ordförande
 Ingemar Jangvad (s)
 Olov Sjöberg (s)
 Anna Lind (s)
 Per Olov Ljung (v)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Ingemar Dalgård (m)
 Assar Karlsson (kd)
 Margareta Ekesrydh (fp), tom § 45, till kl 16.00
 Jan Lundin (fp), beslutande fr o m § 46
 Maud Karlsson (mp)

Ersättare Åsa Ögren (s)
 Bert-Allan Persson (s)
 Signar Olofsson (v)
 Gunilla Jönsson (v)
 Lennart Eriksson (c)
 Charlotta Sjölund (m)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
 Anders Berg, planchef
 Ulf Sondell, stadsingenjör
 Börje Nordström, lantmätare
 Bengt Franzén, 1:e mätningsingenjör
 Stina Fahlgren, planarkitekt
 Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1999-03-22

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
 Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 28-49

Ordförande

Carin Conradsson
 Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström
 Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1999-03-15

Datum för anslags uppsättande 1999-03-24

Datum för anslags nedtagande

1999-04-14

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret
Ann-Kristin Lundström

Underskrift

Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-32

Beslutsdatum
1999-03-15

§ 32

Justerarnas sign.

Ca *AB* *abd*

Fastighetsbeteckning: Del av BÖLEÅ 12:2
Fastighetens adress: Skeppargatan
Sökandens namn: Tekniska kontoret
Ärendet avser: Detaljplan, antagande, (tid behandlat BN 99-02-15 § 15)

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign: *AB*/

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för en ersättningstomt och möjliggöra uppförandet av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i december 1998. Planen har handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 30 oktober - 16 november 1998.

Utställning har ägt rum under tiden 14 december 1998- 15 januari 1999.

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

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Henrik Fridolfsson, Österteg 2:44, framför muntligt att den större komplementbyggnaden, som flyttas från Östteg till Böleå 12:2, innehåller uthyrningsrum vilket även denna plan bör tillåta. Vidare önskar han att marken för uthus och garage utökas 7 meter åt norr.

Kommentar: Plankartan revideras, planbestämmelserna kompletteras med att huvudbyggnadens långsida ska placeras i förgårdslinje mot gata.

Birgitta Nilsson, Agronomen 1, Derbert Boström, Ingenjören 2 och Curt och Karin Jonsson, Ingenjören 3 inkom under samrådstiden med yttrande som berörde bl.a. tidigare försök att köpa planområdet och att parkmarken bör iordningställas.

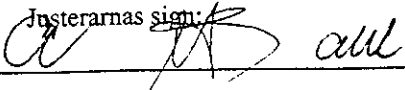
Kommentar: Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen och föranledde ingen ändring av planförslaget.

Inkomna synpunkter under samrådstiden från Länsstyrelsen och Tekniska kontoret har beaktats.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Beslutsdatum
1999-03-15

§ 32

Justierarnas sign: 

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

BN 99-02-15
§ 15

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare utredning om § 15§
planens utformning.

1999-03-15

Ärendet återupptas:

Efter utställning har plankartan reviderats så att det byggbara området utökas åt norr och planbestämmelserna kompletterats med att huvudbyggnadens långsida ska placeras i förgårdslinje mot gata.

Plankartan och planbeskrivningen har därefter, sedan byggnadsnämnden återremitterat ärendet, reviderats och kompletterats så att planområdet utökats tre meter åt väster och det byggbara området flyttats tre meter åt väster.

Förnyad utställning har ägt rum under tiden 25 februari - 11 mars 1999. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Birgitta Nilsson, Agronomen 1, skriver i sitt yttrande att tre meters utökning av tomten inte motsvarar det extra utrymme som hon anser behövs för att få en användbar in- och utfart till fastigheten. Minst fyra meters utökning behövs.

Kommentar: För att tillgodose önskemålet utökas planområdet ytterligare en meter åt väster och även det byggbara området flyttas en meter. Plankartan revideras.

Övriga sakägare och kommunala instanser har ingen erinran.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revidering av plankartan inte fordrar någon ytterligare handläggning.

Byggnadsnämnden föreslås revidera detaljplanen enligt ovan och anta den reviderade detaljplanen.

BESLUT:

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 98-32

Detaljplan för del av fastigheten **BÖLEÅ 12:2** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för en ersättningstomt och möjliggöra uppförandet av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Skeppargatans norra sida, öster om Lektorsgränd och gång - och cykelvägen till Bölesholmarna. Området är i kommunalt ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (A2/6) fastställd 1947-10-24 och anger för området "allmän plats - park".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I och med en ny sträckning av E12:an förbi flygplatsen har flera fastighetsägare blivit erbjudna bl.a. ersättningstomter för sina fastigheter som den nya sträckningen kommer att ta i anspråk. Denna plan gäller för en ersättning av en strandnära tomt.

Fastighetsägaren har för avsikt att i första hand flytta sina byggnader till den nya fastigheten.

Detaljplanen utformas så att de tillkommande byggnaderna anpassas till rådande bebyggelsemönster. Planen ger även möjlighet för fastigheten

Agronomen 1 att kunna utökas något åt väster

Vid anläggande av källare ska anpassning ske till rådande sockelhöjder i kvarteret.

Geotekniska förhållanden

Besvärliga grundförhållanden kan råda inom området. Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggnamälan.

Hänsyn skall tas till den översiktliga karteringen av stabilitetsförhållanden inom kommunen som är framtagen 1998 av Scandiakonsult på uppdrag av Räddningsverket.

Avlopp

På grund av huvudavloppsledningens nivå i förhållande till den tillkommande huvudbyggnaden, får inte lägsta nivå för vattengång hamna lägre än + 6,25 för att inte avloppet ska behöva pumpas. På grund av att ledningarna inte är belägna på frostfritt djup skall dessa frostisolerats.
En dagvattenledning finns parallellt med den östra tomtgränsen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

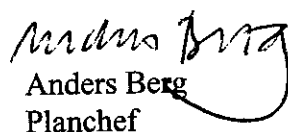
Efter utställning har plankartan reviderats så att det byggbara området utökats åt norr och planbestämmelserna kompletterats med att huvudbyggnadens långsida ska placeras i förgårdslinje mot gata.

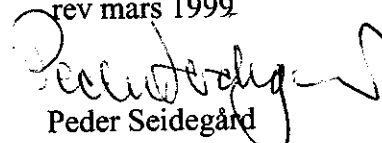
Plankartan och planbeskrivningen har därefter, sedan byggnadsnämnden återremitterat ärendet, reviderats och kompletterats så att planområdet utökats tre meter åt väster och det byggbara området flyttats tre meter åt väster.

Efter förnyad utställning har plankartan reviderats så att planområdet utökas ytterligare en meter åt väster och även det byggbara området flyttas en meter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1998
Planavdelningen

rev februari 1999
rev mars 1999


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BÖLEÅ 12:2** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det primära syftet med detaljplanen är att tillskapa en ersättningstomt för byggnader som avses flyttas från annan plats. Annan byggnation kan dock komma ifråga. Samtidigt skapas möjlighet att utöka fastigheten Agronomen 1 något mot väster.

En fastighet för bostadsändamål skall avstyckas från Böleå 12:2 i enlighet med plankartan.

Agronomen 1 bör tillföras ett område med 3 à 4 meters bredd utmed fastighetens östra gräns från Böleå 12:2.

Utrymmen för underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom området råder osäkra grundläggningsförhållanden. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens byggingsektion.

Fastigheten angörs från Skeppargatan. Parkering ordnas inne på fastigheten.

Avloppsledning får inte placeras lägre än +6,25 m.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planläggningen är föranledd av en evakuering från annan tomtplats varför kommunen svarar för plankostnaderna och merparten av de exploateringskostnader som uppkommer till följd av att ny tomtplats tas i anspråk, dock inte kostnader för flyttning av byggnader alternativt nybyggnation. Kommunen skall ej heller svara för kostnader för markplanering eller andra byggkostnader som kan uppkomma på tomtplatsen ifråga.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-32

Parternas respektive åligganden har reglerats i bytesavtal, till vilket hänvisas för ytterligare detaljer.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

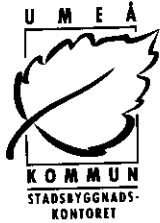
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1998,
Lantmäteriafdelningen

rev februari 1999

rev mars 1999



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 98-32

Detaljplan för del av fastigheten **BÖLEÅ 12:2** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 30 oktober–16 november 1998 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Umeå Energi AB, Telia, Umeå Brandförsvär, Miljökontoret samt byggnadsnämndens ledamöter. Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att eftersom den aktuella tomten är belägen ca 70 meter från älven framgår det av handlingarna att besvärliga grundförhållanden råder inom området vilket kräver behov av geoteknisk undersökning..

1998 tog Scandiakonsult fram på uppdrag av Räddningsverket en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena inom kommunen. Av den framgår att området närmast älven i slänten ej är stabilt med avseende på risken för skred och ras.

Med hänvisning till ovannämnda förhållanden bör den av Scandiakonsult framtagna utredningen uppmärksammas inför den geotekniska undersökningen av aktuellt område.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras gällande avsnittet "Geotekniska förhållanden".

Tekniska kontoret anför i sitt yttrande att om källare anläggs måste avloppet pumpas. Vidare bör det framgå under avsnittet "Avlopp" i planbeskrivningen att ledningarna måste frostisolerats. Helst skulle marknivån på tomten anges till +7,7 invid huvudbyggnaden.

Kommentar: Av planhandlingarna framgår det att lägsta vattengång, för att inte behöva pumpa avloppet, är +6,25. Denna nivå är framtagen i samråd med Tekniska kontorets va-avdelning och möjliggör anläggande av källare. För att förhindra en för hög sockelhöjd ska anpassning ske till angränsande sockelhöjder i kvarteret vilket får belysas i bygglovhandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras gällande avsnittet "Avlopp".

Miljökontoret har ingen erinran.

Birgitta Nilsson, Agronomen 1, vill påminna om försöken att få uppföra ytterligare en byggnad på Agronomen 1 vilket avslogs 1974. Men eftersom det omöjliga nu verkar möjligt så bör önskan att få tomten delad bli möjlig.

Hon avslutar med att som alternativ till en delning av tomten har det även funnits önskemål om att få köpa och bebygga den nu aktuella tomten men fått tillskrivet att det inte är att tänka på eftersom det är parkmark.

Derbert Boström, Ingenjören 2, skriver att nämnda markområde har under mannaminne utgjort del av park och rekreationsområde. Området uppvisar vacker natur och en närhet till älven. Han kan därför inte förstå att denna mark skall användas till ersättningsmark. Derbert Boström skriver att kommunens förslag innebär att en av två möjliga tomter bebyggs och att övrigt markområde tidigare benämnt "framtida parkområde" ej åtgärdas. Om markområdet ändras till tomtmark bör kommunen iordningställa hela området ända ned till älven. Han motsätter sig all bebyggelse på nämnda område om inte kommunen genomför en total åtgärd på hela området tidigare kallat "Böleå 6:1"

Curt och Karin Jonsson, Ingenjören 3, har inkommit med likalydande skrivelse som Derbert Boström.

Gemensam kommentar: Då det gäller ersättningstomter är kommunens strävan att inom ramen för frivillig överenskommelse tillgodose önskemål från de berörda fastighetsägarna. I denna plan gäller det en ersättning av en strandnära tomt.

Den gällande stadsplanen är fastställd 1947 vilket innebär att dess genomförandetid har gått ut och att man därav inte kan hävda det juridiska innehållet i planen. Således kan kommunen genom nya planprocesser pröva att ändra innehållet i de planer som inte längre har någon genomförandetid.

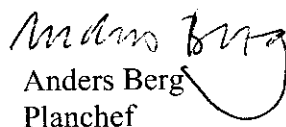
Bestämmelsen "park" i äldre planer var en omfångsrik bestämmelse. Exempelvis betecknas Stadslidens skogsområde och Mariehemsdalens ängar som "park".

I *Grönplan för Umeå*, antagen av kommunfullmäktige 1991-08-19, benämns aktuellt område vid älvsbrinken som "naturlig skogsmark".

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1998
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

I Lindblom

Diarienumr : LII 99-318

Arkivnr: 2480K- ANRP99-69

Regdatum: 990526

Registrering av åtgärder:

BÖLEÅ 12:2

Anmärkning:

Detaljplan, ändrar spl T A2/6

Berörda fastigheter:

BÖLEÅ 12:2

990521 TR Tidigaste registreringsdatum
990315 BD Beslutsdatum
990414 LK Laga kraft
041231 GT Genomförandetid t o m
990525 PB Inlagd i ACM