

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
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- ⊕••••⊕ Utfart får inte anordnas
- Staket ska omgärda fastigheten

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- V₁ Källare ska anordnas
- Fasader ska målas i färdig kulör

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 1998-06-22
Laga kraft 1999-05-06
Vidimeras *T.S.*

Känslyrelsens beslut 1999-05-06

Detaljplan för fastigheten

BÖLEGÅRD 10 inom stadsdelen TEG

Umeå kommun, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i april 1998

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Arkitekt

BH

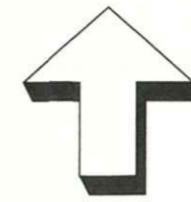
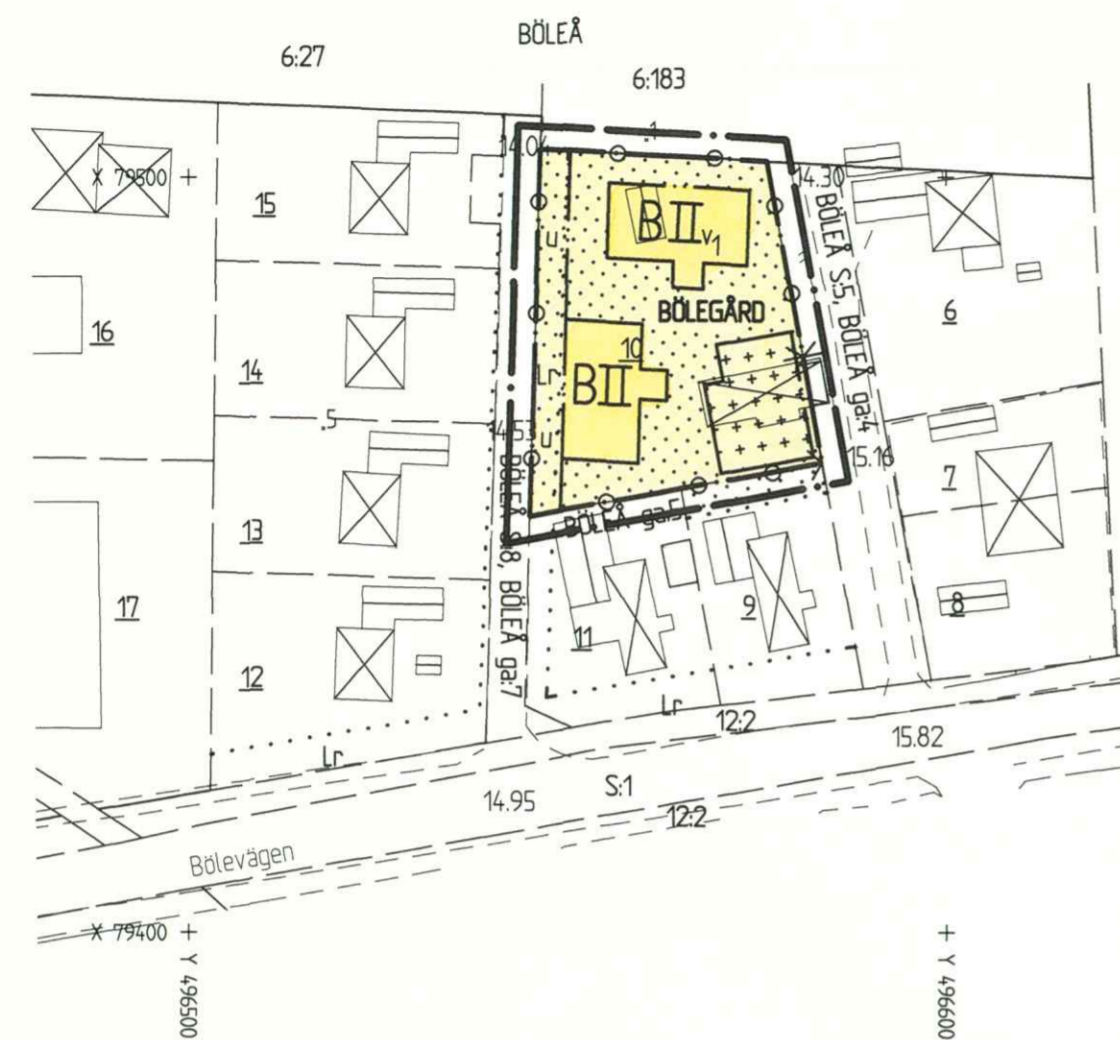


ILLUSTRATION SKALA 1:500



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-02-24
Reviderad

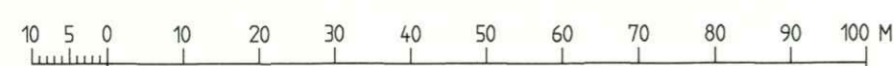
Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: SB o KGS
Kartkonstruktion: AKP

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
Flygfotoåring år: 1963 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Pangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

dnr 98.06

1999-06-11

Detaljplan för fastigheten **Bölegård 10** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-06-22 § 138

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 1998-09-04.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har beslutat att avslå överklagandet 1999-05-06.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-05-06**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret



REGERINGEN

Miljödepartementet

Kop: Plan
Lgb
Börje
Carin
Nils-Ake

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
1999 -06- 07	
Dnr.	Dpl.
Aktbil.	Bil:

Regeringsbeslut 20

1999-05-06

M1999/390/Na
(In1998/2322/PL)

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

STADSTYRELSEN KOMMUNSTYRELSEN Planavdelningen	
1999 -06- 07	
Dnr	98.06

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Bölegård 10 inom stadsdelen Teg, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 22 juni 1998 att anta detaljplan för fastigheten Bölegård 10 inom stadsdelen Teg i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 4 september 1998 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Maj-Lis Andersson och Stellan Eriksson, Catharina Byström och Stefan Flodell, Margareta och Hans Fredriksson, Inger och Kehn-Urban Lindberg, Signhild Bergström, Liv och Per-Olof Granbom samt Britt och Sten-Olov Boqvist har överklagat länsstyrelsens beslut. De vidhåller därvid vad som tidigare framförts och framhåller särskilt att detaljplanen medför en förtätning av bebyggelsen som kommer att motverka en god helhetsverkan, att de boende inom kvarteret kommer att fördubblas, att ett garage intill tomtgräns kommer att föra med sig buller och avgaser, att den samfällda vägen s:5, som bl.a. också ska försörja Bölegård 10, är tämligen smal och anpassad efter nuvarande antalet bostäders trafik, att det befaras att det kommer att stå bilar på vägen eftersom tillräckligt med utrymme för lastning och lossning inte finns på Bölegård 10 samt att den nya bebyggelsen kommer att omöjliggöra breddning av befintlig servitutsväg för Bölegård 11 över Bölegård 9. Vidare anser de att planen utifrån ett sammantaget perspektiv kommer att innebära betydande olägenheter för dem som redan bor i området och värdeminskningar på deras fastigheter, särskilt vid jämförelse med behovet av bostäder i Umeå och den enskildes rätt att bygga - en bebyggelse som de anser kan lokaliseras till annan plats utan några som helst kostnader.

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Telefon växel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se
X.400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefax
08-24 16 29

Telex
154 99 MINEN S



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
1998-09-04

Beteckning
203-7714-1998

1(3)

rek + mb

Klaganden

Se namnförteckning

Ombud

Ulrika Sundin Bonnedal
LRF Juridiska Byrån
V. Espl. 19
903 25 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan

(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 22 juni 1998 att anta detaljplan för fastigheten Bölegård 10 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun.

Överklagandet

Ulrika Sundin Bonnedal har som ombud för ägarna till fastigheterna Bölegård 6-9 och 11-15 överklagat beslutet i huvudsak av följande skäl:

Ni anser att vid en utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Fastigheterna Bölegård 6-15 ligger inklämda mellan ett mindre industriområde, den anrika Böle Herrgård, den starkt trafikerade Bölevägen samt SCAN Norrland. Området har inget gemensamt grönområde utan Bölegård 10 med dess sparsamma bebyggelse innebär att området känns luftigt trots sitt läge. Förslaget att fördubbla antalet bostäder syftar inte till god en helhetsverkan och främjar varken livsmiljön eller miljöförhållandena i övrigt. Genom bebyggande av Bölegård 10 frångås regler om avstånd till intilliggande fastigheter vad avser parkering, uthus och garage innebärande att grannes medgivande inte kan påräknas.

Vidare framförs att den samfälliga vägen, som är tillfart till Bölegård 10 och inte tillräckligt bred kommer att få en ökad belastning medförande olägenheter för boende längs vägen i form av ökad trafik, bilparkering, nyttjande som vändplan m m. Denna väg erbjuder för boende i området i dag en väl-

I lämplighetsprövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskildas och i nu aktuell plan har kommunen funnit lämpligt att medge en utökad byggrätt för bostadsbebyggelse inom Bölegård 10.

I formellt avseende skulle Ni ha underrättats om kommunens utlåtande med anledning av Er skrivelse som ombud för de klagandena i området. Meddelandet om detta har översänts till berörda sakägare som Ni företräder. Med hänsyn till att innehållit i Er skrivelse under utställningstiden är i stort sett detsamma som överklagandet har emellertid byggnadsnämnden vid sin behandling varit medveten om de synpunkter Ni framfört i ärendet. Då den av Er inlämnade skrivelser till byggnadsnämnden visar att Ni fått kännedom om utlåtandet torde förhållandet att enbart sakägarna underrättats om byggnadsnämndens ställningstagande till framförda synpunkter i ärendet inte ha påverkat planutformningen. Länsstyrelsen anser att detta förhållande inte utgör skäl att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Margareta Ivarsson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Namnförteckning

Stellan Eriksson, Bölevägen 45, 904 31 UMEÅ
Catharina Byström, Bölevägen 43 B, 904 31 UMEÅ
Signhild Bergström, Bölevägen 43 A, 904 31 UMEÅ
Per Olof Granbom, Bölevägen 49 A, 904 31 UMEÅ
Britt Örtengren, Bölevägen 49 B, 904 31 UMEÅ
Hans Fredriksson, Bölevägen 51 A, 904 31 UMEÅ
Kehn-Urban Lindberg, Bölevägen 51 B, 904 31 UMEÅ
Lars-Erik Sjöström, Bölevägen 51 C, 904 31 UMEÅ
Anders Markström, Bölevägen 51 D, 904 31 UMEÅ

Kopia till
Byggnadsnämnden



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

Kop: Plan
Lov
Lars-Göran
Börje

"KOPIA"

BESLUT

Datum
1998-09-04

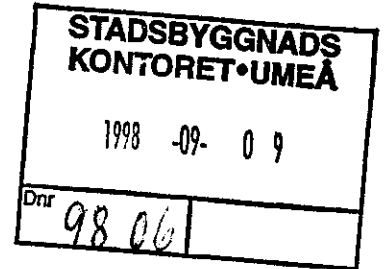
Beteckning
203-7714-1998

1(3)

rek + mb

Se namnförteckning

Ulrika Sundin Bonnedal
LRF Juridiska Byrån
V. Espl. 19
903 25 UMEÅ



Klaganden

Ombud

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan

(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 22 juni 1998 att anta detaljplan för fastigheten Bölegård 10 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun.

Överklagandet

Ulrika Sundin Bonnedal har som ombud för ägarna till fastigheterna Bölegård 6-9 och 11-15 överklagat beslutet i huvudsak av följande skäl:

Ni anser att vid en utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Fastigheterna Bölegård 6-15 ligger inklämda mellan ett mindre industriområde, den anrika Böle Herrgård, den starkt trafikerade Bölevägen samt SCAN Norrland. Området har inget gemensamt grönområde utan Bölegård 10 med dess sparsamma bebyggelse innebär att området känns luftigt trots sitt läge. Förslaget att fördubbla antalet bostäder syftar inte till god en helhetsverkan och främjar varken livsmiljön eller miljöförhållandena i övrigt. Genom bebyggande av Bölegård 10 frångås regler om avstånd till intilliggande fastigheter vad avser parkering, uthus och garage innebärande att grannes medgivande inte kan påräknas.

Vidare framförs att den samfälliga vägen, som är tillfart till Bölegård 10 och inte tillräckligt bred kommer att få en ökad belastning medförande olägenheter för boende längs vägen i form av ökad trafik, bilparkering, nyttjande som vändplan m m. Denna väg erbjuder för boende i området i dag en väl-

kommen lekplats för t ex landhockey och cykling, som kommer att försvinna om planen genomförs. En skäligen avvägning vid planläggning är att i första hand skall allmänna intressen tillgodoses varvid proportionalitetsprincipen skall gälla. Vid avvägningen mellan olika enskilda intressen skall självfallet likställighetsprincipen gälla. När det gäller krav på ianspråktagandet av tomten hänvisas till 3 kap 15 § PBL. I synnerhet kommer ägaren av fastigheten Bölegård 9 att påverkas mycket negativt då han kommer att få ett garage alldeles intill sin fastighet.

Vad avser krav på varsamhet vid kompletteringsbebyggelse hänvisar Ni till kommunens översiktsplan som anger "omsorgsfullt anpassade nya bostäder med väl utformade gårdar och grönytor" vilket inte stämmer om nu aktuell bebyggelse kommer till stånd.

I inlägga ställd till byggnadsnämnden lämnas synpunkter på av kommunens handläggare avlämnat yttrande med anledning av inkomna synpunkter under utställningstiden. Vidare påpekas att underrättelse om kommunens utlåtande ej tillställts Er som ombud för fastighetsägarna. Till sist begär Ni att länsstyrelsen håller syn på området innan beslut fattas i ärendet.

Länsstyrelsens bedömning

Besiktning har skett på platsen. Länsstyrelsen konstaterar att området ansluter till grönområde längs älven och att nu aktuell tomt delvis nyttjas som uppställningsplats för husvagn m m.

Enligt gällande detaljplan får Bölegård 10 bebyggas med fristående bostadshus i två våningar. Genomförandetiden för gällande detaljplan har emellertid gått ut vilket innebär att man inte kan hävda det juridiska innehållet i planen. Kommunen kan ändra en detaljplan efter genomförandetidens utgång. Nu aktuell planändring innebär i förhållande till denna plan en viss utökning av exploateringsgraden. I stället för ett bostadshus med tillhörande gårdsbyggnader föreslås nu att området bebyggs med fristående huskroppar med samma våningsantal. En anpassning av de två bostadshusen - vilka avses flyttas från angränsande kommun - till områdets karaktär skall ske. Varsamhetskravet får därvid anses vara uppfyllt. Länsstyrelsen bedömer att den justering av byggrätten som sker inte i någon avgörande grad kommer att påverka boendemiljön inom området i förhållande till gällande detaljplan. Exempelvis finns på fastigheterna Bölegård 7 och 8 ett parhus med jämförbar volym. Förändringen får i stället ses som en effektivisering av markutnyttjandet genom områdets centrala läge i tätorten.

Beträffande framförda farhågor vad gäller livsmiljö eller miljöförhållandena i övrigt bedömer länsstyrelsen att planen inte medför sådana olägenheter att de inte kan tålas.

I lämplighetsprövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskildas och i nu aktuell plan har kommunen funnit lämpligt att medge en utökad byggrätt för bostadsbebyggelse inom Bölegård 10.

I formellt avseende skulle Ni ha underrättats om kommunens utlåtande med anledning av Er skrivelse som ombud för de klagandena i området. Meddelandet om detta har översänts till berörda sakägare som Ni företräder. Med hänsyn till att innehållit i Er skrivelse under utställningstiden är i stort sett detsamma som överklagandet har emellertid byggnadsnämnden vid sin behandling varit medveten om de synpunkter Ni framfört i ärendet. Då den av Er inlämnade skrivelsen till byggnadsnämnden visar att Ni fått kännedom om utlåtandet torde förhållandet att enbart sakägarna underrättats om byggnadsnämndens ställningstagande till framförda synpunkter i ärendet inte ha påverkat planutformningen. Länsstyrelsen anser att detta förhållande inte utgör skäl att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Margareta Ivarsson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Namnförteckning

Stellan Eriksson, Bölevägen 45, 904 31 UMEÅ
Catharina Byström, Bölevägen 43 B, 904 31 UMEÅ
Signhild Bergström, Bölevägen 43 A, 904 31 UMEÅ
Per Olof Granbom, Bölevägen 49 A, 904 31 UMEÅ
Britt Örtengren, Bölevägen 49 B, 904 31 UMEÅ
Hans Fredriksson, Bölevägen 51 A, 904 31 UMEÅ
Kehn-Urban Lindberg, Bölevägen 51 B, 904 31 UMEÅ
Lars-Erik Sjöström, Bölevägen 51 C, 904 31 UMEÅ
Anders Markström, Bölevägen 51 D, 904 31 UMEÅ

Kopia till
Byggnadsnämnden

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 Wärmhjelms, trafikingenjör Roger Berggren, trafiktekniker		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-06-26		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	Paragrafer 123-155
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>	
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i>	

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	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		


**BYGGNADSNÄMNDEN
 PROTOKOLL**

Dnr PLA 98-06

Beslutsdatum
1998-06-22

§ 138

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **BÖLEGÅRD 10**
 Fastighetens adress: **Bölevägen 47**
 Sökandens namn: **AR Anders Lindgren Fastigheter**
Gammelbyn 86
915 96 FLARKEN
 Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:Handläggare: **Peder Seidegård**

Sign:

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i april 1998. Planen har handlagts med normalt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 24 mars - 8 april 1998. Utställning har ägt rum under tiden 27 april - 19 maj 1998.

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

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Stellan Eriksson (Bölegård 6), Catharina Byström (Bölegård 7), Signhild Bergström (Bölegård 8), Per Olof Granbom (Bölegård 9), Britt Örtengren- Bokvist (Bölegård 11), Hans Fredriksson (Bölegård 12), Kehn-Urban Lindberg (Bölegård 13), Lars-Erik Sjöström (Bölegård 14) och Anders Markström (Bölegård 15) har genom LRF Juridiska Byrå inkommit med synpunkter på planförslaget som överensstämmer i stort med de yttranden som sakägarna inkom med under samrådstiden och som kommenterades i samrådsredogörelsen.

LRF Juridiska Byrå skriver att vid en utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Fastigheterna Bölegård 6-15 ligger inklämda mellan ett mindre industriområde, den anrika Böle Herrgård, den starkt trafikerade Bölevägen samt SCAN Norrland. Området har inget gemensamt grönområde utan har Bölegård 10 med dess sparsamma bebyggelse medfört att området känts luftigt trots sitt läge. Att nu fördubbla antalet lägenheter syftar inte till god helhetsverkan och främjar varken livsmiljön eller miljöförhållandena i övrigt.

Vid planerandet av den lilla fastigheten Bölegård 10 frångår man vid tänkt byggnation, såsom parkering, uthus och garage, de regler om avstånd till intilliggande fastigheter. Detta innebär att Bölegård 10 inte kan påräkna grannes medgivande för dessa anläggningar.

Juridiska Byrån skriver vidare att den samfälliga vägen som är tillfart till Bölegård 10 inte är bred nog. Vidare kommer den planerade bebyggelsen medföra att belastningen på vägen mer än fördubblas som i sin tur medför olägenheter för samtliga längs vägen i form av ökad trafik, parkering av bilar (enär nio platser knappast räcker till gästparkering), nyttjande som vändplan m.m. För de boende erbjuder denna väg en välkommen lekplats på väg viktig för t.ex landhockey, cykling, som inte kan ske på annan plats med tanke på Bölevägens karaktär.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-06

Beslutsdatum
1998-06-22

§ 138

Justerarnas sign:

LRF Juridiska Byrå avslutar yttrandet med att skriva att en skälig avvägning måste ske mellan intresset av att genomföra föreslagen förtätning och ägarnas av befintliga bostadshus i området intresse att slippa de olägenheter som ett plangenomförande innebär, s.k. proportionalitetsprincipen. Den menar att olägenheterna mot bakgrund av vad som ovan redogjorts för överstiger såväl det allmänna intresset av förtätning som fastighetsägarens enskilda intresse att få bygga åtta bostäder.

Kommentar: Då kvarteret Bölegård gränsar med sin östra sida mot den kulturhistoriskt värdefulla Böle herrgård med dess stora parkliknande tomt och den norra delen mot södra älvsbrinken, anser stadsbyggnadskontoret att kvarteret inte upplevs mindre luftigt och mer inklämt än andra.

Bölegård 10 upplevs av de boende som en "grön lunga" inom kvarteret. Fastigheten är emellertid ingen allmän platsmark utan en bildad fastighet innehållande rätten att uppföra bostadshus. Detta innebär att ingen rättighet finns att använda fastigheten till ex. snöupplag, långtidsparkering av bilar och husvagnar eller som lekplats. Kontoret anser, som även är omtalat i samrådsredogörelsen, att en ökning av åtta familjer i två bostadshus inte kommer att försämra den karaktär och miljö som området uppvisar då de föreslagna byggnaderna endast blir något större än vad som är tillåtet idag. Möjlighet att uppföra carport/garage i nära anslutning till grannfastighet bedöms inte medföra några olägenheter. Tillfarten till Bölegård 10 utgörs av den östra samfälliga vägen. Denna väg som är nio meter bred uppfyller den standard som krävs. Kontoret anser att den minimalt ökade trafikmängden, på grund av planförslaget, inte åsidosätter trafiksäkerheten.

Den föreslagna parkeringen inrymmer de parkeringsplatser som krävs enligt gällande norm inklusive gästparkering.

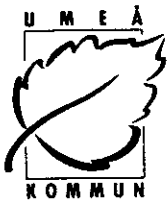
Angående proportionalitetsprincipen anser kontoret att planförslaget i första hand utgör en avvägning mellan olika enskilda intressen och i andra hand mellan allmänt och enskilt intresse, varför principen knappast är tillämplig.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter under samråds- och utställningstiden som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Stellan och Maj-Lis Eriksson, Bölegård 6; Stefan Flodell och Catharina Byström, Bölegård 7; Signhild Bergström, Bölegård 8; Liv och Per Olof Granbom, Bölegård 9; Britt Örtengren och Sten-Olov Bokvist, Bölegård 11; Margareta och Hans Fredriksson, Bölegård 12; Inger och Kehn-Urban Lindberg, Bölegård 13; Britt och Lars Erik Sjöström, Bölegård 14 samt Anders Markström, Bölegård 15.

Byggnadsnämnden har delgivits LRF Juridiska Byrås skrivelse daterad 980621.



23
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-06

Beslutsdatum
1998-06-22

§ 138

Justerarnas sign:

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen

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



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 98-06

Detaljplan för fastigheten **BÖLEGÅRD 10** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser, beskrivning och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för två mindre flerbostadshus i två våningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget norr om Bölevägen och består av fastigheten Bölegård 10. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (A2/4) fastställd 1956-06-20.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning är utförd 1979-04-09 av Jacobsson & Widmark.

Enligt Stadsbyggnadskontorets bygginnspektion bör det norra flerbostadshuset förses med källare.

Bostäder

Bostadshusen finns idag i Robertsfors kommun (Djåkneboda) där de står out-hyrda. De består av tvåfamiljshus i en våning som kommer att monteras ned och flyttas till Umeå för att återuppsättas så att två hus placeras ovanpå varandra. De två husen kommer vardera att innehålla fyra lägenheter. Entréerna till de övre våningarna kommer att nås via utanpåliggande trapphus. Omkringliggande hus uppvisar en relativt homogen arkitektur med träpanel i faluröd kulör på lummiga tomter. De två tillkommande bostadshusen ska därför anpassas till områdets karaktär.

Tillgänglighet

Bostäderna och dess friyta är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt gällande normer.

Parkering

Byggnadernas totala bruttoarea är 750 m² vilket kräver nio parkeringsplatser enligt gällande norm för bostäder. Parkeringsplatsen anordnas i planområdets södra del och angörs från den samfällda vägen i öster.

TEKNISK FÖRSÖRJNINGVatten och avlopp

På grund av källarplanets nivå i förhållande till anslutningspunkten i planområdets sydöstra hörn bör anslutning i stället ske till huvudledningen som är belägen norr om området.

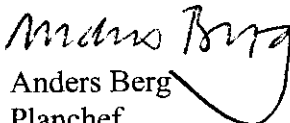
Avfall

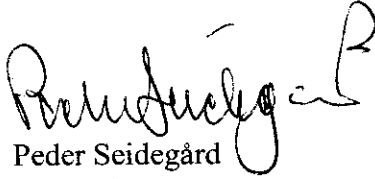
Sophantering sker med plastkärl.

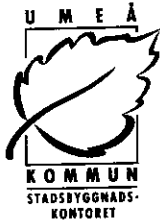
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BÖLEGÅRD 10** 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av två mindre flerbostadshus i två våningar, som avses att flyttas till platsen från annan ort.

Den östra gränsen på Bölegård 10 har vid en tidigare förrättning anpassats efter den befintliga byggnaden på fastigheten. Denna "utskjutning" mot öster är inte längre nödvändig och bör genom fastighetsreglering återföras till Böleå S:5. Att markområdet skall återföras till samfälligheten "utan kostnad" är reglerat i överenskommelse, bilagd i akt F 1977-1395.

Fastigheten har del i Böleå ga:4 bildad vid samma förrättning som omnämns ovan. Andelstalet för fastigheten bör på exploatören initiativ ändras genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen. Delaktigheten i samfälld mark, Böleå S:5, bör dock kunna kvarstå vid 1/6.

Utrymmen för underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Nödvändiga parkeringsytor i enlighet med gällande norm anläggs i planområdets östra del. Fastigheten angörs via en nedfart från Bölevägen utmed fastighetens östra sida. Infartsvägen är inrättad som gemensamhetsanläggning.

Avses tillkommande bebyggelse uppföras med källare bör anslutning till kommunal avloppsledning av tekniska skäll ske mot avloppsledning belägen norr om fastigheten, utmed älven.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 95-75

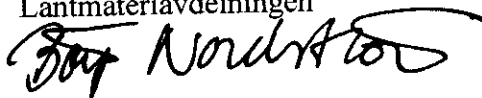
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader inklusive omläggning av avloppsledning mot norr till anslutande kommunal avloppsledning.

Planavtal har tecknats med A R Anders Lindgren fastigheter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998,

Lantmäteriafdelningen



Börje Nordström

lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 98-06

Detaljplan för fastigheten **BÖLEGÅRD 10** inom stadsdelen Teg, Umeå kommun, Västerbottens län.

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har hållits under tiden 24 mars - 8 april 1998 med Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi, Telia Nätjänster, Skolförvaltningen, Kommunala handikapprådet 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 det inte framgår hur tillfarten till fastigheten plantekniskt avses lösas. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras i detta avseende.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Tekniska kontoret skriver i sitt yttrande att ledningsrätten utmed planområdets västra gräns bör förtydligas genom ett u-område.

Vid muntlig kontakt med Tekniska kontorets va-avdelning vill de fästa uppmärksamheten på svårigheten med anslutning av avloppet till huvudledningen från källarplanet. Anslutning bör istället ske till en annan, lägre belägen huvudledning och anslutningspunkt. Detta skall då bekostas av sökande.

Kommentar: Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

Umeå Energi meddelar att fastigheten kan värmeförsörjas med fjärrvärme och om el istället används behöver elnätet förstärkas.

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun har synpunkter till vilken omgivande gemensamhetsanläggning bl a va-ledningarna skall nyttja. Genomförandebeskrivningen måste kompletteras med att fastigheten skall anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Britt Örtengren och Sten-Olov Bokvist, Bölegård 11; Margareta och Hans Fredriksson, Bölegård 12; Inger och Kehn-Urban Lindberg, Bölegård 13 och Britta och Anders Markström, Bölegård 15 har gemensamt inkommit med en skrivelse där de skriver att utmed den föreslagna tillfarten till

Bölegård 10 bor det just nu fem barn i åldern tre till sju år. Ett sjätte barn är på väg. De vill gärna behålla den smala vägen som tillfart endast till deras fastigheter, då de anser att mer biltrafik kan bli farligt för deras barn som oftast leker på vägen.

Kommentar: Parkeringen med dess tillfart ändras i planförslaget så att den bredare vägen öster om fastigheten blir tillfart.
Plankarta och planbeskrivning revideras. Genomförandebeskrivning kompletteras.

Stellan Eriksson och Maj-Lis Andersson, Bölegård 6; Stefan Flodell och Catharina Byström, Bölegård 7; Signhild Bergström, Bölegård 8; Per-Olof och Liv Granbom, Bölegård 9; Sten-Olov Bokvist och Britt Örtengren, Bölegård 11; Hans och Margareta Fredriksson, Bölegård 12; Kehn-Urban och Inger Lindberg, Bölegård 13 samt Anders och Britt Markström, Bölegård 15 har gemensamt inkommit med en skrivelse där de i åtta punkter har synpunkter på förslaget.

Punkterna **A- D** behandlar att planförslaget inte följer gällande stadsplan från 1956 och därav ska inte bygglov ges.

E. En fördubbling av antalet familjer inom området med därtill följande ökning av biltrafik och ökad integrering med den hårt belastade Bölevägen samt övrigt framtida slitning av miljön är ur vår synpunkt mycket negativt. Karaktären och idyllen av villaområde med barnvänlig miljö kommer att gå förlorad.

F. Den befintliga fastigheten på Bölegård 10 kan vara av kulturhistoriskt intresse. Har flyttats från K 4 någon gång på 30- talet.

G. Böle Herrgård ligger i absolut närhet till Bölegård 10. Att bygga två så pass stora hus kommer att inkräkta på den skönhetsbild som Böle Herrgård ger. De hus som är planerade upptar en areal på ca 180 kvm. Långt mer än redan befintliga hus i området. Med hänsyn till det kulturintresse som omger Böle Herrgård bör inte bygglov ges.

H. En eventuell förändring av detaljplan i den omfattning som anges kan för framtiden få en stor inverkan för kommande eventuella byggnationer.

De avslutar sin skrivelse med att det borde vara av större vikt för Umeå kommun att tillgodose de behov som finns hos redan inom området bosatta än tillstyrka uppförande av hyresbostäder. Samtliga boende inom området äger fastigheter som följer gällande stadsplan.

Kommentar:

A- D: Den gällande stadsplanen är fastställd 1956 vilket innebär att dess genomförandetid har gått ut. Detta innebär att man 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. Syftet med detaljplaneprocesser, är att pröva ett förslag med nytt innehåll då den tänkta åtgärden inte stämmer med gällande plan.

E. En ökning av åtta familjer, uppdelade i två byggnader, kommer inte att försämra den karaktär och barnvänliga miljö som området uppvisar då

de föreslagna byggnaderna endast blir något större än vad som är tillåtet idag. Kontoret anser också att den minimalt ökade trafikmängden på grund av planförslaget, inte åsidosätter trafiksäkerheten eller ökar belastningen på Bölevägen.

Stadsbyggnadskontoret anser således att planförslagets exploatering inte föranleder sådana olägenheter att de inte kan tålas.

F. Den äldre byggnaden är inte omnämnd som kulturhistorisk värdefull byggnad i Västerbottens museums "Inventering och bevarandeförslag för Böle och Teg" från 1983.

G. Planområdet är inte beläget i absolut närhet till Böle Herrgård då det finns en tomtrad mellan detta och herrgården.

I planförslaget är det uttalat, i planbeskrivningen och genom en bestämmelse, att de föreslagna byggnaderna ska anpassas till områdets karaktär.

H. Planen omfattar endast det nu aktuella projektet. Eventuella framtida byggnationer inom området får prövas utifrån sina specifika förutsättningar.

Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

Britt och Lars- Erik Sjöström, Bölegård 14 skriver att de ej kan acceptera planförslaget med tillfartslösning från den privata samfällda mark som körvägen i väster utgör. De skriver vidare att förslaget synes vara i strid med gällande plan och att Bölegård 10 inte är lämpad för denna grad av exploatering även om förslagets bebyggelse något överskrider vad stadsplanen från 1956 anger.

Kommentar: Se kommentar under Britt Örtengren m fl och kommentar under Stellan Eriksson m fl.

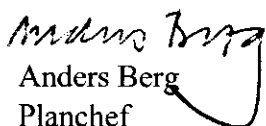
Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

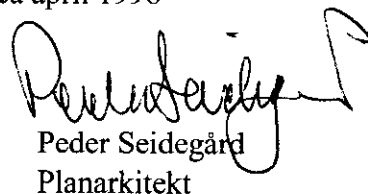
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört områdets tillfart, genomförandebeskrivningens innehåll, u-område och anslutning till va-ledning. Plankartan och planbeskrivningen kompletteras och revideras. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Stadsbyggnadskontoret anser med hänvisning till inkomna synpunkter att ytterligare handläggning av planärendet erfordras.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

Handläggare:

Diariennr : LII 99-331

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANRP99-95

Regdatum: 990830

Registrering av åtgärder:

BÖLEGÅRD 10

Anmärkning:

Detaljplan

Ändrar spl T A2/4

Berörda fastigheter:

BÖLEGÅRD 10

- 990702 TR Tidigaste registreringsdatum
- 990506 BD Beslutsdatum
- 990506 LK Laga kraft
- 041231 GT Genomförandetid t o m
- 990827 PB Inlagd i ACM