





LAGAKRAFTBEVIS

dnr 99.13

1999-10-29

Detaljplan för fastigheterna **FINGERSVAMPEN 30 och 31** inom Berghem i Umeå kommun


---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1999-10-04 § 136.

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-10-28**.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och lovavdelningen

  
Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

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

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-15.20

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande  
 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
 Ingemar Jangvad (s), till kl 15.00 § 147  
 Åsa Ögren (s)  
 Olov Sjöberg (s)  
 Örjan Mikaelsson (v), till kl 12.30 § 136  
 Gunilla Jönsson (v), ord från kl 13.30 § 137  
 Per Olov Ljung (v)  
 Ingemar Dalgård (m)  
 Assar Karlsson (kd)  
 Jan Lundin (fp)  
 Maud Karlsson (mp)

Ersättare Bert-Allan Persson (s)  
 Kurt Bergström (s)  
 Marine Ekman (s)  
 Signar Olofsson (v)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
 Anders Berg, planchef  
 Lennart Boström 1:e bygginspektör  
 Börje Nordström, lantmätare  
 Stina Fahlgren, arkitekt  
 Patrik Forsberg, arkitekt  
 Peder Seidegård, arkitekt  
 Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1999-10-06

Underskrifter Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 134-148

Ordförande

*Carin Conradsson*  
 Carin Conradsson

Justerande

*Nils-Åke Sandström*  
 Nils-Åke Sandström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1999-10-04

Datum för anslags uppsättande 1999-10-07

Datum för anslags nedtagande 1999-10-28

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström

*För den  
 GG 11-94  
 [Signature]*

Beslutsdatum  
1999-10-04

§ 136

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning

**FINGERSVAMPEN 30 och 31**

Sökandens namn:


Hans Persson  
Röbäcksfastigheter  
Skravelsjövägen 32  
904 10 RÖBÄCK

Ärendet avser:

Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: 

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet att uppföra två parhus för bostadsändamål.

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontoret i augusti 1999, reviderad oktober 1999. Den har varit utställd för granskning under tiden 11 augusti–2 september 1999.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 3 augusti 1999.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 2 augusti 1999. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från Umeå Energi AB.

**Länsstyrelsen** har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

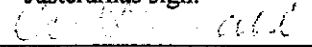
**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker planförslaget. Av nämndens protokoll i ärendet framgår att magnetfälten från befintlig transformatorstation nu ytterligare studerats. Åtgärder för att få ned dessa värden krävs av exploatören genom bestämmelse i detaljplanen, t ex genom inklädnad med aluminiumplåt. Kommunens policy är att ny bebyggelse skall planeras så att konflikt inte uppstår med anläggningar som skapar elektomagnetiska fält. Genom angivna åtgärder bedöms acceptabla nivåer erhållas.

**Ägaren till fastigheten Fingersvampen 29** Ingemar Hampusson, motsätter sig det okänsliga förslaget till placering av carport eller än värre garage mot tomtgräns och befintligt staket. Det är ett absolut krav med hänsyn till befintlig trädrådå längs nämnda staket/tomtgräns. Ett byggande av carport direkt i anslutning till staketet vore ett brutalt ingrepp som äventyrar tillskapad grupp av snart 40 åriga sembrattallar och dess fortbestånd. Trädrådån avskärmar också, men på ett naturligt

Beslutsdatum  
1999-10-04

§ 136

Justerarnas sign:



---

och miljömässigt acceptabelt sätt. Denna del av tomten har fått en medveten anpassad skyddande utformning till gårdsbilden och västerbottensgården. En lösning med placering av carport på motsatt sida infarten i anslutning till befintlig transformatorstation kan accepteras.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

I samråd mellan ägaren till fastigheten Fingersvampen 29 Ingemar Hampusson, exploatören och stadsbyggnadskontoret har överenskommits att föreslagen placering av carport invid Hampussons tomtgräns flyttas till i anslutning till befintlig transformatorstation. För att säkerställa att området närmast tomtgränsen förblir obebyggt har en planbestämmelse om detta införts i planhandlingarna. Utöver detta har planbeskrivningen justerats med att den tidigare butiksbyggnaden nu rivits.

### SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har reviderats med att en byggnadsfri zon införts invid gräns mot fastigheten nr 29 och beträffande butiksbyggnad som nu rivits.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

### BESLUT:

-----  
Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen  
-----

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 99-13

Detaljplan för fastigheterna **FINGERSVAMPEN 30** och **31** inom Berghem i Umeå kommun

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet att uppföra två parhus för bostadsändamål.

### PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 2 km öster om Umeå centrum. Det omfattar fastigheterna Fingersvampen 30 och 31. Planområdets areal är cirka 0,25 ha. Tomt nr 31 ägs av Röbbäcks Fastigheter AB, som avser att förvärva även tomt nr 30. Lagfaren ägare till denna är Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. För området gäller stadsplan fastställd 1958.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet utgörs idag av tomtmark bebyggd en transformatorstation. Marken sluttar svagt mot söder och ingår i ett moränområde. Eventuellt behov av grundundersökning avgörs i samband med byggamälan.

#### Bebyggelse

Tomt nr 31 har till i somras varit bebyggd med en butiksbyggnad i en våning. Den på fastigheten nr 30 belägna transformatorstationen tillhör Umeå Energi AB. I gällande stadsplan, fastställd 1958, är tomten nr 31 avsatt för närhetsbutiker. En konsumbutik har under många år varit etablerad på platsen. Den lades ner för några år sedan och efterträddes av en livsmedelsbutik med pizzeria. Fastighetsägaren har nu rivit butiksbyggnaden och vill istället uppföra två parhus. Han avser även att förvärva tomt nr 30 för att ingå i planområdet. Befintlig transformatorstation ska stå kvar och fungera som hittills.

De blivande parhusen uppföres i två våningar i huvudsak enligt illustration. Fasaderna ska utföras i stående träpanel. Transformatorstation ska ges en likartad panelutformning. Erforderliga bilplatser tillgodoses på två gemensamhetsanläggningar, en för varje parhus. I områdets norra del skapas en gemensam grönyta lämplig för odlingslotter eller som grönområde. Avståndet till närmaste

skola Berghemsskolan är cirka 200 m och till butikscentrum cirka 500 m. Nybebyggelsen är tillgänglig för rörelsehindrade. Planen innebär att ett handelsläge i detaljplan nu ersätts med bostadsändamål.

### Friytor

Till varje parhuslägenhet hör en mindre grönyta med uteplats. Friluftsområdet Stadsliden är beläget cirka 300 m från planområdet.

### Gator och trafik

Planområdet gränsar till lokalgatan Nydalavägen, som har en måttlig trafikmängd. Stadsbusstrafiken är dock genomgående via en bussgata strax öster om planområdet. Busshållplats finns vid planområdet.

### Konsekvenser

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats. Den i detaljplanen medgivna markanvändningen bedöms av Stadsbyggnadskontoret i samråd med Miljökontoret inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Den befintliga transformatorstationen har ett magnetfält som är kartlagt av Umeå Energi AB och av EKAB Elkonsult AB. Exploatören åläggs att vidta erforderliga byggnadstekniska åtgärder till skydd mot detta magnetfält. Borttagande av handelsläge i detaljplan bedöms inte ge några konsekvenser på stadsdelen Berghem.

### Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA-nät. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Uppvärmningen ska vara miljöanpassad. Möjlighet finns att i framtiden ansluta fjärrvärme.

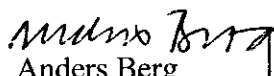
## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**


Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för områdets behov av bilparkering samt för gemensam grönyta. Umeå Energi AB ska genom servitut eller motsvarande tillförsäkras rätt till åtkomst av transformatorstationen. Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

## **REVIDERING**

På illustrationen föreslaget läge för carport har ändrats. En byggnadsfri zon har införts vid gräns mot fastigheten nr 29.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1999  
Plan- och lovavdelningen Reviderad oktober 1999

  
Anders Berg  
T f avdelningschef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna **FINGERSVAMPEN 30 och 31** inom Berghem 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.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av två parhus för bostadsändamål på den tidigare butikstomten utmed Nydalavägen på Berghem.

För området gäller tomtindelning, fastställd 1959-03-19, akt nr 2480K-12/1959. För att möjliggöra fastighetsbildning enligt förslaget måste gällande tomtindelning upphävas.

Från Fingersvampen 31 kan fyra tomter för bostadsändamål avstyckas. En särskild fastighet för transformatorstationen på nuvarande Fingersvampen 30 bör bildas genom avstyckning eller fastighetsreglering - förslagsvis jäms med huslivet. Till denna fastighet bör knytas servitutsrättigheter för åtkomst, tillgänglighet och eventuella övriga inskränkningar i markägarnas rätt till marken. Exploatören förväntas lösa in återstoden av Fingersvampen 30.

Återstoden av Fingersvampen 30 bör avsättas som samfällad för de två östliga parhusfastigheterna. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggning och drift av garage, parkering och grönytor.

Samma sak bör gälla för området i väster för det andra parhuset. Gemensamhetsanläggningarna inrättas lämpligen för de nybildade fastigheterna två och två.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

### TEKNISKA FRÅGOR

De framtida parhusfastigheterna angörs från Nydalavägen. Parkeringsplatser skall anordnas på ömse sidor om parhusen i huvudsak enligt illustration.

Fingersvampen 31 är idag ansluten till befintligt kommunalt VA-nät i Nydalavägen. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenät.



**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 98-46

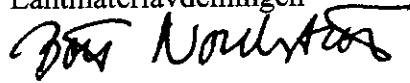
Den befintliga transformatorstationen som nyligen är renoverad i tekniskt avseende kan antas bli kvar på platsen under överskådlig tid. Fasaden bör ges en utformning som nära ansluter till den tillkommande bebyggelsen.

Ett staket skall uppföras som avgränsar planområdet mot norr och fastigheterna Fingersvampen 3 och 32. Staket skall också uppföras mot gatan.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Röbbäcks Fastigheter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1999,  
Lantmäteriafdelningen rev oktober 1999



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 99-13

Detaljplan för fastigheterna **FINGERSVAMPEN 30 och 31** inom Berghem i Umeå kommun

---

Samråd har skett med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, kommunala förvaltningar, Umeå Energi AB och Telia AB under tiden 17 juni–2 juli 1999. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 17 juni 1999.

### LÄNSSTYRELSEN

Detaljplanen föranleder inga synpunkter från länsstyrelsen.

### FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

### SAKÄGARE

**Ägaren till fastigheten Fingersvampen 3**, Björn Sundström, anför följande: Är fastigheten lämplig till två stycken parhus? Huskropparna bör ligga minst fyra meter från tomtgränsen. Uteplatserna förefaller ligga för nära tomtgränsen. Staket, plank eller häck bör uppföras av byggmästaren.

**Ägaren till fastigheten Fingersvampen 32**, Jan Fossum: Planerad carport är placerad intill tomtgräns, där Fossum har trädgårdsland. Han anser att parkering och carport ska uppföras på samma avstånd från tomtgräns som övrig byggnation, och kan inte acceptera redovisad lösning. Altanen till den sydöstra delen av parhuset ligger ca 1,5–2 meter från tomtgräns. Enligt den plan som tidigare presenterats av Hans Persson skall altanen placeras längs den sydvästra väggen i anslutning till förrådet. Detta förutsätts gälla. Det staket/plank som Hans Persson åtagit sig att bekosta och sätta upp längs tomtgränsen, bör ha höjden 1,2–1,5 meter, så att insyn för såväl de nya fastigheterna som de befintliga minimeras.

***Kommentar:** Genom pågående detaljplanearbete prövas lämpligheten av att uppföra parhus på denna plats. Stadsbyggnadskontoret anser att denna fastighet mycket väl kan bebyggas enligt förslaget. Planförslaget redovisar en byggnadsfri zon om fyra meter närmast tomtgräns. Denna zon har nu förlängts så att den omfattar även bilparkeringen. Illustrationen har justerats i överensstämmelse därmed. Genom det staket som kommer att uppföras i tomtgräns mot fastigheterna nr 3 och 32 av exploatören och det långa avstånd som före-*

*ligger fram till bostadshusen på dessa fastigheter bedöms uteplatser kunna anläggas som illustrerats. Detta regleras dock inte i detaljplan. En stakethöjd på 1,2 meter anser stadsbyggnadskontoret vara lämplig. Staketkrav har införts som planbestämmelse.*

**Ägaren till fastigheten Fingersvampen 29F**, Ingemar Hampusson, har muntligen framfört att flera stora träd finns på hans fastighet nära gräns mot aktuell planområde. Dessa träd bör illustreras och föreslagna nya träd anpassas till dessa.

***Kommentar:** Planens illustration har justerats på denna punkt.*

## KOMMUNAL REMISS

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Brandförsvaret**, **Kommunstyrelsens planeringsutskott** och **Tekniska kontoret**.

**Miljökontoret.** Från miljö- och hälsoskyddssynpunkt bedöms den redovisade transformatorstationen vara av störst intresse. En närmare undersökning/redovisning som klarlägger konsekvenserna av magnetfält från stationen för boendemiljön borde ingå i planunderlaget.

**Umeå Energi AB.** Inga erinringar finns i ärendet. Umeå Energi AB tillägger att man beträffande transformatorstationen samarbetar med Torsten Sandgren i dennes strävan att anpassa stationen till planerade parhus, t ex med avseende på väggbeklädnad och tak.

**Stadsbyggnadskontorets bygginspektionsavdelning** undrar om det verkligen är vettigt att placera ett nytt bostadshus tätt mot en befintlig transformatorstation. Man anser att någon helt opartisk och sakkunnig person ska yttra sig om detta. Med hänsyn till de problem som numera har dykt upp kring magnetiska, elektriska fält osv och frågan om bostadsanpassning för dessa som är drabbade så anser man att huset närmast transformatorstationen ska tas bort.

***Kommentar:** Utöver den kartläggning av magnetfält som är utförd av Umeå Energi AB i september 1998 har EKAB Elkonsult KB på uppdrag av sökanden utfört en kompletterande mätning av magnetfält vid nätstationen i juni 1999. Av denna framgår att magnetfältet kommer att överstiga 0,2  $\mu$ T i närområdet till nätstationen. Med hänsyn till ökad belastning under vinterhalvåret uppskattas att gränsen för 0,2  $\mu$ T går en meter från vägg mot den nya fastigheten. För att få ner dessa värden kan vissa åtgärder vidtagas som t ex inklädnad av transformatorbås med aluminiumplåt. Uppmätta elektriska fält var vid mätning genomgående mindre än en tiondel av gränsvärdet 10 V/m.*

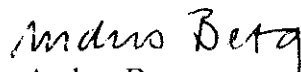
*Det åligger exploatören att i samråd med Umeå Energi AB vidta erforderliga byggnadstekniska åtgärder för att nedbringa magnetfältet till acceptabla gränsvärden. Detta har införts som en planbestämmelse och planbeskrivningen justerats på denna punkt.*


**SAMMANFATTNING**

Planförslaget har justerats med en förlängning av den byggnadsfria zonen längs planområdets norra gräns. Staketkrav har införts som en planbestämmelse mot fastigheterna nr 3 och 32. Illustrationen har justerats angående placering av träd och carport/parkering.

En komplettering har gjorts med att ett tidigare handelsläge i detaljplan nu ersätts med bostadsändamål och att gällande tomtindelning ska upphävas. Exploatören åläggs vidta erforderliga åtgärder till skydd mot magnetfält från befintlig nätstation vid planerad bebyggelse.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1999  
Plan- och lovavdelningen

  
Anders Berg  
Tf avdelningschef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 99/180  
Dnr: 99/354

---

Handläggare:  
Birgitta Hedvall

Regdatum: 1999-11-22

---

Registrering av åtgärder:  
FINGERSVAMPEN 30 och 31

---

Information:

Registerkarta -446. Ändrar planerna 2480k-p133/1957, 2480k-p2/1959. Tomtindelning 2480k-12/1959, tomterna Fingersvampen 30-31 upphävs.

Berörda fastigheter:

FINGERSVAMPEN 30 OCH 31

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

1999-11-19	TR	Tidigaste registreringsdatum
1999-10-04	BD	Beslutsdatum
1999-10-28	LK	Laga kraft
2004-12-31	GT	Genomförandetid t o m
1999-11-26	PB	Inlagd i ACM