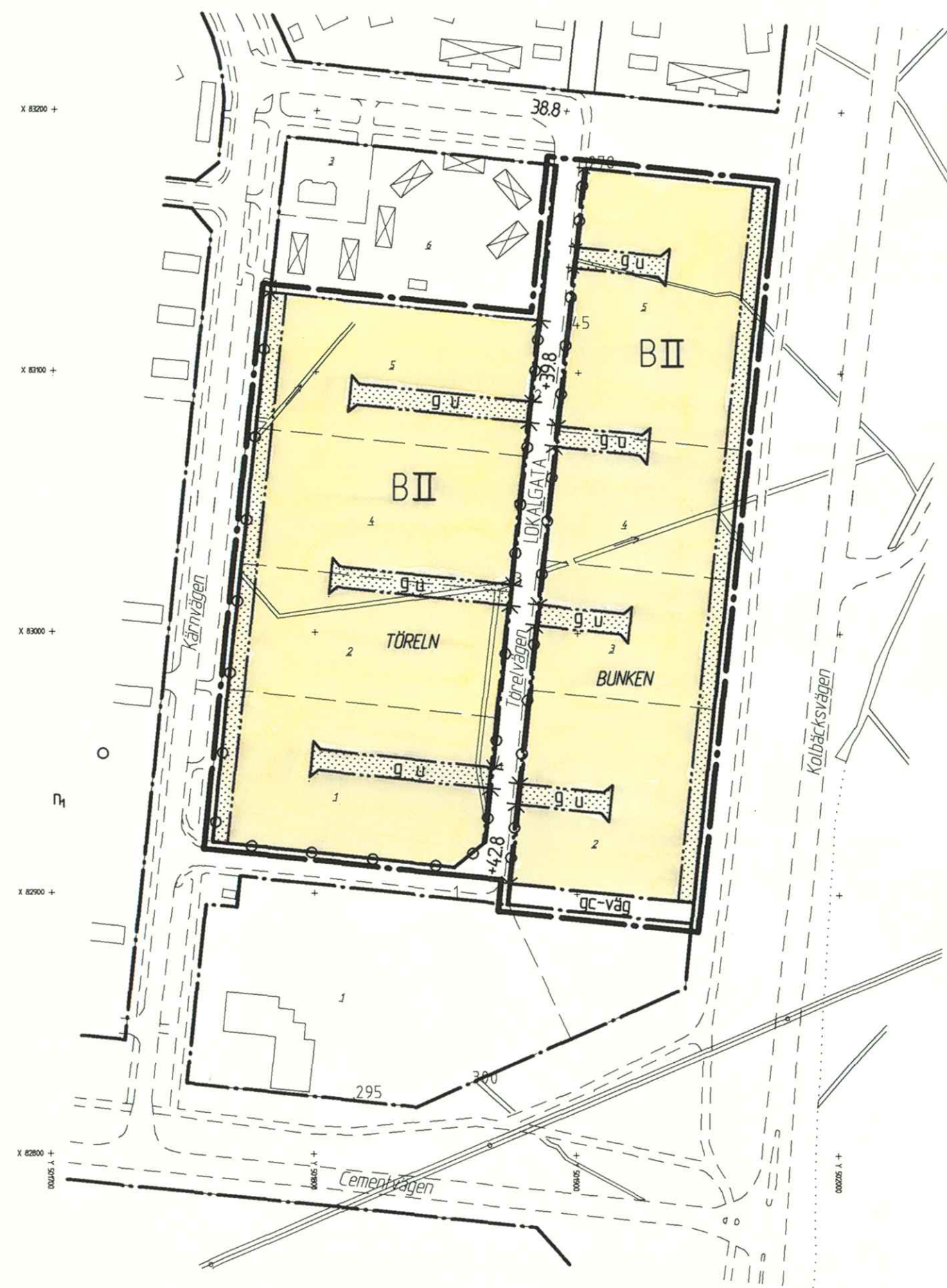




GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1999-05-26
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: EF
Kartkonstruktion: MN

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 karta

Flygfotografering år: 1968 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

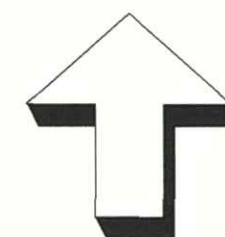
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

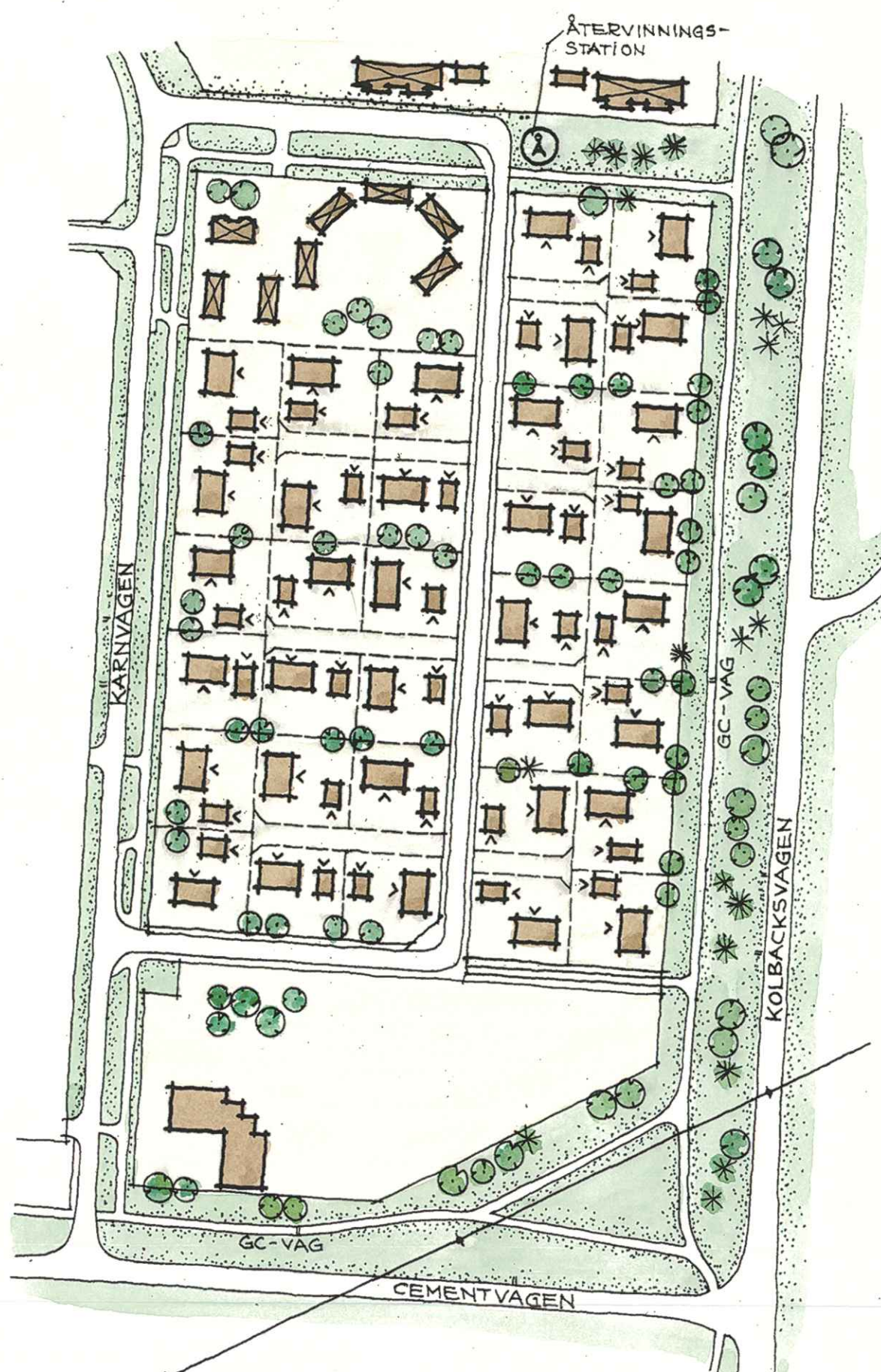
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



ILLUSTRATION



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2000-02-21
Laga kraft 2000-03-20
Vidimeras *Ed.*

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 ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder. Mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- + 00.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m²
- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, skaffgata
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Uttart får inte anordnas
- Befintlig vegetation skall så långt som möjligt sparas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 28 grader
- Garage/carport ska placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3 meter.
- Tak ska utformas som sadeltak och ges en tegelröd kulör.
- Ej källare

Tomtindelning enligt illustration skall i möjligaste mån följas

Byggnadsteknik, kretsloppanpassning

- Byggnader ska uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial
- Snålspolande vattenklosetter och armaturer ska användas
- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme
- Fastbränsleanordning ska vara miljögodkänd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för del av kvarteren
BUNKEN och TÖRELN inom
ÖSTRA ERSBODA i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i december 1999
Reviderad i februari 2000

Anders Berg
Anders Berg
Bitr. stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

eva

2480 K - P00/68



LAGAKRAFTBEVIS

2000-03-23

DNR PLA 99-20

Detaljplan för del av kvarteren **BUNKEN** och **TÖRELN** inom östra Ersboda i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2000-02-21, § 21

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2000-03-20.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindforss

Kopia till:

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

2480K-P00/68

26476774

Postadress

Stadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ

Besöksadress

Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon

090 - 16 10 00 vx
090 - 16 14 15 planexp

Telefax

090 - 16 14 22

e-postadress

stadsbyggnadskontor@umea.se

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2000-02-21

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.55		
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Åsa Ögren (s) Olov Sjöberg (s) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v), deltog ej i besluten §§ 25 och 26 Ingemar Dalgård (m) Assar Karlsson (kd) Margareta Ekesrydh (fp), till kl 18.45 Maud Karlsson (mp) Signar Olofsson (v), tjänstgör under §§ 25 och 26, till kl 18.45		
Ersättare	Bert-Allan Persson (s) Kurt Bergström (s), till kl 18.00 Jan Lundin (fp), till kl 18.00 Gösta Ludvigsson (m), till kl 18.00 Lennart Eriksson(c)		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, bitr stadsarkitekt Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström 1:e byggnadsinspektör Ulf Sondell, stadsingenjör Stina Fahlgren, arkitekt Patrik Forsberg, planarkitekt Staffan Sjöström, lantmätare Lennart Sundström, NCC, § 23 Göran Stiberg, FFNS, § 23		
Utses att justera	Nils-Åke Sandström		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 2000-02-25 <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 21-34
	Ordförande	Carin Conradsson	
	Justerande	Nils-Åke Sandström	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2000-02-21		
Datum för anslags uppsättande	2000-02-28	Datum för anslags nedtagande	2000-03-20
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		

 00-02-28 till Ann
Sal.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2000-02-21 § 21

Dnr PLA 1999-20

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning Del av kvarteren **BUNKEN** och **TÖRELN**
Fastighetens adress: Törelvägen

Sökande: Tekniska kontoret

Ärendet avser Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 34 småhus.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i december 1999 och reviderats i februari 2000.

Samråd har ägt rum under tiden 4– 0 oktober 1999.

Utställning har ägt rum under tiden 13 december 1999–10 januari 2000.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Umeå Vatten och Avfall AB, UMEVA, skriver i sitt yttrande att eftersom källsortering förutsätts borde återvinningsstationen i norra delen av området, invid cykelbanan vara inritad.

Kommentar: Illustrationen kompletteras.

Umeå Energi AB skriver att det förutsätts att skafatgatorna upplåts för fjärrvärme- och elledningar samt kabelskåp utan ersättning till markägaren från Umeå Energi AB.

Kommentar: Markägaren informeras om synpunkten.

Redaktionell ändring har gjorts avseende antalet småhustomter.

Övriga kommunala och statliga instanser och berörda sakägare har ingen erinran.

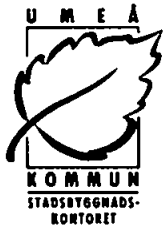
Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från samråds- och utställningsperioden finns.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av kvarteren **BUNKEN** och **TÖRELN** inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 34 st enbostadshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Östra Ersboda och omgärdas i väster av Kärvägen, söder av Cementvägen och i öster av Kolbäcksvägen. Genom planområdet går Törelvägen. Området är i kommunalt ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan för Ersbodaområdet – östra delen (291B) antagen 1982-03-15.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Stadsplanen för Ersbodaområdet – östra delen, anger för området handels- och småindustriändamål. Efterfrågan för etablering inom området är mycket liten. Eftersom kommunen har stora markreserver för handel- och småindustriändamål och efterfrågan på tätortsnära småhustomter är mycket stor, så föreslår Tekniska kontoret att området istället tas i anspråk för friliggande enbostadshus.

Natur

Planområdet uppvisar en tät vegetation bestående av barr- och lövträd. Denna vegetation kan till största delen komma att tas bort i samband med att torvlagret inom området grävs ur. Det är viktigt att den kvarvarande vegetationen sparas så långt som möjligt för att området inte helt ska sakna buskar och träd.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning är utförd av Jacobsson & Widmark 1999-10-08. Marken består av ca 0,1- 0,7 meter torv eller humustäcke ovan ett 0,1- 0,3

meter tjockt lager grusig sand eller grus vilande på huvudsakligen morän och berg. På vissa ställen kan fasta siltlager förekomma under moränen.

Torvdjupet är störst i områdets östra del. Lokala variationer i torvdjupet förekommer mellan undersökta punkter.

Det kan förutsättas att grundvattenytan tidvis ligger i nivå med markytan.

Byggnader kan grundläggas med plattor i morän eller på packad fyllning på morän sedan torv, vegetationstäck och eventuell fyllning borttagits.

Bostäder

Detaljplanen omfattar 34 tomter, avsedda för friliggande enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd. För att inte få så långa husfasader rekommenderas att garage/carport byggs fristående eller att komplementbyggnad åtminstone åtskiljs med länk och ges ett tak vinkelrätt mot huvudbyggnadens.

För att området ska få en sammanhållen karaktär föreslås att byggnadernas tak ska utgöras av sadeltak och ges en tegelröd kulör.

Harmoniska proportioner och omsorg om byggnadsdetaljer är också viktiga för helheten liksom en genomtänkt färgsättning av fasaderna.

Då de föreslagna tomterna är relativt stora föreslås att mindre, inte störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaderna.

Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/ generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

För att få ett område med variationsrik husplacering innehåller detaljplanen inte några bestämmelser om placering. Byggnaderna inom tomten får därför placeras fritt inom bestämmelsernas minimiavstånd från tomtgräns.

Tomtplatserna rekommenderas bli inhägnade av häck eller staket.

Trafik

Törelvägen är idag dimensionerad för tung trafik eftersom området var avsett för industriändamål. Gatuområdets bredd kan därför minskas med 1,5 meter och trottoarer kan anläggas på gatans båda sidor.

Områdets tomter ansluts till Törelvägen via skaftgator som inrättas som gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägarna svarar gemensamt för framtida underhåll av skaftgatorna inklusive belysning.

För att möjliggöra en tvärförbindelse från Törelvägen till gång- och cykelstråket vid Kolbäcksvägen anläggs gång- och cykelförbindelser i planens sydöstra hörn respektive nordöstra.

Störningar

Enligt utförda bullerberäkningar överskrider inte bullernivån 55dBA i områdets östra gräns från fordonstrafiken på Kolbäcksvägen. Samma gäller i områdets södra gräns mot Cementvägen.

Resurshushållning

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

Husen ska vara välisolerade, energisnåla (helst mer än vad rekommenderad norm anger) samt radon-, fukt- och vattenskadesäkra. Sunda, naturliga bygg-

nadsmaterial rekommenderas att 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. Värmeförluster minskas med rejäla vindfång och vindskyddande vegetation.

Den nytillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Skaftgatorna kommer att beläggas med asfalt. Det är önskvärt att detta sker med inblandning av återvunna asfaltmassor.

Teknik och avfall

Uppvärmnings systemet ska vara vattenburet och ansluts till fjärrvärme. Soppåhämtning sköts av kommunen och avses att ske med plastkärl som hämtas vid Törelvägen. Hushålls- och trädgårdsavfall kan komposteras på den egna tomt. Källsortering förutsätts.

Avlopp

På grund av huvudavloppsledningens nivå i förhållande till planområdet får inte byggnaderna utföras med källare.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Plan- och genomförandebeskrivning revideras redaktionellt avseende antalet småhustomter.

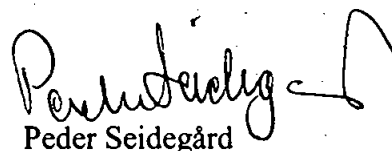
Illustrationen kompletteras med en befintlig återvinningsstation.

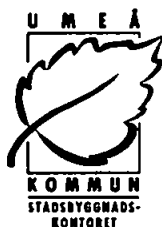
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1999

Plan- och lovavdelningen

rev februari 2000


Anders Berg
Bitr. stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av kvarteren **BUNKEN och TÖRELN** inom Östra Ersboda 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 skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ändra tillåten markanvändning från tidigare gällande handels- och småindustriändamål till bostäder; småhusbebyggelse.

Bunken 1 och Töreln 3 och 6 är bebyggda sedan tidigare. Från övriga fastigheter inom området kan totalt 34 tomter för bostadsändamål bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Från den befintliga Törelvägen anläggs skaftgator. Dessa inrättas som gemensamhetsanläggningar innebärande att fastighetsägarna svarar gemensamt för framtida underhåll av skaftgatorna inklusive gatubelysning.

Skaftgatorna avsätts som samfälliga för intilliggande fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Törelvägen är redan utbyggd. Kommunens VA-nät är utbyggt fram till planområdets gräns.

Trafik mm

Bostadsfastigheterna nås via skaftgator, se ovan, med några få undantag. Parkering anordnas på den egna tomten.

VA och avfall

Tillkommande fastigheter ansluts till kommunal VA-anläggning.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Möjlighet till kompostering finns på den egna tomten. Sophämtning avses att ske med plastkärl från Törelvägen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 99-20

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnader och exploateringskostnader i form av utbyggnad av gata och VA. Kommunen anlägger även skafgatorna i samband med att VA-nätet successivt byggs ut.

Tillträdande fastighetsägare svarar för övriga utbyggnadskostnader.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1999

Lantmäteriavdelningen

rev februari 2000



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av kvarteren **BUNKEN** och **TÖRELN** inom Östra Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 4- 20 oktober 1999 med kommunstyrelsens planeringsutskott, länsstyrelsen, tekniska kontoret, miljökontoret, Umeå Brandförsvär, skolkontoret, Umeå Energi AB, sakägare och byggnadsnämndens ledamöter. Samråd har även hållits internt inom stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna.

Kommunstyrelsens planeringsutskott skriver i sitt yttrande att planbestämmelserna utformas så att huvudbyggnaden får innehålla två lägenheter. Vidare bör tillåtas en maximal taklutning av 28 grader.

Kommentar: Planbestämmelserna kompletteras och revideras, planbeskrivning kompletteras.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Tekniska kontoret anför i sitt yttrande att:

1. Planbeskrivningen innehåller både rekommendationer och krav på bostädernas utformning t.ex. länken mellan byggnaderna. Om man vill att dessa utformningsfrågor skall tillämpas bör de omformas till planbestämmelser.
2. Planbeskrivningen under rubriken Trafik; "annan beläggning än..." passar bättre under rubriken Resurshushållning. Texten bör emellertid ändras till "Inblandning av återvunna asfaltmassor är önskvärd". Skaftgatorna kommer nämligen att beläggas med asfalt.
3. Gc- förbindelsen norr om planområdet bör förlängas på illustrationen mot gc- stråket vid Kolbäcksvägen för att medge tvärförbindelse.
4. I gällande detaljplan är gatuområdets bredd 12 meter. Det ändrade användningssättet medför att gatusektionen måste förändras bl.a. genom att trottoarer anläggs på bägge sidor. Gatuområdets bredd kan därför minskas med 1,5 meter, 0,75 meter på vardera sidan.
5. Skaftgatorna kommer att innehålla allmänna ledningar och måste därför kompletteras med u- område och breddas till 8 meter.
6. I genomförandebeskrivningen bör det tydliggöras att fastighetsägarna gemensamt svarar för framtida underhåll av skaftgatorna

Kommentar:

1. En planbeskrivningen kan innehålla rekommendationer som inte är avgörande för planens syfte men som ändå är kvalitetshöjande och fungerar som en fingervisning vid bygglovgivning. Planbeskrivningen förtydligas i det aktuella fallet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2 (2)
Dnr PLA

2. Planbeskrivningen revideras.
3. Illustrationen kompletteras.
4. Plankartan revideras och planbeskrivningen kompletteras.
5. Plankartan revideras.
6. Genomförande- och planbeskrivningen kompletteras.

Umeå Energi AB skriver i sitt yttrande att utbyggnaden av fjärrvärmenätet i området blir förhållandevis dyrbar relativt den förväntade låga värmeförbrukningen. Umeå Energi kan dock erbjuda fjärrvärme till området förutsatt att minst 90% av de planerade enbostadshusen ansluts.

Ur magnetfältssynpunkt rekommenderas att avståndet från befintlig luftledning till planerad bebyggelse blir minst 50 meter.

Kommentar: Planområdet ägs av kommunen vilket innebär att alla tomter ansluts till fjärrvärmenätet. Planbeskrivningen revideras
De två sydligaste tomterna måste utgå då de inte klarar avståndet 50 meter från befintlig luftledning. Plankartan revideras.

Stadsbyggnadskontorets bygginnspektion vill att följande text skall in under rubriken Geotekniska förhållanden.

"Geoteknisk undersökning är utförd av Jacobsson & Widmark 1999-10-08. Marken består av ca 0,1- 0,7 meter torv eller humustäcke ovan ett 0,1- 0,3 meter tjockt lager grusig sand eller grus vilande på huvudsakligen morän och berg. På vissa ställen kan fasta siltlager förekomma under moränen.

Torvdjupet är störst i områdets östra del. Lokala variationer i torvdjupet förekommer mellan undersökta punkter.

Det kan förutsättas att grundvattenytan tidvis ligger i nivå med markytan.

Byggnader kan grundläggas med plattor i morän eller på packad fyllning på morän sedan torv och vegetationstäcke och eventuell fyllning borttagits."

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

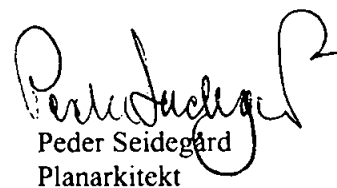
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört antal lägenheter, takvinkel, gatubredd, u- område i skiftgator, asfaltkvalitet, illustration, magnetfält från luftledning, fjärrvärme och geotekniska förhållanden.

Övriga revideringar och kompletteringar som har genomförts efter samrådsperioden: I och med att de två sydligaste tomterna tas bort ändras lägena för skiftgatorna i områdets östra del. Den nuvarande sydligaste skiftgatan kan därför omvandlas till ett gc-stråk för att möjliggöra en tvärförbindelse till gc- stråket vid Kolbäcksvägen. Plankartan, planbestämmelserna och planbeskrivningen revideras och kompletteras. De tre södra tomterna i den västra delen med direktutfart till Törelvägen har tagits bort. Plankartan revideras.

STADSBYGGNADSKONTORET i december 1999
Plan- och lovavdelningen


Anders Berg
Bitr. stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 00/68
Dnr: 00/326

Handläggare:

Ritva Aarresalmi

Regdatum: 2000-06-15

Registrering av åtgärder:

Bunken och Töreln

Information:

Registerkarta: 424

Berörda fastigheter:

BUNKEN 2

BUNKEN 3

BUNKEN 4

BUNKEN 5

ERSMARK 22:2

TÖRELN 1

TÖRELN 2

TÖRELN 4

TÖRELN 5

HÄNDELSE I ÄRENDET

2000-05-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2000-02-21	BD	Beslutsdatum
2000-03-20	LK	Laga kraft
2005-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2000-06-14	PB	Inlagd i ACM