

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

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största bruttarea i m2 ovan mark exklusive komplementbyggnader

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

- Förgårdsmark mot gata och allmän gång- och cykelväg får användas som snöupplag för kommun.

MARKENS ANORDNANDE

⊙-⊙-⊙ Körbar utfart får inte anordnas

- Förgårdsmark skall hållas gräsbesädd och träplanterad

UTFORMNING

- 65 Högsta byggnadshöjd i meter. För komplementbyggnad gäller 3,5 meter.
- 71 Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar

- Vind får inte inredas
- Yttertak skall ges en röd färgton
- Staket skall finnas i inre förgårdslinje mot Älvans väg och Loftvägen

STÖRNINGSSKYDD

- Bostadsbyggnad ska ges en fasadisolering som medför att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får trafikbullernivån inte överskrida 55 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 1999-11-22
Laga kraft 1999-12-17
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för kvarteren **DRAKEN** och **ÄLVGUBBEN** inom TOMTEBO i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i september 1999
Reviderad i november 1999

Anders Berg
Anders Berg
Bitr. Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

ILLUSTRATION
Skala 1:1000

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1999-07-07
Reviderad

Bengt Pfanzen
Bengt Pfanzen

Mätning: GV
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 primärkarta
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 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

1999-12-30

DNR 99.43

Detaljplan för kvarteren **DRAKEN** och **ÄLVGUBBEN** mm inom Tomtebo i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1999-11-22, § 167

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-12-17**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

2480K-P00/12

73225380

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

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-14.50

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande
 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
 Kurt Bergström (s)
 Åsa Ögren (s)
 Olov Sjöberg (s)
 Per Olov Ljung (v)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Ingemar Dalgård (m)
 Assar Karlsson (kd)
 Margareta Ekesrydh (fp)
 Maud Karlsson (mp)

Ersättare Bert-Allan Persson (s)
 Gunilla Jönsson (v)

Övriga deltagande Anders Berg, bitr stadsarkitekt
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Lennart Boström 1:e byggnadsinspektör
 Börje Nordström, lantmätare
 Ulf Sondell, stadsingenjör
 Bengt Franzén, 1:e mätningingenjör
 Peder Seidegård, planarkitekt
 Gerd Lantz, planingenjör

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1999-11-24

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 166-179

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Carin Conradsson

Ordförande Carin Conradsson

Nils-Åke Sandström

Justerande Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Till den 99-11-26
JL

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1999-11-22

Datum för anslags uppsättande 1999-11-26

Datum för anslags nedtagande 1999-12-17

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Ann-Kristin Lundström

Underskrift Ann-Kristin Lundström

**BYGGNADSNÄMNDEN****PROTOKOLL**

Beslutsdatum

1999-11-22 § 167

Dnr PLA 99-43

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Kv **DRAKEN** och **ÄLVGUBBEN** m m

Sökandens namn: Tekniska kontoret

Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att kunna bebygga kvarteren med bostadshus i två våningar. Gällande detaljplans ändamål s k hantverkstomter (småindustri med tillhörigt bostadshus) utgår därmed.

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i september 1999, reviderad november 1999, och handlagts med enkelt planförfarande. Samråd/underrättelse har skett med berörda sakägare, Länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, Umeå Energi AB och Telia AB.

Länsstyrelsen har ingen erinran mot detaljplanen.

Miljökontoret bedömer planförslaget godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Tekniska kontoret anför att man under hand framfört synpunkter till planavdelningen. Vid kvarteret Älvgubben bör gatumarken vid Älvans väg utökas två meter till och med hörnavskärningen. Detta område är redan ianspråktaget för trottoar och busshållplats. Prickmarken på ömse sidor om lokalgatan måste tillika utgöra u-område. Båda kvarteren bör ges en bättre koppling till omgivande gång- och cykelstråk.

Umeå Energi AB anför att befintlig fjärrvärmeledning i Loftvägen för försörjning av området har med hänsyn till det begränsade utrymmet i gata och VA-ledningarnas läge fått förläggas ca 1 meter in på kvartersmark. Lämpligen säkerställs rätten med ett u-område. En ledningskarta bifogas yttrande.

Stadsbyggnadskontorets bygginspektionsavdelning meddelar att översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av AIB (Allmänna Ingenjörbyrå AB) daterad 1980-07-28. Enligt undersökningen består marken av ett 0,5–2,0 meter tjockt lager av organisk jord av torv och gyttja underlagrad av svallgrus och morän. Tunna lager av lösa sediment av lera och silt kan förekomma under svallgruset. Ett stråk av fyllning bestående av sprängsten och byggnadsavfall går diagonalt genom området. Grundvattenytan ligger högt och har hög järnhalt. Detaljgrundundersökning bör utföras innan bygglovansökan inlämnas.

Ägaren till fastigheten **Nornan 1**, bostadsrättsföreningen **Nornan** En planändring som möjliggör bostadsbebyggelse på kvarteren Draken och Älvgubben välkomnas av de boende i kvarteret Nornan, som också hoppas på fler boende i området och det större underlag för närservice detta innebär. Då planområdet lig-

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**Beslutsdatum
1999-11-22 § 167

Dnr PLA 99-43

Justerares sign:

ger i entrén till Älvans väg bör karaktären på husen där matcha den övriga bebyggelsen längs gatan. Det är trivsamt med den stadslika bebyggelsen på kvarteren Nornan och Irrblosset, där fasaderna på husen ligger längs gatan. De nu aktuella kvarteren bör också ha hus längs gatan och dessa bör byggas med stadskaraktär. Höjden på husen bör vara minst två våningar. Om husen har träfasad bör denna utföras så att den passar in i gatubilden. Bostadsrättsföreningen tackar för möjligheten att vara med och påverka planarbetet och hoppas få vara med och tycka till i den fortsatta utvecklingen av Tomtebo.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Längs Älvans väg på kvartersmark mot kvarteret Älvgubben finns idag utbyggd en två meter bred gångbana med busshållplats. Denna gångbana avses förlängas fram till Loftvägen till och med hörnavskärningen. I samråd med Tekniska kontoret och exploatören, Skanska, har överenskommit att denna gångbana, liksom idag, ska ingå i kvartersmark. För att säkerställa allmän tillgänglighet har ett X-område införts som planbestämmelse.

För att säkerställa befintliga ledningar och ge möjlighet att förlägga ytterligare ledningar har, med hänsyn till det begränsade utrymmet i gatumark, planhandlingarna kompletterats med ett u-område på ömse sidor om Loftvägen. Två gatuhöjder har införts på plankartan enligt önskemål från Tekniska kontoret. Planbeskrivningen har kompletterats med beträffande markförhållanden. Avsnittet om skyddsrum har utgått, då skyddsrumsbeked inte erfordras.

De synpunkter bostadsrättsföreningen Nornan framför om stadsbilden och anpassning till vad som är karaktäristiskt för Tomtebo är önskvärd. Dock kan husplacering längs Älvans väg vara svår att åstadkomma i detta fall, p g a tomtens disposition med konceptet Bo Klok, som ligger till grund för kvarterens bebyggande.

Planens illustration har kompletterats med tre gångvägsanslutningar mot omgivande gång- och cykelstråk, gångbana längs Älvans väg samt några mindre justeringar i övrigt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**Beslutsdatum
1999-11-22 § 167

Dnr PLA 99-43

Justerarnas sign:

Ulf Åll

Maud Karlsson (mp) yrkar att man ska minska antalet parkeringsplatser till gällande parkeringsnorm.

Åsa Ögren (s) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat enligt Åsa Ögrens yrkande, votering begärs ej.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 99-43

Detaljplan för kvarteren **Draken** och **Älvgubben m m** inom Tomtebo i Umeå kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att kunna bebygga kvarteren med bostadsbebyggelse i två våningar. Gällande detaljplans ändamål s k hantverkstomter (småindustri med tillhörigt bostadshus) utgår därmed.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom norra Tomtebo cirka 4,5 km sydost om Umeå Centrum och cirka 2 km från universitets- och sjukhusområdet. Områdets areal är cirka 0,8 hektar. Marken ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Tomtebo etapp 1 antagen 1990. Gällande detaljplan är antagen 1990.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken är till större delen bevuxen med tallskog. Översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av AIB (Allmänna Ingenjörbyrå AB) daterad 1980-07-28. Enligt undersökningen består marken av ett 0,5–2,0 meter tjockt lager av organisk jord av torv och gyttja underlagrad av svallgrus och morän. Tunna lager av lösa sediment av lera och silt kan förekomma under svallgruset. Ett stråk av fyllning bestående av sprängsten och byggnadsavfall går diagonalt genom området. Grundvattenytan ligger högt och har hög järnhalt. Detaljgrundundersökning bör utföras innan bygglovansökan inlämnas.

Bebyggelse

Planområdet är i dag obebyggt. Det är i gällande detaljplan avsatt för småindustri med tillhörande bostadshus s k hantverkstomter. Då efterfrågan på dylika är låg förslås att ändamålet med detaljplanen ändras till bostäder.

Området föreslås bebyggas med tvåvånings flerbostadshus i trä enligt konceptet Bo Klok. Totalt uppföres sju bostadshus, vardera innehåller sex smålägenheter på 48–60 m² lägenhetsyta.

Bebyggelsen grupperas i sju mindre gårdar, med ett bostadshus i vinkel och tillhörande komplementbyggnad i varje gård. Komplementbyggnaderna innehåller lägenhetsförråd och soprum. Lägenheterna upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt.

Friytor

Inom varje gård finns möjlighet till närlek. Uteplats eller balkong ordnas för varje lägenhet. Närbelägna rekreationsområden finns som skogsmark i sydväst och Nydalasjöns friluftsområde i öster.

Gator och trafik

Planområdet angöres med biltrafik från lokalgatan Loftvägen. Erforderlig parkering utformas som en samlad parkeringsplats för vardera kvarteret. På plankartans illustration har redovisats en bilplats per lägenhet, vilket är mer än vad gällande parkeringsnorm kräver.

Hållplats för stadsbuss finns i omedelbar närhet till planområdet.

Konsekvenser

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför har utförts av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Miljökontoret. Denna påverkan utgörs i första hand av störningar från biltrafik på omgivande gator. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en separat miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig.

Ny bebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får trafikbullernivån inte överstiga 55 dBA. Eventuellt kan lokal bulleravskärmning av uteplatser/balkonger som vetter mot Tomtebovägen erfordras.

Teknisk försörjning och resurshushållning

Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Uppvärmning av byggnaderna ska vara miljöanpassad. Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller någon annan ur miljösynpunkt godtagbar energiform. Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen till det kommunala fjärrvärmenätet. Sophantering avses ske med sopkärl, som placeras i sopbod nära utfart mot parkeringsplats. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör ske i gemensam kompost inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.


REVIDERING

Planhandlingarna har kompletterats med ett X-område (gångbana) längs Älvans väg och u-områden längs Loftvägen. Avsnittet om markförhållanden har utvecklat, skyddsrumsavsnittet utgått och tre anslutande gångvägar till omgivande gång- och cykelstråk illustrerats. Två gatuhöjder har införts på plankartan.

STADSBYGGNADSKONTORET i september 1999

Plan- och lovavdelningen

Rev november 1999


Anders Berg
Bitr stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteren **DRAKEN och ÄLVGUBBEN** inom Tomtebo 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 skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ändra tillåten markanvändning från tidigare gällande bostadsändamål i kombination med småindustri till enbart bostadsändamål i två våningar.

Planområdet är idag uppdelat i totalt fem fastigheter. Fastigheterna bör lämpligen sammanföras till två fastigheter genom fastighetsreglering.

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

Utrymme för allmän gångtrafik (trottoar på kvartersmark) utmed Älvans väg bör säkerställas med servitut till förmån för av kommunen ägd gatemarksfastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Loftvägen är redan utbyggd. Kommunens VA-nät är utbyggt fram till planområdets gräns. Tillkommande byggnader inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenät.

Trafik mm

Området angörs från Loftvägen. Parkering i enlighet med gällande norm anordnas på fastigheterna, i huvudsak enligt illustrationen.

För att området skall vara tillgängligt för transport- och utryckningsfordon skall samtliga interna gathörn stenarmeras utanför väggkant. Detta för att stora fordon skall kunna manövreras inne på de i övrigt trånga gårdarna.

VA och avfall

Tillkommande fastigheter ansluts till kommunal VA-anläggning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 91-15

Möjligheterna till lokalt ombändertagande av dagvatten (LOD) skall undersökas.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Möjlighet till kompostering bör finnas. Sophämtning avses ske med sopkärl från sopbodar inne på gårdarna.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnader och exploateringskostnader i form av utbyggnad av gata och VA.


Tillträdande fastighetsägare svarar för övriga utbyggnadskostnader.

Planavtal avses tecknas med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 1999

Lantmäteriafdelningen

rev november 1999



Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 00/12
Dnr: 00/308

Handläggare:
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2000-02-07

Registrering av åtgärder:
Draken och Älvgubben

Information:
Registerkarta: 428.
Detaljplan.
Ändrar DP 387 (2480K-P147/1990).

Berörda fastigheter:
DRAKEN 2
DRAKEN 3
TOMTEBO 2:1
ÄLVGUBBEN 1
ÄLVGUBBEN 2
ÄLVGUBBEN 3

HÄNDELSER I ÄRENDET

2000-01-31	TR	Tidigaste registreringsdatum
1999-11-22	BD	Beslutsdatum
1999-12-17	LK	Laga kraft
2004-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2000-02-07	PB	Inlagd i ACM