

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, punkthus som skall placeras i princip enligt illustration
- E Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

Största bruttoarea i m2 ovan mark är 5400 m2. Därutöver får bostadskomplement t ex tvättstuga och förråd uppföras

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

VI Högsta antal våningar. Därutöver får vind inte inredas
 Utformning, se beskrivning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTANGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2001-11-12
 Laga kraft 2001-12-11
 Vidimeras J.L.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

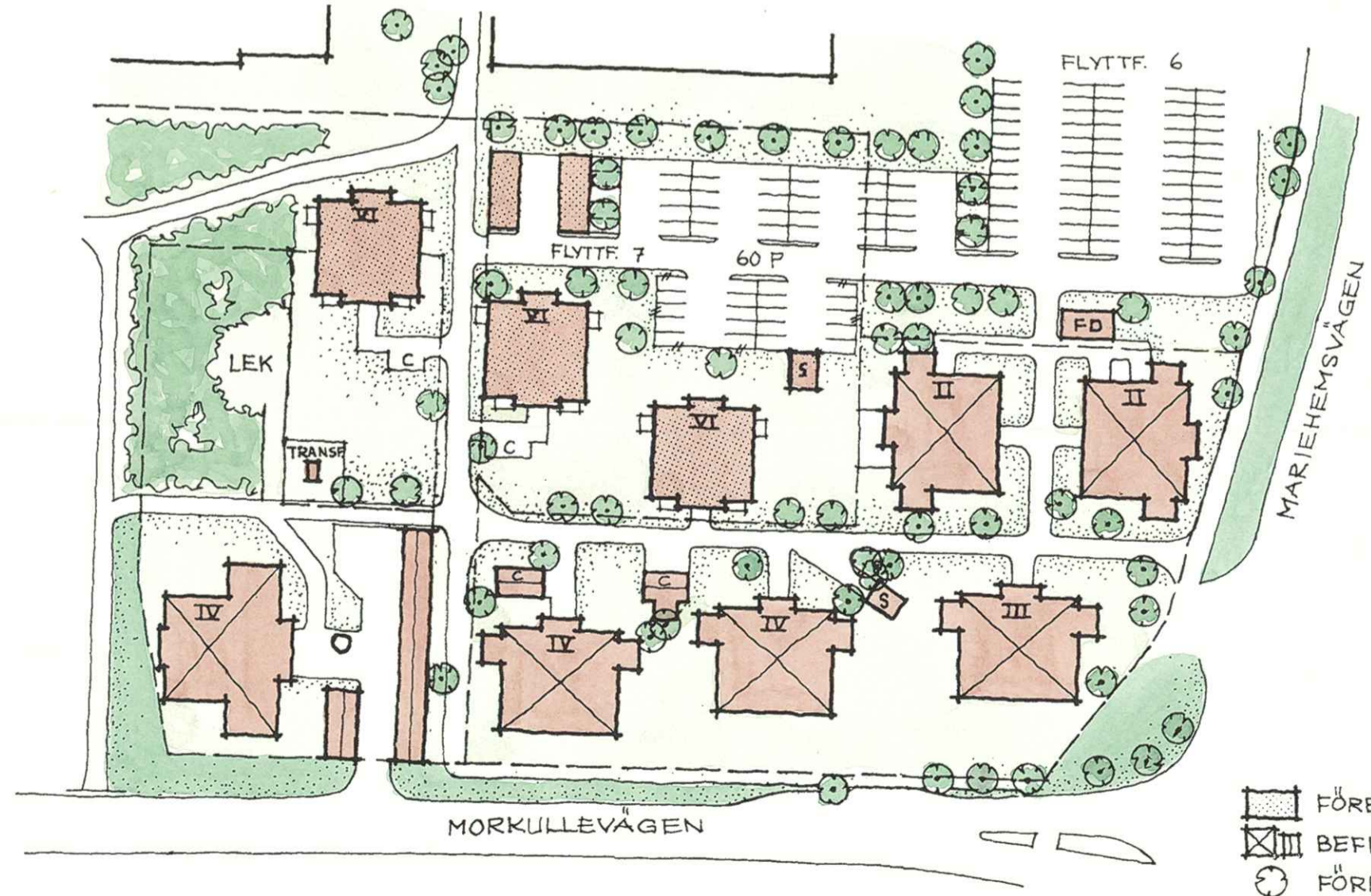
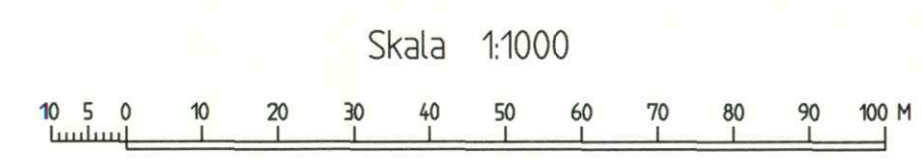
Upprättad 2001-01-25
 Reviderad

.....
 Bengt Franzén

Mätning : LK
 Kartkonstruktion : JAR

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



- FÖRESLAGEN BYGGNAD
- ▣ BEFINTLIG BYGGNAD
- FÖRESLAGET TRÄD
- ⊙ BEFINTLIGT TRÄD

ILLUSTRATION Skala 1:1000

Detaljplan för fastigheten
HÖNSFJÄDERN 2 m fl
 inom MARIEHEM i UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i maj 2001
 Reviderad i augusti 2001
 Reviderad i november 2001

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Gerd Lantz
 Gerd Lantz
 Planingenjör

EA



LAGAKRAFTBEVIS

2001-12-13

DNR PLA 00-38

Detaljplan för fastigheten **HÖNSFJÄDERN 2 m fl** inom Mariehem i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2001-11-12, § 176

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2001-12-11**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

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

2480K-P02/20

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.30

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Kurt Bergström (s)
Olov Sjöberg (s)
Örjan Mikaelsson (v)
Per-Olov Ljung (v)
Gösta Ludvigsson (m)
Margareta Ekesrydh (fp), till kl 14.10
Jan Lundin (fp), från kl 14.10, § 15
Assar Karlsson, (kd)
Ulrik Berg (m)

Ersättare Åsa Ögren (s), till kl 11.00, från kl 13.00-15.00
Bert-Allan Persson (s)
Gunilla Jönsson (v)
Signar Olofsson (v)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör
Ulf Sondell, stadsingenjör
Börje Nordström, lantmätare
Anders Berg, arkitekt
Patrik Forsberg, arkitekt
Hans Allergren, stadsplaneingenjör

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2001-11-19

Paragrafer 170-191

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2001-11-12

Datum för anslags uppsättande 2001-11-20

Datum för anslags nedtagande 2001-12-11

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2001-11-12 § 176

Justeramas sign:

Fastighetsbeteckning: **HÖNSFJÄDERN 2 m fl**
 Fastighetens adress: **Mariehem**

Sökande: **AB BOSTADEN I UMEÅ**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Gerd Lantz Sign: /

Detaljplan för fastigheten Hönsfjädern 2 m fl fastigheter inom Mariehem har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i maj 2001 och reviderats i augusti 2001. Planen medger bostadsbebyggelse, i form av tre punkthus, med bruttoarean 5400 m². Utställning av detaljplanen har ägt rum fr o m den 13 september 2001 t o m den 4 oktober 2001. Underrättelse om utställningen har skett via kungörelse på kommunens anslagstavla samt i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 6 september 2001. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 6 september 2001.

Länstyrelsen, Tekniska kontoret och Umeå Lokaltrafik (Ultra) har ingen erinran mot planen. Ultra är tvärtom mycket positivt inställt till planläggningen då exploateringar i nära anslutning till ett större trafikstråk som i detta fall gör att lokaltrafikbolaget på ett effektivt sätt kan nyttja befintliga resurser.

Umeå Energi påpekar att planläggningen medför att en fjärrvärmeledning måste flyttas och att flyttningen ska bekostas av exploitören.

Kommentar: Exploatören, AB Bostaden, har informerats om ledningsflytten och att kostnaden för denna belastar bolaget.

Miljö -och hälsoskyddsnämnden anser planen godtagbar ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt men påpekar att risken för strålning från transformatorstation bör beaktas. Vid utformningen förutsätts att försiktighetsmått enligt "Myndigheternas försiktighetsprincip om elektriska och magnetiska fält iakttas."

AB Bostaden anser i sitt yttrande att krav enligt planbestämmelserna och rekommendationer i planbeskrivningen om snålspolande vattenklosetter, energiförbrukning (lägre än BBR anger) och 5-ledaresystem inte ska ställas, utan bör utgå. Bostaden har utöver yttrandet vid telefonkontakt meddelat att bolaget som förvaltare av bostäder vill bygga så bra hus som möjligt, även uppfylla i planen angivna krav och rekommendationer så långt det är möjligt inom kostnadsnivån för projektet.

Kommentar: Planbestämmelsen "Byggteknik, Kretsloppsanpassning" utgår och motsvarande avsnitt i planbeskrivningen ersätts av följande beskrivningstext.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-11-12 § 176

Justerarnas sign:

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall sker lämpligen i gemensam kompost för området.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.

Sammanfattning

Planhandlingarna revideras enligt ovan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte erfordras.

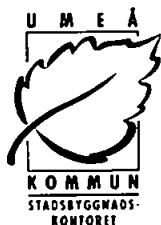
BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen samt att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **HÖNSFJÄDERN 2 m fl** inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planens handlingar består av

- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Planläggningen ska möjliggöra byggande av tre punkthus. Tillåten bruttoarea är 5 400 m² exklusive bostadskomplement t ex tvättstuga och förråd.

PLANDATA

Planområdet ligger inom Mariehemsområdets östra del, norr om Morkullevägen och omfattar del av fastigheten Hönsfjäders 2, Flyttfågeln 7 samt parkmark.

Ägare till kvarteret Hönsfjäders är AB Bostaden. Parkmarken och fastigheten Flyttfågeln 7 ägs av Umeå kommun men avses att överlåtas till AB Bostaden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner för kvarteret Hönsfjäders och fastigheten Flyttfågeln 7 är antagna 1989 respektive 1999. Enligt dessa är Hönsfjäders 2 reserverad för kontor och småindustri i en våning medan Flyttfågeln 7 får användas för bostadsbebyggelse i fyra våningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten Hönsfjäders 2 är bebyggd i enlighet med gällande plan d v s med en byggnad innehållande ett dentallaboratorium. Dentalverksamheten har dock sedan en tid upphört.

Genom förändringar inom skola och omsorg revs förskolan inom Flyttfågeln 7 under 1999 och en planläggning genomfördes, på begäran av Bostaden AB, som medger att två punkthus i fyra våningar får byggas inom fastigheten. Någon byggnation är inte påbörjad.

AB Bostaden har efter planläggningen 1999 förvärvat Hönsfjäders 1 och 2. Avsikten är sedan tidigare att förvärva Flyttfågeln 7 samt vid denna planläggning två markområden som enligt gällande planer är reserverade som park.

Dessa områden har i dag liten funktion som park utan är remsor mellan bolagets fastigheter där den ena utgör en rest från en tidigare gång- och cykelväg. Med ett större samlat markinnehav inom området vill Bostaden AB, genom planändring, få prövat en ökad exploatering. Önskemålet är att få placera ett punkthus i sex våningar inom Hönsfjädern 2 och riva det f d dentallaboratoriet samt att få öka våningshöjden från fyra till sex våningar på de två punkthus som medges i gällande plan för Flyttfågeln 7.

Miljöpåverkan

Planläggningen bedöms inte medföra sådan påverkan på omgivningen att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Bebyggelse

Utformning och placering

Den ursprungliga stadsplanen för Mariehem från 1968 är utformad med en parkeringszon mellan anslutande vägar och bostadsbebyggelsen. Denna zon har med åren visat sig vara överdimensionerad, vilket medfört att byggande av ytterligare bostäder kunnat tillåtas bl a på ömse sidor av Morkullevägen. Vid förtätningen har förutom parkeringsytor även mark reserverad för grönska och ett område avsett för bensinstation tagits i anspråk.

De byggnader som tillkommit är uppförda i två och fyra våningar i form av punkthus. Husen har utformats och placerats så att de inte ska störa det ursprungliga bebyggelsemönstret.

Genom denna plan ges förutsättningar för ytterligare punkthus inom området. Tillåten höjd är sex våningar. Tanken är att husen med föreslagen placering och höjd ska förmedla en övergång från den ursprungliga bebyggelsen med sitt stråk av sjuvåningshus till senare tillkommen lägre bebyggelse. Det är därför av stor vikt att fasadutformning och färgsättning på de nya husen är rätt anpassade för mötet mellan ursprunglig och senare tillkommen bebyggelse.

Tillfart, parkering m m

Planområdet nås från Mariehemsvägen via de nuvarande fastigheterna Flyttfågeln 6 och 8 som båda ägs av Bostaden AB. Biltillfarten sker över Flyttfågeln 6.

Illustrationen redovisar 60 bilplatser inom Flyttfågeln 7. Utrymme finns dock för ytterligare 10 platser. Vid anlutningen mellan parkeringsområdena på Flyttfågeln 6 och 7 utgår 4 befintliga bilplatser, vilket innebär att det totala tillskottet blir 66 bilplatser.

Parkeringsnormen är 12 bilplatser/1000 m² våningsyta, vilket ger parkeringsbehovet 66 bilplatser vid en maximal utbyggnad av 5400 m² våningsyta.

Inom den del av parkmarken, Stadsliden 5:1 som avses att överföras till bostadskvarter ligger en allmän gång- och cykelväg. Den har i planen utlagts som x-område och avses även framgent vara allmänt tillgänglig.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall sker lämpligen i gemensam kompost för området.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Planen har kompletteras med område för transformatorstation.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2001
Plan- och lovavdelningen Rev i augusti 2001
Rev i november 2001



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Gerd Lantz
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **HÖNSFJÄDERN 2** inom Mariehem 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 en utbyggnad med tre punkthus i sex våningar vardera på mark som tidigare rymt en förskoletomt och en industri eller kontorsfastighet.

Flyttfågeln 7 ägs av Umeå kommun men avses att överlåtas till AB Bostaden som även äger omkringliggande bostadsfastigheter.

Av planen berörd mark – Flyttfågeln 7, Hönsfjädern 2 och del av Stadsliden 5:1 - bör genom fastighetsreglering tillföras Flyttfågeln 6. Alternativt kan marken sammanföras i en fastighet kompletterat med servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för att lösa frågor om tillfart, parkering mm.

Område för transformatorstation bör avstyckas som egen fastighet.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitutsupplåtelse till förmån för kommunal gatumarksfastighet.

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

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering

Den tillkommande bebyggelsen medför ett behov av 66 parkeringsplatser enligt gällande norm. För att klara behovet måste mark på angränsande fastighet tas i anspråk (se ovan).

Fastigheten måste angöras via grannfastigheten Flyttfågeln 6 från Mariehemsvägen. Ut- och infart skall därför samordnas för bägge fastigheterna.

VA och avfall mm

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunal VA-anläggning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-38

Sophämtning sker från sopbod som anläggs särskilt. Möjligheter till kompostering bör finnas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

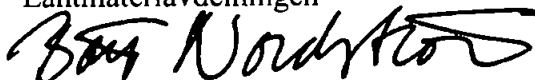
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden i Umeå.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2001,
reviderad augusti 2001
reviderad november 2001

Lantmäteriafdelningen



Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 02/20
Dnr: 02/311

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2002-03-12

Registrering av åtgärder:

HÖNSFJÄDERN 2

Information:

Registerkarta: -425.

Avreg.: 2480K-P00/11.

Berörda fastigheter:

FLYTTFÅGELN 7

FLYTTFÅGELN 8

HÖNSFJÄDERN 2

STADSLIDEN 5:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-02-12	TR	Tidigaste registreringsdatum
2001-11-12	BD	Beslutsdatum
2001-12-11	LK	Laga kraft
2006-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-03-06	PB	Inlagd i ACM