Skala 1:2000

20 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 M

Dnr PLA 02-31

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-10-04
Reviderad

.....
Ulf Sondell

Mätning : EF
Kartkonstruktion : SÅ

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
Kartlecken enligt Umeås system 1985
Ursprung : Digital primärkarta
Flygfotografering år : 1981 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

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns, tre meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B — Bostäder, enbostadshus eller radhus
- BS_1 — Bostäder, enbostadshus eller radhus; gruppboende eller barnomsorg
- KJ — Kontor, industri
- E_1 — Transformatorstation
- E_2 — Avloppspumpstation

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde
- NATUR-T — Naturområde som kan berörras av trafiksystem
- PARK — Parkmark, lek m m

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 — Föreskriven höjd över nollplanet
- = = = = = — Gång- och cykelbanor, ungefärligt läge
- lek — Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 0.50 — Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

- Största bruttoarea 275 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 300 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m²
- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad med en lgh och två komplementbyggnader.
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

Inom radhuskvarter skall mark göras tillgänglig för gemensam parkering och lek.

- u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x — Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Stängsel utan öppning ska finnas
- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II — Högsta antal våningar.
- 90 — Högsta byggnadshöjd i meter
- 45 — Maximal taklutning huvudbyggnad i en våning

- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 27 grader, byggnad i en våning maximalt 38 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 ges en tegelröd kulör.
- Ej källare
- Fasadbeklädnad skall vara träpanel eller puts med ljus färgsättning.
- Tomfindelning enligt illustration skall i möjligaste mån följas

BYGGNADSTEKNIK

- Område inom vilket de geotekniska förutsättningarna bedöms medföra särskilt höga kostnader för markarbeten och grundläggning

STÖRNINGSSKYDD

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2003-03-20
Laga kraft 2003-06-10
Vidimeras

Länsstyrelsens beslut 2003-05-14.

Ändrad/Upphävd
Se plan aktnr
2480K-P11/04

Ändrad/Upphävd
Se plan aktnr
2480K-P2021/7

Detaljplan för del av

VÄSTRA UMEDALEN inom BACKEN

i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2002
Reviderad i mars 2003

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt

BH

2480K-P03/180

LAGAKRAFTBEVIS

2003-06-25

DNR PLA 02-31

Detaljplan för **Västra Umedalen inom** Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-03-20 , § 48

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2003-05-14.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-06-10**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygglov

Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

2480K-P03/180

Postadress Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglov 901 84 UMEÅ
Besöksadress Stadshuset Skolgatan 31 A
Telefon 090-16 14 15 (planexp) 090-16 10 00 (vx)
Telefax 090-16 14 22
Postgiro 62000-5
Bankgiro 759-8899
Org nummer 202100-2627
e-post samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Kop: Plan, Ole Mårtensson, Roy Andersson

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2003-05-14

Beteckning
403-6411-2003

Rek+mb

Umeå Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
2003 -05- 16
Dnr

Balticgruppen Fastighet AB
Roy Andersson
Box 489
901 09 UMEÅ

Umeå Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och Bygglov
2003 -05- 16
Dnr 02.31

Lägga till akt 10/6

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 10 mars 2003, § 48, att anta detaljplan för del av Västra Umedalen inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län upprättad i november 2002 och reviderad i mars 2003.

Överklagandet

Som ägare till fastigheten Biet 1 har Ni överklagat kommunens antagandebeslut. I huvudsak anförs följande skäl:

Ni och kommunen gjorde en överenskommelse när planarbetet påbörjades med nu gällande plan från 1998. Överenskommelsen innebar att den mark, tillhörande Er, enligt tidigare gällande detaljplan, som togs i anspråk för en planerad trafikplats skulle kompenseras i planområdets östra del. Detta genomfördes i detaljplan antagen den 26 oktober 1998. Denna detaljplan har legat till grund för Er fortsatta planering varför en ändring nu inte kan accepteras. Ni anser att byggnadsnämndens beslut i ärendet därför bör upphävas.

Länsstyrelsens bedömning

Den nu antagna detaljplanen innebär avseende markanvändningen i kvarteret Biet i stort en återgång till tidigare gällande detaljplan.

I lämplighetsprövning av detaljplaner ska allmänna intressen (2 kap PBL) beaktas och enskilda intressen (3 kap PBL) avvägas. Kommunen har bedömt att den tidigare lösningen varit lämplig att återinföra då förutsättningarna för den 1998 aktuella förändringen inte längre gäller.

Länsstyrelsen finner ingen anledning att ha en annan åsikt än kommunen i bedömningen av lämpligheten i markanvändningsfrågan men har förståelse

för de synpunkter Ni framfört avseende effekterna av tidigare överenskommelse med kommunen. Då den civilrättsliga överenskommelsen mellan Er och kommunen inte regleras enligt plan- och bygglagen finner Länsstyrelsen att frågan må lösas i annan ordning.

Mot bakgrund av ovan nämnda förutsättningar finner Länsstyrelsen ingen anledning att ändra kommunens antagandebeslut.

Percy Gustavsson
chefsjurist

Bo Berge
länsarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret i Umeå kommun
Förvaltning

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2003-03-10

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 09.00-12.00, 13.00-15.45
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Ingemar Jangvad (s) Pia Andersson (s) Hans Lindberg (s), från kl 13.00, deltog ej i beslut § 48 Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m), deltog ej i beslut §§ 47, 49 Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v)
Ersättare	Kurt Bergström (s) Karin Ahnqvist (s) Roger Behrendtz (s) Magdalen Alatalo (fp) Arne Lindström (c), från kl 13.00 Ingemar Dalgård (m) Maria Jonsson (kd) Elisabet Marklund (mp), från kl 13.00
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Ulf Sondell, stadsingenjör Peder Seidegård, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Staffan Sjöström, civilingenjör
Utses att justera	Anders Sellström
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2003-03-17

Underskrifter

Sekreterare: Ann-Kristin Lundström

Ordförande: Åsa Ögren

Justerande: Anders Sellström

Paragrafer 45-61

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2003-03-10		
Datum för anslags uppsättande	2003-03-18	Datum för anslags nedtagande	2003-04-08
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		

UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2003-03-10 § 48

Dnr PLA 02-31

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning:	Del av **VÄSTRA UMEDALEN** inom Backen i Umeå kommun
Fastighetens adress:	Rampljusallén, Umedalen
Sökande:	Riksbyggen Region Norr
Ärendet avser:	Efter samråd, planen antas

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg Sign:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av friliggande enbostadshus och radhus samt att skapa planmässiga förutsättningar för nya vägkorsningar med Vännäsvägen.
Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov, i december 2002. Planen handlägges med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2002-11-14 – 2002-11-28. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.
Följande synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen beklagar att detaljplanen medför att de stadsmässiga intentionerna med stadsdelen omöjliggörs och att "stadsdelen mera tar karaktären av villaförort". Man anser också att planförslaget skulle vinna på om några tomter avsätts som parkmark med lekplatser och om gång- och cykelstråken strukturerades. Slutligen påpekar man att "lek" saknas i planens beteckningsdel.

Kommentar: Plan och Bygglov kan inte uppfatta gång- och cykelstråken som ostrukturerade. Däremot delar avdelningen Länsstyrelsens uppfattning om nyttan av ytterligare lekplatser, men planlägger av praxis inte ytor för lekplatser i villaområden; lek förutsättes kunna ske inom de privata fastigheterna samt på allmän plats. Synpunkterna medför endast att beteckningen "lek" införs på plankartan under Planbestämmelser.

Vägverket har inga erinringar.

Balticgruppen Fastighet AB motsätter sig planändringen av fastigheten Biet.
Kommentar: I planförslaget har gällande plans byggrätt ändrats till att motsvara fastigheten Biet 1. Detta innebär att fastighetens byggbara yta ökas. Plan och Bygglov kan därför inte se något rimligt skäl till Balticgruppens inställning.

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) har inga invändningar mot planens huvudsakliga innehåll men för en diskussion om planhanteringen med s k enkelt planförfarande. Med hänvisning till att området redan är planlagt, att det till största delen tillhör en ägare och att konsekvenserna för allmänheten torde bli begränsade, har man dock inte någon erinran mot att planen prövas av byggnadsnämnden.

Gällande exploateringsavtal måste dock kompletteras innan antagande av planen kan ske.

Vidare anser PLU att det i genomförandebeskrivningen bör anges att gång- och cykelvägar och VA-nät anläggs av exploatören. Den angivna finansieringen, dvs uttag av anslutningsavgifter enligt VA-bolagets taxa, bör tas bort. PLU anser också att ett x-område i planens norra del bör övervägas för att säkerställa illustrerad gång- och cykelväg. Slutligen påminner PLU byggnadsnämnden om att inte göra detaljplanerna alltför detaljrika.

Kommentar: Ett nytt exploateringsavtal skall finnas innan planen antages. Genomförandebeskrivningen justeras enligt önskemålen och området för gång- och cykelväg kompletteras med x-markering. Planens detaljeringsgrad är godtagen av såväl beställare som tilltänkt exploatör.

ULTRA anser att det är av största vikt att tillräcklig yta avsätts i korsningen Umedalsallén/Vännäsvägen så att bussgata kan sammankoppla Umedalen med Klockarbäckens handelsområde.

Kommentar: Yta för ändamålet är avsatt i detaljplanen.

UMEVA, *Vatten & Avlopp*, påpekar att pumpning av avloppet idag sker med en tillfällig lösning. För att råda bot menar man, att det i exploateringsavtalet skall ställas krav på 240 meter utbyggnad av VA-ledningar till den i planen föreslagna pumpstationen.
Från *Avfall & Återvinning* uttrycker man en farhåga för att gatunätet inte anpassats till sophämtningen.

Kommentar: Synpunkterna på pumpstationen införs i planbeskrivningen och delges Stadsledningskontoret, Mark och Exploatering. Gatunätet inklusive vändplatser har dimensionerats efter anvisningar av Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park och synpunkterna föranleder inte någon åtgärd.

Umeå Energi påpekar att Västra Handelsområdets utformning måste klargöras innan luftledningen kan ersättas med jordkabel. För elnätet i övrigt önskar man ytterligare ett mindre u-område i det södra kvarteret.

Kommentar: Efter samråd med exploatören införs ett nytt mindre u-område på plankartan. Synpunkten om luftledningen införs i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljöenheten, påpekar att diskussion om förändring av vattenståndet i Prästsjön pågår och att en eventuell grundvattenpåverkan måste beaktas under områdets fortsatta planläggning.

Kommentar: Då området sedan lång tid tillbaka är planlagt måste åtgärder som påverkar exploateringen, t ex en diskussion om ändring av vattenståndet i Prästsjön, beakta detta.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvaret, påpekar behovet av brandposter inom planområdet.

Kommentar: Synpunkten införs i planbeskrivningen.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har inga erinringar.

SAMMANFATTNING

På plankartan införs ytterligare ett mindre u-område. Under *Planbestämmelser* införs beteckningen "lek" för lekplats. I norra kvarteret markeras u-området också som x-område. Smärre redaktionella förtydliganden görs i bestämmelsetexten om takvinklar. Kompletterande text om brandposter, luftledningen och pumpstationen införs i planbeskrivningen. I genomförandebeskrivningen ändras text om gång- och cykelvägar m m samt text om finansiering av VA-utbyggnad utgår.

Inkomna synpunkter som inte har beaktats har framförts av Länsstyrelsen och Balticgruppen Fastighet AB.

Planhandlingarna föreslås revideras i enlighet med planförfattarens utlåtande och byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade planen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen samt
att anta den reviderade detaljplanen

Hans Lindberg (s) var ej närvarande vid ärendets behandling.

UPPLYSNINGAR:

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

Dnr PLA 02-31

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av **Västra Umedalen** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av en plankarta med bestämmelser och planillustration, denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

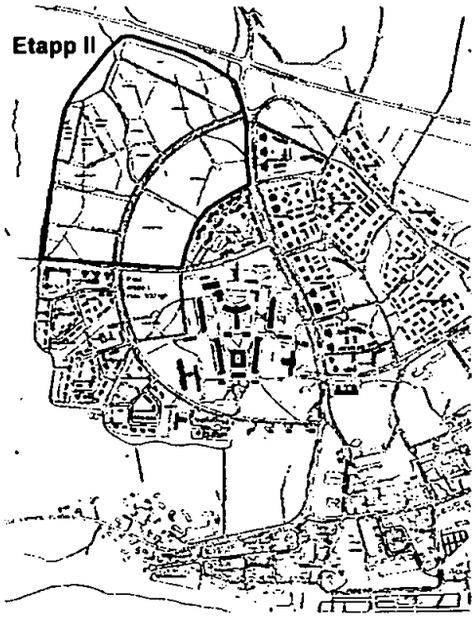
PLANENS SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggandet av friliggande enbostadshus och radhus inom planområdet. Därutöver är också syftet att skapa planmässiga förutsättningar för eventuella framtida ombyggnader av Vännäsvägens korsningar med Umedalsallén respektive en ny västlig ringled.

PLANDATA

Planområdet är beläget väster om Rampljusallén och det fd mentalsjukhuset. I norr avgränsas det drygt 23 ha stora planområdet av Vännäsvägen och i söder av den befintliga bostadsbebyggelsen.
Planområdets avgränsning och indelning överensstämmer i princip med den gällande detaljplanen.
Kvarteret Biet närmast Vännäsvägen/E12 ägs av UMI Fastighetsutveckling AB. Övriga kvarter är i Riksbyggen Fastigheters ägo men avses inför exploatering försäljas till Myresjöhus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Kvarteret Biet är tidigare detaljplanelagt för kontors- eller industriändamål. Övriga delar av planområdet är detaljplanelagt för bostäder, huvudsakligen flerbostadshus med upp till fem våningars höjd. Gällande detaljplaner är Västra Umedalen (2480K-P92/29), laga kraft 1992-02-07, samt del av Västra Umedalen (2480K-P98/204), laga kraft 1998-11-19.

I gällande översiktsplan, *ÖPL98*, anges att det är angeläget att genomföra utbyggnaden av etapp 2 i Västra Umedalen inom planperioden. I *Långsiktig strategi för den framtida bostadsförsörjningen* (antagen KF 18/12 2000)

anges att etapp 2 på medellång sikt, 2005–2009, kan innehålla 600 lägenheter, eventuellt småhus. Det aktuella planområdet utgör drygt hälften av nämnda etapp 2.

I gällande översiktsplan, *ÖPL98*, anges också att det i direkt västlig anslutning till området kan bli aktuellt med en framtida trafikled.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag helt obebyggt. I förlängningen av Rampljusallén vid Teaterallén är dock den första lokalgatans dragning påbörjad.
Ett större dike korsar i nord-sydlig riktning planområdet. Kring diket är marken sank och naturen har en öppen karaktär. Öster därom omsluts det sanka området av tallskog och i väster av lägre skog med inslag av lövträd. Avrinning av den norra delen av diket sker norrut. Utanför planområdets västra del sluttar marken ned mot Prästsjön.

De tidigare utförda geotekniska undersökningarna (AB J&W 1990) visar förekomsten av ett tjockt torvlager i området kring ovan nämnda dike. Torvstråket omfattar även mindre delar av kvartersmark som därför särskilt markerats på plankartan (se bestämmelserna under Byggnadsteknik!).

Bebyggelse

För kvarteret Biet innebär detaljplanen att den gällande planens östra del reduceras till förmån för naturmark/trafikreservat, medan ytan ökas västerut. Beteckningen *Natur-T* innebär att området i framtiden kan komma att ianspråktagas för trafikändamål: tänkbart är cirkulationsplatser och/eller bussgata under Vännäsvägen.

I kvarteren i övrigt avses den planerade flerbostadsbebyggelsen ersättas med huvudsakligen friliggande villor men också radhus. En preliminär bedömning av omfattningen är 85 villatomter och 42 radhuslägenheter. Detta innebär att den ursprungligt tänkta exploateringen, antal lägenheter och därmed antal boende i området kraftigt reduceras, från cirka 300–400 lgh till 127 lgh.
Den glesare och lägre bebyggelsen som förslaget till detaljplan medför, omöjliggör den gällande planens intentioner om högre, stadsmässig bebyggelse mot Rampljusallén. Exploatörens, Myresjöhus AB, avsikt är dock att så långt möjligt försöka åstadkomma tvåvåningsbebyggelse mot Rampljusallén.

Närmast kvarteret Biet reduceras kvartersmarken för att åstadkomma ett skyddande band av vegetation (NATUR) mot bostadsbebyggelsen.

I planbestämmelserna regleras bostädernas och garagens/carportens bruttoarea per fastighet, maximala takvinkel och våningsantal. Byggnadernas placering på tomten regleras genom markering på plankartan av förgårdsmark fyra eller sex meter närmast tomtgräns samt en bestämmelse om garage/carports läge.

Den i gällande detaljplan övergripande idén att väster om Rampljusallén ge låga byggnader träfasader och ljus färgsättning bibehålles men utvidgas med att även ljusa putsfasader godtas. För att i övrigt hålla samman området färgmässigt bibehålles också bestämmelsen om att tak skall ges tegelröd kulör.

Service
Inom området reserveras mark om cirka 3000 m^2 för daghem eller annat offentligt ändamål (beteckning BS_1). I överenskommelse med Umeå kommun kan dock marken komma att bebyggas med villor eller radhus.

Närmaste kommersiella service finns idag vid Umedalsallén. Framledes kan omfattande handel och service komma att finnas norr om Vännäsvägen där Umeås tredje externa handelsområde planeras.

Friytor
För lek, rekreation etc bibehålles tidigare planlagt parkstråk genom området, till ytan dock något reducerat. Inom kvarter som bebyggs med radhus skall lekplatser anordnas på samfälld mark.

Mellan de två södra kvarteren bibehålles naturmark tänkt för gång- och cykelväg, dock ett smalare område än i gällande plan. Inom bostadskvarteren urspäras naturmark för att möjliggöra gång- och cykelpassager.

Gator och trafik
Korsningen Umedalsallén/Vännäsvägen kan komma att byggas om till cirkulationsplats eller planskild korsning. En bussgata öster om kvarteret Biet under Vännäsvägen kan också bli verklighet. En framtida ringled väster om planområdet kan också medföra en cirkulationsplats strax söder om Vännäsvägen. Dessa områden markeras som *Natur-T* på plankartan.

Hållplatser för lokala bussar finns på Umedalsallén på maximalt 600 meters avstånd. Länstrafiken trafikerar Vännäsvägen dit planskild gång- och cykelväg finns.

Lokalgator inom kvarteren utgörs av gatumark och skall utföras 10,0 meter breda. Sektionen bör innehålla 6,0 meter körbana, betongkantsten och två trottoarer om vardera 2,0 meter.

Genom de norra kvarteren x-markeras passager för allmän gång- och cykeltrafik.

Teknisk försörjning
VA-anslutningar anordnas via lokalgatorna. Ett u-område markeras dock i södra delen av kvarteret Biet samt genom kvarteren söder därom. I anslutning till parkstråket anordnas station för pumpning av spillvatten norrut. Till denna station skall ca 240 meter ledningar anläggas.
Lokalt omhändertagande av dagvatten skall i så stor utsträckning som möjligt tillämpas inom området. I första hand kan de högt liggande partierna antas vara lämpliga.
Erforderliga brandposter skall anläggas inom planområdet.

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme med matning från Rampljusallén.

Den luftledning om 10 kV som idag skär igenom området avses i samband med områdets utbyggnad ersättas med jordkabel. Detta kan troligtvis inte ske innan strukturen för handelsområdet norr Vännäsvägen klarnat.
Två mindre u-områden för jordkablar markeras inom det södra kvarteret. Plats för transformatorer anvisas i anslutning till två av infartsgatorna.

I den norra lokalgatan finns en befintlig större telekabel.

Störningar
Enligt samhällsbyggnadskontorets beräkningar når buller från trafik på Vännäsvägen nivån 55 dB(A) inom kvarteret Biet. Detta konstateras också i gällande plan där kvartersmark för bostäder placerades på ett avstånd från det västliga "trafikreservatet" som innebar att trafikmängden kan bli 5000 fordon/dygn utan att utomhusnivån 55 dB(A) överskrids vid fordonshastigheten 90 km/tim.

Administrativa frågor
Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Medverkande
Riksbyggen och Myresjöhus AB har medverkat till utformningen av detaljplanen. Därvid har de anlitat Sweco FFNS AB som konsult.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i november 2002, Rev mars 2003
Plan och Bygglov

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt

UMEÅ KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-31

Detaljplan för del av **VÄSTRA UMEDALEN** inom Backen 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 dels att genom ändring av två detaljplaner skapa planmässiga förutsättningar för bebyggelse med friliggande villor och radhus i nordvästra delen av Umedalsområdet, dels att ändra gällande vägreservat mot Vännäsvägen/Prästsjön.

I en begränsad del av området skall det vara möjligt att uppföra barnstuga, gruppboende e d. Mot norr avskärmas området av ett område avsett för kontors- eller industribebyggelse.

Inom området kan ett hundratal tomter för bostadsändamål avstyckas, framförallt från fastigheten Backen 8:5. Exploateringsfastigheter kan tillskapas som ett mellanled om så erfordras.

Inom områden med radhusbebyggelse eller annan motsvarande gruppbebyggelse skall gemensamhetsanläggningar bildas för garage, grönytor och andra gemensamma nyttigheter.

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

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

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Inom området finns i mitten ett stråk med osäkra grundförhållanden. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion. Grundläggningssätt skall klargöras i bygganmälan.

Bebyggelse

Bebyggelsen skall utföras med höga krav på kvalitet och miljöhänsyn. I första hand bör miljöklassificerade och återanvändningsbara material och detaljer användas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Parkering

I huvudsak förväntas parkering kunna tillgodoses inne på respektive bostadstomt. Där bebyggelsetypen fordrar att parkeringsbehovet tillgodoses kollektivt (i gemensamma garage eller markparkering) skall parkeringsplatser anläggas i enlighet med gällande norm.

Gator och VA

Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser.

Gator, vägar, gc-vägar och grönområden anläggs av exploatören som efter färdigställandet överlämnar anläggningarna till kommunen.

Likaledes ordnas anslutning till allmänna vatten- och avloppsledningar genom att vatten- och avloppsnätet byggs ut i området på exploatörens bekostnad som efter färdigställandet överlämnar VA-nätet till Umeå Vatten och Avfall AB.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för planläggningskostnader och övriga exploateringskostnader inklusive utbyggnad av gator och VA i området.

Kompletterande exploateringsavtal skall vara tecknat med exploatören innan planen antas.

Planavtal har tecknats med Riksbyggen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2002,
Lantmäteri rev mars 2003

Börje Nordström
lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 03/180
Dnr: 03/352

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2003-09-26

Registrering av åtgärder:
VÄSTRA UMEDALEN, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 525, 544, 545.
Avregistrerar 2480K-P98/204.

Berörda fastigheter:
BACKEN 6:1
BACKEN 8:5
BIET 1
TUVULLEN 1
UMEÅ KYRKOBORD 1:27

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-09-19	TR	Tidigaste registreringsdatum
2003-05-14	BD	Beslutsdatum
2003-06-10	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-09-22	PB	Inlagd i ACM