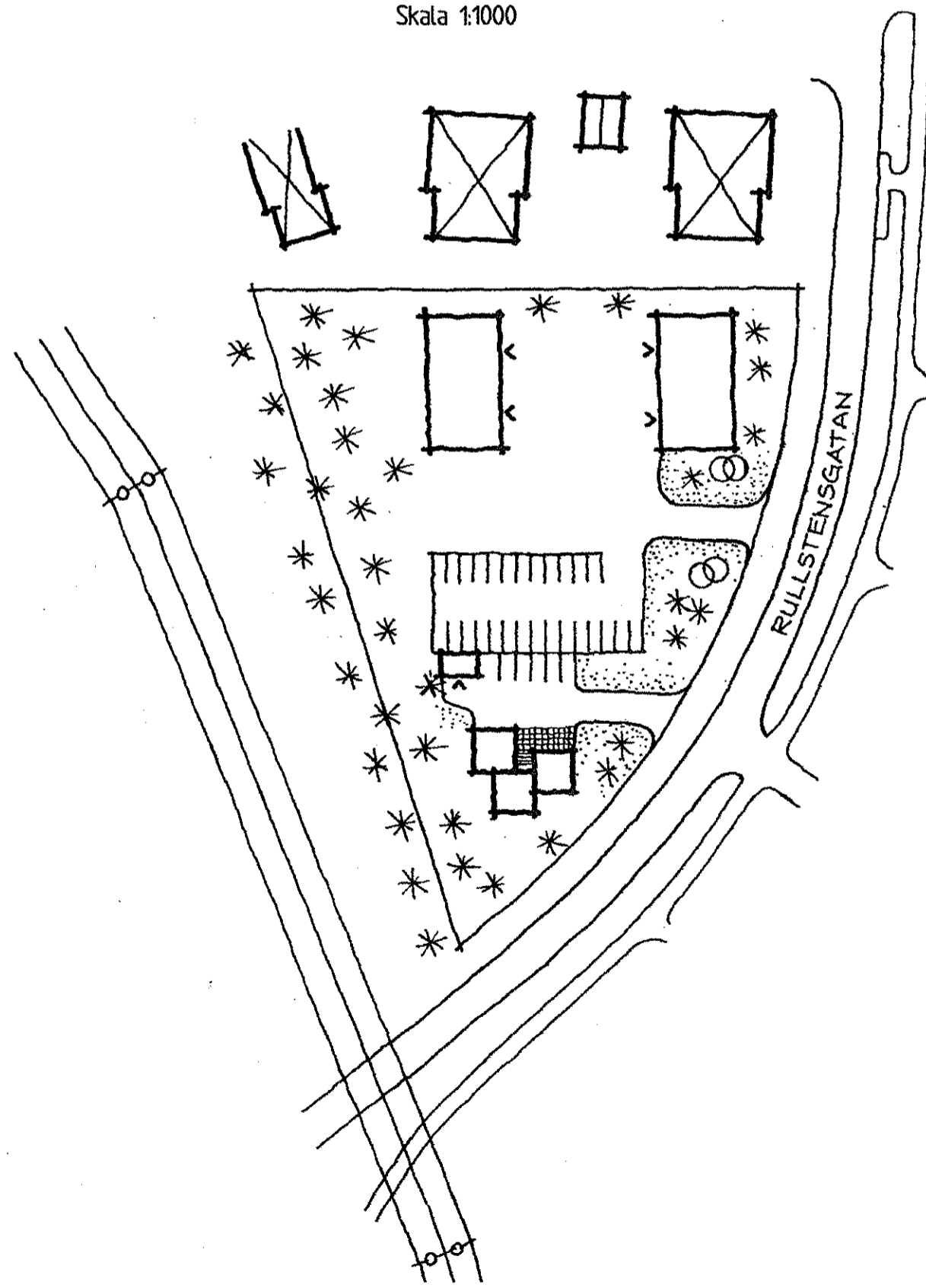


EXEMPEL PÅ ILLUSTRATION
Skala 1:1000



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
- - - - - Andvändningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Högsta bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- ∠ Största taklutning i grader
- IV Högsta antal våningar

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 2004-04-19
Laga kraft 2004-05-19
Vidimeras *JL*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-10-15
Reviderad

Ulfr Sundell
Ulfr Sundell

Mätning:
Kartkonstruktion: TVI

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

Höjdinformation:
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital registerkarta
Flygfotografering år: 2000 flyghöjd 800m

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

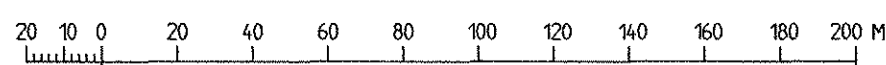
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränsar, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Detaljplan för fastigheten
RULLSTENEN 2, NYDALAHÖJD
inom MARIEHEM i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i februari 2004

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Eva Andersson
Eva Andersson
Karttekniker

2480 K - P04 / 110



LAGAKRAFTBEVIS

2004-06-02

DNR PLA 03-43

Detaljplan för fastigheten **Rullstenen 2** Nydalahöjd inom Mariehem i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-04-19, § 62

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-05-19**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

2480K - P04/110

040602132330890

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 (planexp) 090-16 10 00 (vx)	090-16 14 22 Postgiro 62000-5	759-8899 Org nummer 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umca.se

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Pia Andersson (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Karin Svedlert (s) Ann-Marie Andersson (s) Ingemar Dalgård (m) Örjan Mikaelsson (v) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Maria Edeholt, informatör Ulf Sondell, stadsingenjör	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2004-04-26	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström <i>Ann-Kristin Lundström</i>
	Ordförande	Åsa Ögren <i>Åsa Ögren</i>
	Justierande	Anders Sellström <i>Anders Sellström</i>

Paragrafer 57-76

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2004-04-19	
Datum för anslags uppsättande	2004-04-28	Datum för anslags nedtagande 2004-05-19
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström <i>Ann-Kristin Lundström</i>	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-04-19 § 62

Dnr PL.A 2003-43

Justerarnas sign:

JA B all

Fastighetsbeteckning: Rullstenen 2
Fastighetens adress: Nydalahöjd
Sökande: SLK:s Utvecklingsavdelning
Umeå kommun
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Eva Andersson

Sign: *EA*

Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande markanvändning från barnstuga till bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i december 2003 och handlagts med normalt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 17 december 2003-20 januari 2004. Utställning har ägt rum under tiden 8 mars-29 mars 2004. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjligheter att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen och Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **RULLSTENEN 2**, Nydalahöjd inom Mariehem
Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande markanvändning från barnstuga till bostäder.

PLANDATA

Planområdet omfattas av fastigheten Rullstenen 2 och är beläget väster om Rullstensgatan. Området är ca 6700 m² stort och ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan 2480K-P91/32 (407C), lagakraftvunnen 1991-10-04.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MBK) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Det obebbyggda planområdet medger i dag uppförande av barnstuga. Under senare år har ett antal kommunala förskolor lagts ned på grund av minskat antal barn i åldern 1-5 år. Det finns idag därför ingen ambition att etablera en förskola på Nydalahöjd. Försörjningen när det gäller förskoleverksamhet i dag och framåt i tiden kan betraktas som tryggad för området.

En mindre del av området i planförslaget avses att nyttjas för bostäder för gruppboende bestående av tre sammanbyggda huskroppar i två våningar och omfattar sex lägenheter. Bostäderna kommer även att kunna nyttjas som "normallägenheter" om sådant behov uppstår.

Resterande del av planområdet medger uppförande av flerbostadshus i högst fyra våningar.

Hur bebyggelsen på tomten kommer att genomföras är inte klart och därför är redovisningen på illustrationen ett exempel, då andra utformningar kan bli aktuella inom ramen för planbestämmelserna.

Geotekniska förhållanden

För området finns en geoteknisk utredning utförd av VAB, daterad 1990-04-25.

Mark och vegetation

Planområdet är svagt sluttande mot väster. För att behålla områdets karaktär med höga glesa tallar, bör den befintliga vegetationen om möjligt sparas.

Tillgänglighet

Byggnaderna och tomterna ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Trafik

Planområdet angörs från Rullstengatan

Störningar

Utmed den västra planområdesgränsen löper en kraftledning om 40 kV. För ledningens elektromagnetiska strålning rekommenderas ett gränsvärde på 0.2 mikrotessla för bostäder, som i det här fallet innebär ett skyddsområde på 35 meter från ledningen. Gränsen för förgårdsmark är därför belägen med det avståndet från kraftledningen.

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 väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska 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.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och avloppsnät. Ett femledarsystem för el el rekommenderas.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2004
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Karttekniker



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **RULLSTENEN 2** Nydalahöjd 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ändra nuvarande markanvändning från barnstuga till bostäder.

Planen ersätter inom planområdet den tidigare gällande detaljplanen för Nydalahöjden, 2480K-P91/32 (407C), lagakraftvunnen 1991-10-04.

Rullstenen 2 ägs av Umeå kommun.

Detaljplanen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Den södra delen av fastigheten, där gruppbestäder planeras, är dock möjlig att avstycka som en separat fastighet under förutsättning att nödvändiga servitut, eller alternativt gemensamhetsanläggning, bildas för parkering.

TEKNISKA FRÅGOR

Uppvärmning m m

Planerad bebyggelse kan anslutas till intilliggande fjärrvärmenät samt till kommunens vatten- och avloppsnet.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Rullstensgatan. Gemensam parkeringsyta anordnas inom området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Vegetation

Befintliga tallar inom planområdet bör, om det är möjligt, sparas för att bevara områdets karaktär.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Stadsledningskonroret, Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2004

Lantmäteri



Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **RULLSTENEN 2**, Nydalahöjd inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 17 december 2003- 20 januari 2004 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Telia, Socialkontoret, Umeå Energi AB, UMEVA, ULTRA, Servicekontoret, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

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

Stadsledningskontoret

”Stadsledningskontoret anför i sitt yttrande att planförslaget möjliggör uppförande av bostäder på en tomt som i gällande plan reserverats för barnstuga.

Planområdet ingår i universitetets expansionszon 2 enligt den fördjupade översiktsplanen för universitets- och sjukhusområdet, KRUT-planen. Zonen är avsedd för universitetets mycket långsiktiga utveckling men kan enligt översiktsplanen i en mellanperiod användas främst för studentbostäder.

Eftersom det ännu inte är helt klart hur bebyggelsen på tomten slutligen kommer att genomföras bör även beskrivning och illustration förtydligas med redovisning att det är ett exempel på hur tomten kan bebyggas och att andra utformningar också kan bli aktuella inom ramen för planbestämmelserna.”

Kommentar: Planbeskrivning och illustration kompletteras.

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen kan se fördelar med tillkommande bostadsbebyggelse med närhet till regionens största arbetsplats, universitets- och sjukhusområdet. Länsstyrelsen finner det också angeläget att förutsättningarna för samhällsservice kan upprätthållas.

Vid antagandet av den gällande detaljplanen för Nydalahöjden (etapp2), laga-kraftvunnen 1991-10- 04, bedömdes att behov av barnstuga förekom i området och mark fastställdes för detta ändamål. Planhandlingarna skulle, bl a med utgångspunkt från jämställdhetsaspekter och barnperspektiv, kunna kommentera hur barnomsorgsservicen har förändrats för området och hur den med den föreslagna planen tryggas.”

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras

För- och grundskolekontoret

”Det finns i dag 36 barn boende på Nydalahöjd, som har plats i förskoleverksamhet. Av dessa är 35 barn i förskola och 1 i familjedaghem. Nära hälften av barnen finns på förskolan Lärkdrillen på Mariehem. Övriga barn från Nydalahöjd har plats i sammanlagt sex förskolor i olika stadsdelar.

Under senare år har ett antal kommunala förskolor lagts ned på grund av minskat antal barn i åldern 1-5 år. Förskolan Björkdungen i Olofsdalsområdet intill Nydalahöjd var en av dessa. Umeå Nya Förskola hyr idag dessa lokaler för sin English Preschool. I denna verksamhet finns fyra barn från Nydalahöjd inskrivna.

Det finns i dag ingen ambition att etablera en förskola på Nydalahöjd. Försörjningen när det gäller förskoleverksamhet i dag och framåt i tiden kan betraktas som tryggad för området.”

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört illustrationen och förskoleverksamhet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, februari 2004
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Karttekniker

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 04/110
Dnr: 04/329

Handläggare:

Ritva Aarresalmi

Regdatum: 2004-06-15

Registrering av åtgärder:

RULLSTENEN 2

Information:

Registerkarta: -426

Berörda fastigheter:

RULLSTENEN 2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-06-10	TR	Tidigaste registreringsdatum
2004-04-19	BD	Beslutsdatum
2004-05-19	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-06-11	PB	Inlagd i ACM