

ORIENTERINGSKARTA



**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 Lokalgata
- NATUR Naturområde, skogsmark

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

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

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Största bruttoarea 300 m<sup>2</sup> per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m<sup>2</sup>.
- Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och två komplementbyggnader.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE**

- Körbar utfatt får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Garage skall placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter. Undantag kan göras för carport som får placeras med sin entrésida minst 3 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad skall uppträsa i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Tak skall ges en tegelröd kulör

**Byggnadsteknik**

- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationlinje

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2004-01-19  
Laga kraft 2004-02-18  
Vidimeras *J.L.*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2003-04-25

Reviderad

*Ulf Sundell*

Ulf Sundell

Mätning: HS  
Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1963 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangräns, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



ILLUSTRATION Skala 1:2000



Detaljplan för del av fastigheterna  
**ERSMARK 3:9 m fl** inom  
ERSMARK i UMEÅ KOMMUN  
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2003

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

2480K<sup>EA</sup> P04/54

## LAGAKRAFTBEVIS

2004-02-18

DNR PLA 03-16



Detaljplan för delar av fastigheterna **Ersmark 3:9 m. fl.** i Ersmark, Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-01-19, § 12

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-02-18.**

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

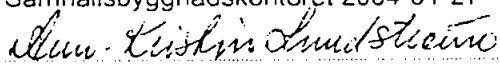
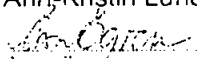
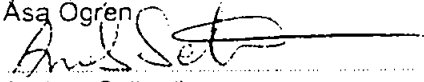
*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

2480K-P04/54

040213141617781

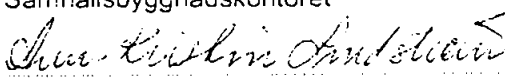
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglov 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 (planexp) 090-16 10 00 (vx)	090-16 14 22 Postgiro 62000-5	759-8899 Org nummer 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umca.se

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.30-16.50	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Pia Andersson (s) Ingemar Jangvad (s) Kurt Bergström (s) Roger Behrendetz (s) Farrokh Farrokhi (fp) Arne Lindström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Stig Lundström (s) Ingemar Dalgård (m) Maria Jonsson (kd), till kl 12.00 Örjan Mikaelsson (v) Magdalen Alatalo (fp)	
Övriga deltagande	Margaretha Aifredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Patrick Forsberg, arkitekt Benny Sandberg, planingenjör Christer Johansson, ingenjör Johan Gammelgård, kvalitetschef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2004-01-27	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justeraende	 Anders Sellström

Paragrafer 1-20

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2003-01-19	
Datum för anslags uppsättande	2004-01-28	Datum för anslags nedtagande 2004-02-18
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



7  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2004-01-19 § 12

Dnr PLA 2003-16

Justerarnas sign:

---

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheterna **ERSMARK 3:9 m fl**  
Fastighetens adress: Söndagsvägen  
  
Sökande: Umeå kommun  
Stadsledningskontoret/ Utvecklingsavdelningen  
  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

---

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 52 tomter för enfamiljshus.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i november 2003.

Samråd har ägt rum under tiden 24 oktober--10 november 2003.

Utställning har ägt rum under tiden 20 november--11 december 2003.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

**Länsstyrelsen har ingen erinran.**

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

-----

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



Dnr PLA 03-16

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för delar av fastigheterna **ERSMARK 3:9 m fl** i Ersmark, Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 52 tomter för enfamiljshus.

### PLANDATA

Planområdet omfattar området norr om Söndagsvägen och öster om Morgonvägen (delar av Ersmark 3:24 och 1:7). En annan del av planområdet utgörs av ett område öster om befintlig bebyggelse vid Måndagsvägen (del av Ersmark 3:9).

Planområdet är i kommunal ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För en mindre del av planområdet, i Söndagsvägens förlängning, gäller stadsplan (224B) fastställd 1972-03-17. För övriga området gäller Översiktsplan för Umeå kommun ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25, där Ersmark ingår i det s.k. F1-området (mer detaljerad redovisning av mark- och vattenanvändningen). För Ersmark anges en utbyggnad med ytterligare bostäder under planeringsperioden och då i huvudsak med småhusbebyggelse. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stor efterfrågan råder på tätortsnära villatomter. Kommunen har därför beslutat att fortsätta med den utvidgning av norra Ersmark som påbörjades för några år sedan (Morgonvägen).

Planförslaget innehåller bl a en östlig förlängning av Söndagsvägen vilket följer intentionen i gällande stadsplan från 1972. Planförslaget medger även en framtida fortsatt förlängning av vägen.

### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av VAB Arkitekter och Ingenjörer AB 1990-12-15. Undersökningen påvisar två mindre områden med torv, ett i det nordvästra hörnet och ett i den östra delen.

Samråd ska hållas med byggingenomen om lämpligt grundläggningssätt.

## PLANBESKRIVNING

**Natur**

Planområdet uppvisar en mestadels tät vegetation bestående av barr- och lövträd. Området är relativt flackt men i den östra delen faller marken undan ca 2-3 meter. Detta område är sankare än den västra delen och genomkorsas av även av diken.

Området betecknas på plankartan som "NATUR" dvs allmän mark med kommunalt huvudmannaskap. Införlivas naturmarken i kvarteret och handhas av de boende, finns det en stor risk att den allmänna prägel av naturmarken som är viktig, går förlorad.

Naturmarken bedöms inte innehålla några höga naturvärden vilket gör att en nedslitning, som kommande exploatering kan generera, accepteras utan åtgärder.

**Bostäder**

Planområdet inrymmer 52 tomter, avsedda för friliggande enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd, uppdelade på fyra delområden/kvarter. Tre av kvarteren utgör nordliga utlöpare från Söndagsvägens förlängning medan det fjärde utgör en sydlig. Kvarteren är utformade fristående från varandra och åtskiljs av naturmark. Syftet är att varje tomt ska ha minst en sida som vänder sig mot naturmarken. En fördel är att tomtinnehavare på ett enkelt sätt kan nyttja det stora naturområde som angränsar till planområdet genom att endast "kliva över staketet".

För att tillgodose olika önskemål om tomtstorlekar illustreras på plankartan varierande storlekar från ca 1 000 m<sup>2</sup> till 1 500 m<sup>2</sup>.

Kvarterens lokalgator är krökta för att inte upplevas för monotona.

För att undvika alltför 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, trots de tillkommande byggnadernas olika fasadkulörer, ska få en sammanhållen karaktär ska byggnadernas tak ges en tegelröd karaktär i likhet med närliggande planområde i öster (Morgonvägen).

Mindre, ej 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.

**Trafik**

Kvarteren angörs via var sin lokalgata som ansluts till Söndagsvägens förlängning. Lokalgatorna har formen av återvändsgator. Vid återvändsgatornas ände finns öppningar mellan tomterna som medger gångförbindelse mellan de tre norra kvarteren.

I anslutning till den södra lokalgatans vändplan finns en öppning mellan två tomter. Detta område kan i framtiden användas för en förlängning av lokalgatan åt sydost. För att underlätta åtkomsten av kvarteret för gående, exempelvis till och från Måndagsvägen, finns ett släpp mellan två tomter i kvarterets södra del.

Den befintliga Söndagsvägen förlängs österut i planförslaget. Förslaget medger även en ytterligare förlängning österut. Tankar på en sådan förlängning fanns redan i den gällande stadsplanen från 1972. Innan en sådan eventuell förlängning kommer till stånd, anordnas en vändplan för att avsluta Söndagsvägen.

För att skilja den norra befintliga bebyggelsen utefter Måndags- och Tisdagsvägen från Söndagsvägens förlängning innehåller plankartan ett område som benämns "NATUR".

Den gång- och cykelväg som finns norr om och i anslutning till Söndagsvägen kommer också att förlängas österut.

### **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, som ska vara vattenburet, 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.

Plankartan ger utrymme för två transformatorstationer utmed Söndagsvägens förlängning.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

### **Tillgänglighet**

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

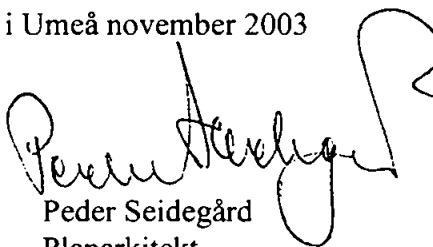
### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2003  
Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-16

Detaljplan för del av fastigheten **ERSMARK 3:9 m fl** i Ersmark 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.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett femtital enbostadshus.

Efter fastighetsreglering kan 37 tomter för bostadsändamål avstyckas från Ersmark 3:24. Från Ersmark 3:9 kan 15 tomter för bostadsändamål avstyckas.

Två särskilda fastigheter kan bildas för transformatorstationsändamål.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samråd med bygginspektionen i samband med bygganmälan.

Husgrupperna angörs via lokalgator som ansluts till en förlängning av Söndagsvägen.

#### *Teknisk försörjning*

Planområdet kan anslutas till allmänna vatten- och avloppsledningar. Ny bebyggelse skall vara försedd med vattenburet uppvärmningssystem.

#### *Vegetation*

Befintliga träd skall sparas i största möjliga utsträckning. Naturområdena skall behållas skogsbeklädda. Inom naturområdena skall ett för ändamålet anpassat skogsbruk bedrivas.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

Planavtal har tecknats med Mark & Exploatering.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-16

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2003,  
Lantmäteri



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 03-16

Detaljplan för del av fastigheterna **ERSMARK 3:9 m fl** inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har hållits under tiden 24 oktober- 10 november 2003 med kommunstyrelsens planeringsutskott, länsstyrelsen, UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, Skolkontoret, ULTRA, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

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

### **Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU**

Planhandlingarna bör förtydligas angående områdets uppvärmningssystem med tanke på den energiplan som är på väg till kommunfullmäktige för ett antagande.

Byggnadsnämnden kan anta detaljplanen med stöd av kommunfullmäktiges delegation.

**Kommentar:** Planbestämmelserna kompletteras med att endast vattenburet uppvärmningssystem tillåts.

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen ser planförslaget som en positiv vidareutveckling av den modernare bebyggelsen i Ersmark.

Ur kvalitativ synpunkt ser Länsstyrelsen fördelar med den luftiga framtoningen av bebyggelsen som ger en nära kontakt med omgivande naturmark.

Planförslaget rimmar väl med bebyggelse i tätortsnära lägen och har med sin utformning förutsättningar att fylla kraven i enlighet med miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

### **Umeå Energi AB**

Två områden för planerade transformatorstationer erfordras. Bifogad kartsnitt visar önskade lägen.

**Kommentar:** Plankartan, planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras.

### **ULTRA**

Tänkt vändplan vid Söndagsvägens östra del bör upplåtas endast för kollektivtrafiken. Därutöver tillkommer ett behov av fyra hållplatslägen längs Söndagsvägen varav två av dessa bör lokaliseras vid anslutningen av GC-vägen som sammankopplar Söndags- Måndagsvägen. De andra hållplatserna bör placeras i anslutning till korsningen Söndagsvägen- Morgonvägen. Ändhållplatsen bör utformas så att inkörningen blir rak.

Utifrån ett trygghetsperspektiv för den personal som kör bussarna bör inte ändhållplatsen flyttas innan en exploatering påbörjas i områdets östra del.

**Kommentar:** Ändhållplatsens utformning ändras enligt önskemålet.

Plankartan revideras.

Övriga synpunkter är inga planfrågor utan delges Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park.

### **Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park**

Med tanke på rådande driftekonomiska situation bör området "NATUR" förvaltas av de boende genom t ex bildande av en samfällighet. Utrymme för en större gemensam lektyta bör även finnas inom detta område.

Endast Söndagsvägen bör vara kommunal gata. Övriga lokalgator och gc-vägar bör ingå i den samfällighet som bildas av de boende

**Kommentar:** En intention med planutformningen är att de boende ska ha tillgång till naturmark som gränsar till den egna tomten. Denna naturmark ska ses som allmän som även kan nyttjas av andra boende i Ersmark. Den bästa lösningen för att bibehålla denna "allmänna" naturmark och inte riskera att marken till vissa delar anekteras av de boende är att kommunen är huvudman. Planbeskrivningen kompletteras med en mer förtydligande text. Bl a angående underhållet.

Kommunens policy i områden med friliggande enfamiljshus är att inte iordningsställa gemensamma lektytor. Lek får bl a ske på den egna tomten eller på gemensam lekplats som iordningsställs av de boende.

En grundsyn är att kommunen ska vara väghållare för gator och vägar inom centralorten. Inom Ersmark är kommunen väghållare för samtliga allmänna gator. Någon förändrad syn för de tillkommande gatorna inom planområdet föreligger inte.

Muntliga synpunkter som främst har varit av redaktionell karaktär har framförts av **Utvecklingsavdelningen, mark och exploatering.**

Utanför samrådsretsen:

### **Niklas och Susanne Swanemar, Ersmark 3:121 (Måndagsvägen 2)**

Ett bra förslag som gör det möjligt för fler familjer att få bygga och bo i trivsamma Ersmark.

Förslaget saknar dock en välutrustad lekpark. Kommunen måste också tillse att det finns tillräckligt med barn omsorgs- och skolplatser.

Gång- och cykelväg bör finnas till den närliggande servicebutiken.

**Kommentar:** Kommunens policy i områden med enfamiljshus på egna tomter är att inte iordningsställa gemensamma lektytor. Lek får bl a ske på den egna tomten eller på gemensam lekplats som iordningsställs av de boende. Den befintliga gång- och cykelvägen som löper parallellt med Söndagsvägen, förlängs.

ARBETSHANDLING  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

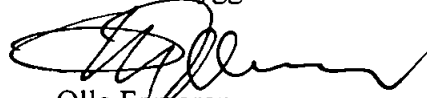
3 (3)  
Dnr PLA

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

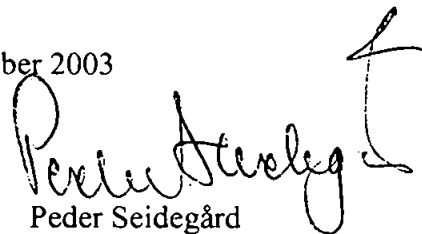
**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört uppvärmningssystem, plats för transformatorstation, utformning av vändplan och mindre redaktionella ändringar som har framförts muntligt från Utvecklingsavdelningen, mark och exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i november 2003  
Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 04/54  
Dnr: 04/314

---

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-03-01

---

Registrering av åtgärder:

ERSMARK 3:9 m.fl. Detaljplan.

---

Information:

Registerkarta:-420, -440, 20094

Berörda fastigheter:

ERSMARK 1:7

ERSMARK 3:9

ERSMARK 3:24

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-01-19	BD	Beslutsdatum
2004-02-18	LK	Laga kraft
2000-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-02-27	PB	Inlagd i ACM