

ORIENTERINGSKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-01-31
Reviderad

Ulfr Sondell

Mätning: KH
Kartkonstruktion: RA

Kartsstandard 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

Höjdinformation: Höjdkurvor 1 meters ekvidistans och gatuhöjder
Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta 602B

Flygfotografering år: 1982 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

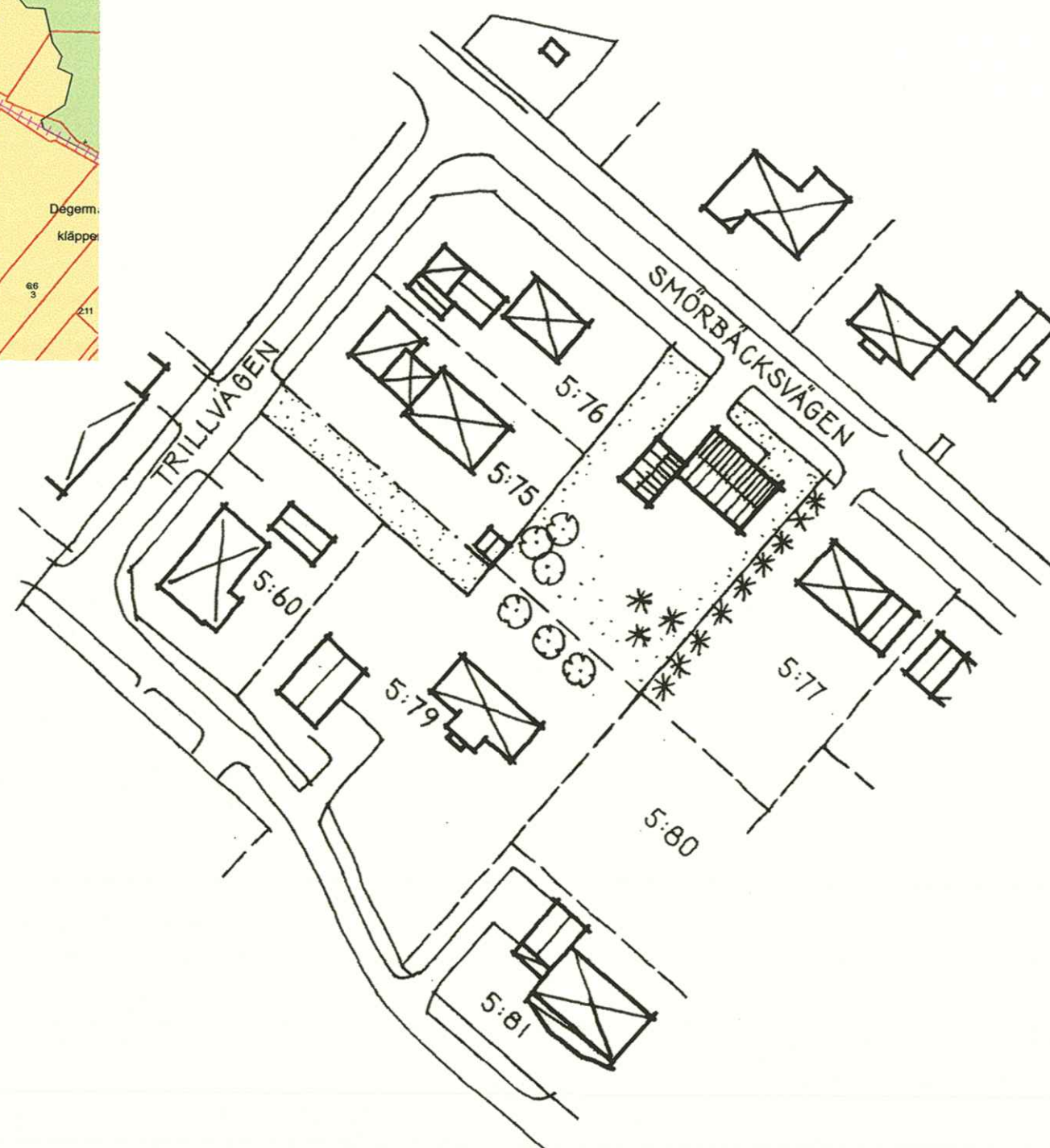
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ILLUSTRATION



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, friliggande

UTNYTTJANDEGRAD

e 300 Största bruttoarea i m² ovan mark. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².

- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Komplementbostad om högst 40 m² BTA får inredas antingen i huvudbyggnaden eller komplementbyggnad.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

II Högsta antal våningar. Vind får ej inredas utöver två våningar

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtragrens, dock skall huvudbyggnad i tomtrad längs Smörbäcksvägen placeras med långsidan i inre förgårdslinje.
- Största taklutning på huvudbyggnad för envåningshus 38 grader, för tvåvåningshus 27 grader
- Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter
- Garage får sammanbyggas med huvudbyggnad men ej utgöra del av denna
- Komplementbyggnad skall placeras minst 2,0 meter från tomtragrens
- För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,5 meter och högsta taklutning 27 grader
- Yttertak på huvudbyggnad skall utformas som sadeltak
- Fasadmateriell skall vara trä och målas i färdig kulör

STÖRNINGSKYDD

- Bostadsbyggnad skall ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för angränsande allmän plats
- Minsta tomtstorlek är 1400 m²

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2005-05-23
Laga kraft 2005-06-22
Vidimeras *PL*

Detaljplan för del av fastigheten
BRÄNNLAND 5:79
INOM UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i mars 2005

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

GH

2480K-P05/147



LAGAKRAFTBEVIS

2005-06-23

DNR PLA 03-32

Detaljplan för del av fastigheten **Brännland 5:79** inom Brännland i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-05-23, § 97

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-06-22**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:


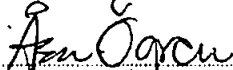
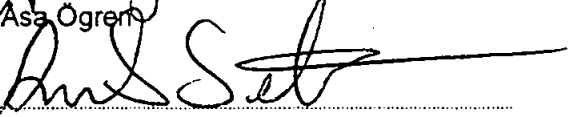
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

050621142455171

2480K - P05/147

2005-06-21 14:27

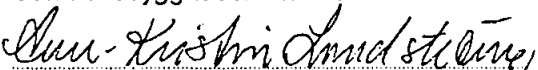
| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Bankgiro | e-post |
|--------------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| Samhällsbyggnadskontoret | Stadshuset | 090-16 14 15 (planexp) | 090-16 14 22 | 759-8899 | samhallsbyggnadskontoret@umca.se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

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-16.10 | |
| Beslutande | Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v) | |
| Ersättare | Maria Vängbo (s) Roger Behrendtz (s) Stig Lundström (s), ej närvarande vid §§ 95, 101 Lennart Degerliden (fp) Ingemar Dalgård (m) | |
| Övriga deltagande | Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Håkan Sjögren, ekonomichef Anders Lidman, mättningsingenjör Stina Fahlgren, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt | |
| Utses att justera | Anders Sellström | |
| Justeringsplats och tid | Samhällsbyggnadskontoret 2005-05-31 | |
| Underskrifter | Sekreterare |  Ann-Kristin Lundström |
| | Ordförande |  Åsa Ögren |
| | Justerare |  Anders Sellström |

Paragrafer 91-126

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 2005-05-23 | |
| Datum för anslags uppsättande | 2005-06-01 | Datum för anslags nedtagande 2005-06-22 |
| Förvaringsplats för protokollet | Samhällsbyggnadskontoret | |
| Underskrift |  Ann-Kristin Lundström | |

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**Beslutsdatum
2005-05-23 § 97

Dnr PLA 2003-32

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Brännland 5:79**
Sökande: Kristina och Jörgen Jonsén
Trillvägen 8
905 92 UMEÅ
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för en småhustomt längs Smörbäcksvägen. Bebyggelsen ska utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i mars 2005. Samråd har hållits under tiden 15 mars–8 april 2005.

Länsstyrelsen, kommunala instanser och sakägare har per brev, postade 16 mars 2005 givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen och Umeå Energi har ingen erinran mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret internt

Miljö- och hälsoskydd Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskydds-synpunkt.

Gator och trafik Med detaljplanen tillkommer endast en bostadsbyggnad. Om Brännland i förlängningen expanderar med fler bostäder bör barnens väg till skolan utredas vidare med eventuella åtgärdsförslag. Vägverket har väghållaransvar för Brännlandsvägen.

SAKÄGARE

Ägarna till fastigheten **Brännland 5:76, Robert Björnerbäck och Petra Lundberg**, granne till fastigheten Brännland 5:79, önskar att garaget skall placeras på andra sidan om villan, på sidan mot Umeå.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

På vilken sida av huvudbyggnaden som garaget placeras fastläggs inte i detaljplanen. Planens illustration visar en möjlig lösning.

Inga ytterligare synpunkter på detaljplanen har inkommit. Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av planförslaget. Inga kvarstående synpunkter ur plansynpunkt som inte kunnat tillgodoses finns. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BRÄNNLAND 5:79 m fl** inom Brännland i Umeå kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för en småhustomt längs Smörbäcksvägen. Bebyggelsen ska utformas med stor hänsyn till byns äldre byggnader.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom västra delen av Brännlands samhälle cirka 13 km väster om Umeå centrum. Områdets areal är cirka 0,2 hektar. Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Umeå kommun (ÖPL 98) anger det positivt med ett fortsatt byggande i byar. I gällande detaljplan från 1994 är berört område avsatt för odling. Detta ändamål är inte längre aktuellt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Marken det är aktuellt att bygga på är i gällande detaljplan avsatt för odling. Den odlingsbara ytan har minskats kraftigt till storlek genom tidigare detaljpaneläggning och upplevs nu för liten att bedriva rationell odling på. Gällande detaljplan redovisar ett tomtskafat mot Trillvägen, med syfte att utgöra tillfart till odlingsområdet. Detta behov kvarstår inte längre. Genom en fastighetsreglering 2003-12-02 (KLM 03-114) har detta tomtskafat överfört till fastigheten Brännland 5:75, som en mindre avvikelse från gällande detaljplan. Den nu aktuella detaljplanen konfirmerar dessa förhållanden. Hela det nu aktuella planområdet får användningsbestämmelsen bostäder.

Natur

Den mark som föreslås bebyggas utgörs av plan, ganska lågt belägen, åkermark. Längs Smörbäcksvägen finns ett dike och i tomtgräns mot väster en granhäck.

Geoteknik

En geoteknisk utredning är utförd av VAB i Umeå 1990. Jorden utgörs av sediment av siltig typ. Sedimentlagren har en mäktighet av cirka 5–10 meter. Jorden är mycket tjälfarlig och inte självdränerande. Grundvattennivån kan tidvis vara ytlig. Några speciella grundläggningsproblem för källarlös bebyggelse föreligger ej. Området klassificeras som lågradonmark. Behov av ytterligare grundundersökning avgörs vid bygganmälan.

Bebyggelse

Den tänkta tomtplatsen är obebyggd. Tomten som tillskapas faller väl in i bebyggelsestrukturen längs Smörbäcksvägen. Ny huvudbyggnad ska, för anpassning till befintlig bebyggelse, placeras längs inre förgårdslinje längs vägen. Fasadfärgen ska vara faluröd. Tomtstorlek blir cirka 1 700 m².

Utöver huvudlägenheten är det tillåtet att uppföra en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende i huvudbyggnad eller komplementbyggnad.

Gator och trafik

Europaväg E12 passerar planområdet på cirka 150 meters avstånd. Varken E12 eller Smörbäcksvägen bedöms ge oacceptabla trafikbullernivåer på planområdet. Avstånd till busshållplats och dagligvarubutik är cirka 400 meter och till skola cirka 1,3 km.

Konsekvenser

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför har utförts av Samhällsbyggnadskontoret. Denna påverkan utgörs i första hand av störningar från biltrafik på Smörbäcksvägen. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en separat miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig. Ny bebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att dygnsekivalent trafikbullernivå inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA.

Barnkonsekvenser. Den planerade småhustomten ligger vid en lågtrafikerad "byväg" utan genomfartstrafik. Stora vidsträckta naturområden finns i planområdets omedelbara närhet.

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. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s VA- nät.

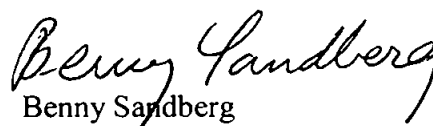
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2005

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-32

Detaljplan för del av fastigheten **BRÄNNLAND 5:79** inom Brännland 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 inte huvudman för angränsande allmän plats. Brännlands västra vägförening är väghållare för Smörbäcksvägen m fl vägar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett småhus utmed Smörbäcksvägen. Från Brännland 5:79 kan en tomt för småhusbebyggelse avstyckas.

Den nya fastigheten skall i samband med avstyckning anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen. Utrymme för allmänna underjordiska ledningar säkerställs med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av kompletterande grundundersökning får klarläggas i samband med byggnämnan.

Ny bebyggelse skall utformas så att den väl ansluter till befintlig äldre bebyggelse i området.

Den nya bebyggelsen skall angöras från Smörbäcksvägen. Vatten och avlopp ordnas genom anslutning till allmän VA-anläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2005

Detaljplanering

Börje Nordström
lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 05/147
Dnr: 05/344

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-08-25

Registrering av åtgärder:

BRÄNNLAND 5:79, DP

Information:

Registerkarta:200 81.

Berörda fastigheter:

BRÄNNLAND 5:75

BRÄNNLAND 5:79

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|-----------------------|
| 2005-05-23 | BD | Beslutsdatum |
| 2005-06-22 | LK | Laga kraft |
| 2010-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2005-08-24 | PB | Inlagd i ACM |