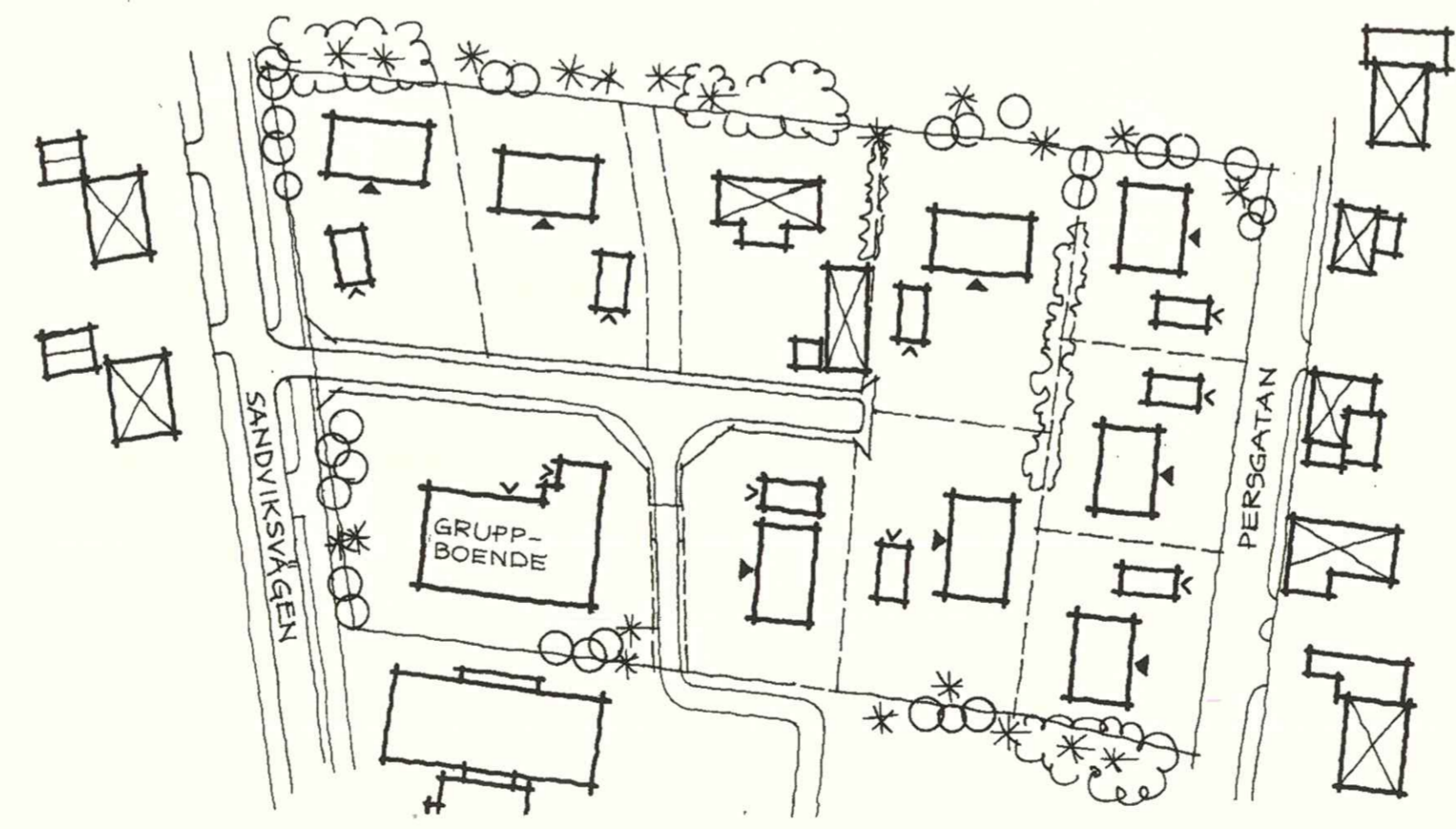


ILLUSTRATION Skala 1:1000



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
- — — Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, enfamiljshus
- D.B Gruppboende alternativt bostäder, enfamiljshus
- S Skola

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea för gruppboende 500 m² inklusive komplementbyggnader
- Största bruttoarea för enfamiljshus 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
- Komplementboende om högst 40 m² bta 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
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensam fastighetstillfart
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- ←•→ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar exklusive souterrängvåning, därutöver får vind inte inredas
- V₁ Souterrängvåning ska anordnas
- 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 uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3.5 meter
- Tak skall ges en tegelträd kultår.

Tomtindelning enligt illustration skall i möjligaste mån följas

ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Befintlig tomtindelning upphör att gälla

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-02-20
Laga kraft 2006-03-22
Vidimeras

Detaljplan för fastigheten
VAKTMÄSTAREN 16 M FL
inom HOLMSUND i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i november 2005
Reviderad i februari 2006

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt
2480K - P06/105

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-10-28
Reviderad

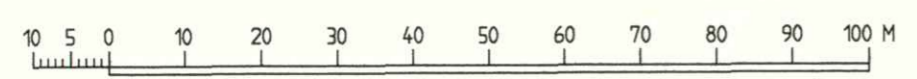
.....
Ulf Sondell

Mätning: TOB
Kartkonstruktion: TOB

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
Höjdinformation: Höjdkurvor i (m)
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digitalaregisterkartan
Flygfotografering år: 1994 flyghöjd 800m
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 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2006-03-23

DNR PLA 04-30

Detaljplan för fastigheten **Vaktmästaren 16 m fl** i Holmsund, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-02-20, § 41

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-03-22**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

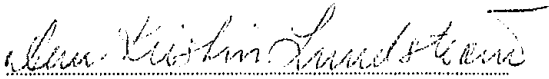
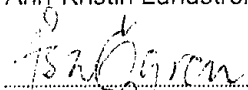
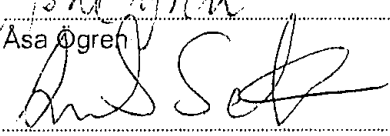
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

060323143442175

2480K-P06/105

2006-03-23 2.39

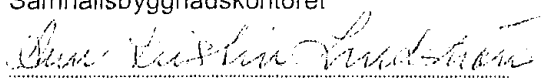
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.40	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s), till kl 15.00 Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Kurt Bergström (s), beslutande fr o m kl 15.00 § 57 Maria Vängbo (s) Lennart Degerliden (fp), från kl 11.30 Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Térése Siksjö, informatör Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 29-30 Johan Gammelgård, kvalitetschef, §§ 29-30 Margareta Freij, assistent Christophe Poncin, chef för Geografisk information, §§ 29-30 Britta Nordbrandt-Nilsson, bostads- anpassningschef, §§ 29-30 Malin Widell-Lindqvist, byggnadsinsp	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-02-27	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 29-61

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2006-02-20		
Datum för anslags uppsättande	2006-03-01	Datum för anslags nedtagande	2006-03-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret 		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2006-02-20 § 41

Dnr PLA 2004-30

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Vaktmästaren 16 m fl**
Fastighetens adress: Sandviksvägen–Persgatan (Holmsund)

Sökande: Stadsledningskontoret
Utvecklingsavdelningen/ mark och exploatering

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för uppförandet av nio enfamiljshus, varav tre utföres med souterrängvåning och en gruppbostad för socialtjänstens behov.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i november 2005.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har hållits under tiden 30 november–21 december 2005.

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

Länsstyrelsen

Inom planområdet har tidigare funnits tre kulturhistoriskt värdefulla gårdar enligt Inventering och bevarandeförslag för Holmsund, 1983. Idag återstår endast en av dessa gårdar. Det är anmärkningsvärt att ett rivningslov uppenbarligen har beviljats för de två andra gårdarna.

Planbestämmelserna bör utformas med hänsyn till den äldre kvarvarande gården. Bestämmelserna bör omfatta fasadmateriell, kulörer, takmaterial etc. Garage är att föredra framför carportar som bör undvikas.

Kommentar: Som det är omnämnt i planbeskrivningen så är planförslaget utformat så att ett bevarande av den äldre gårdsgruppen är möjlig. Samhällsbyggnadskontoret anser dock att ett bevarande sker på ett frivilligt åtagande och att planbestämmelserna därför inte kan utformas med hänsyn till den äldre gårdsgruppen.

Holmsund- Obbola kommundelsnämnd

Ingen erinran.

Umeå Energi AB

Den i plankartan g-markerade interngatan bör kompletteras med "u" för att ge möjlighet till att förlägga och säkerställa kablar och kabelskåp för områdets elförsörjning. Eventuellt behöver ett kabelskåp flyttas där interngatan ansluter



mot Sandviksvägen. De tre souterrängtomterna kommer att elförsörjas från ett kabelskåp vid Persgatan.

Kommentar: Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört underjordiska ledningar och kabelskåp.

Inkomna synpunkter som inte har beaktats har inkommit från Länsstyrelsen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående synpunkter inte fordrar någon ytterligare handläggning.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **VAKTMÄSTAREN 16 m fl** i Holmsund, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för uppförandet av nio enfamiljshus, varav tre enfamiljshus utföres med souterrängvåning, och en gruppbostad för socialtjänstens behov.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom den södra delen av kvarteret Vaktmästaren, norr om befintlig förskola och söder om Sandviksskolan. Planområdet är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (Ho A1/67) antagen 1982-06-29.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gällande plan anger för området bostadsändamål och illustrationen påvisar parhusbebyggelse. Emellertid har det visat sig att det har varit svårt att realisera planens intentioner med parhus. Genom detta planförslag möjliggörs det istället att uppföra friliggande enfamiljshus. Förslaget medger även ett eventuellt bevarande av ett äldre enfamiljshus med förrådsbyggnad (byggnaden är omnämnd i rapporten "Inventering och bevarandeförslag 1983" från Västerbottens museum).

För att bekräfta befintliga förhållanden övergår mark för bostadsbebyggelse, enligt gällande stadsplan, i planområdets norra del till skolfastigheten.

Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggnmälan.

Natur

Planområdet är obebyggt förutom ett äldre enbostadshus och uppvisar en omväxlande tät och gles blandskog. En gång- och cykelväg genomkorsar området i nord-sydlig riktning som säkerställs i detaljplanen.

Bostäder

Planområdet inrymmer 9 tomter, avsedda för friliggande enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport. För tre av tomterna, i områdets östra del, ska souterrängvåning anordnas på grund av markens kraftiga lutning. Planområdet inrymmer även en gruppbostad för socialtjänstens behov. För ett flexibelt användande av gruppbostadstomten över tiden, medger även planen bostadsändamål som i övriga planen.

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 förmodade olika fasadkulörer, ska få en sammanhållen karaktär ska byggnadernas tak ges en tegelröd karaktär. 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

De tre souterrängtomterna i planområdets östra del angörs från Persgatan. Övriga föreslagna tomter angörs via en intern gata som ansluts till Sandviksvägen i väster. Korsningen mellan gång- och cykelvägen och den interna gatan utformas så att vändning av större fordon såsom exempelvis sopbilar möjliggörs.

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.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Detaljplanen medger att ledningar får förläggas i interngatan.

Tillgänglighet

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

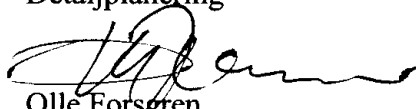
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

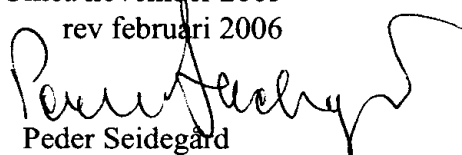
Planhandlingarna har kompletterats med att ledningar får förläggas i interngatan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

rev februari 2006


Peder Seidegård
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-30

Detaljplan för fastigheten **VAKTMÄSTAREN 16 m fl** inom Holmsund 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 ge planmässiga förutsättningar för uppförandet av nio enfamiljshus och en gruppbostad för socialtjänstens behov. Tre av enfamiljshusen avses att utföras med souterrängvåning.

Samtliga fastigheter inom planområdet är i kommunal ägo.

Lämpliga fastigheter kan i första hand bildas genom ombildning av befintliga fastigheter inom planområdet genom fastighetsreglering, men kan även nybildas genom avstyckning.

Tillkommande infartsväg från Sandviksvägen kan inrättas som gemensamhetsanläggning.

Området markerat med S i planens norra del blir genom planen del av skolområdet och bör i sin helhet överföras till Vaktmästaren 16.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggnamälan.

Teknisk försörjning

I planen reserveras ett u-område för tillkommande VA-ledningar i lokalgatan. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Trafik och parkering

En intern gata ansluter området till Sandviksvägen i väster, förutom de tre östra tomterna som får sina utfarter mot Persgatan i öster.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

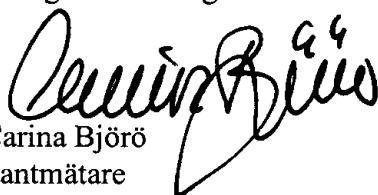
Genom planområdet sträcker sig en befintlig gång- och cykelväg i nordsydlig riktning vilken säkerställs som allmänt tillgänglig genom planen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Umeå kommun svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. För mark som eventuellt måste tas i anspråk för ledningar och kabelskåp inom planområdet skall ersättning inte utgå.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005
Fastighetsbildning

rev februari 2006


Carina Björö
Lantmätare

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-04-04

Registrering av åtgärder:
VAKTMÄSTAREN 16 M.FL.Holmsund. Detaljplan.

Information:
Registerkarta: 417B

Berörda fastigheter:
HOLMSUND 4:3
HOLMSUND 4:42
HOLMSUND 4:48-49
VAKTMÄSTAREN 16-26

HÄNDELSER I ÄRENDET

	**	PLA 04-30
2006-02-20	BD	Beslutsdatum
2006-03-22	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-04-03	PB	Inlagd i ACM