

X 80700+

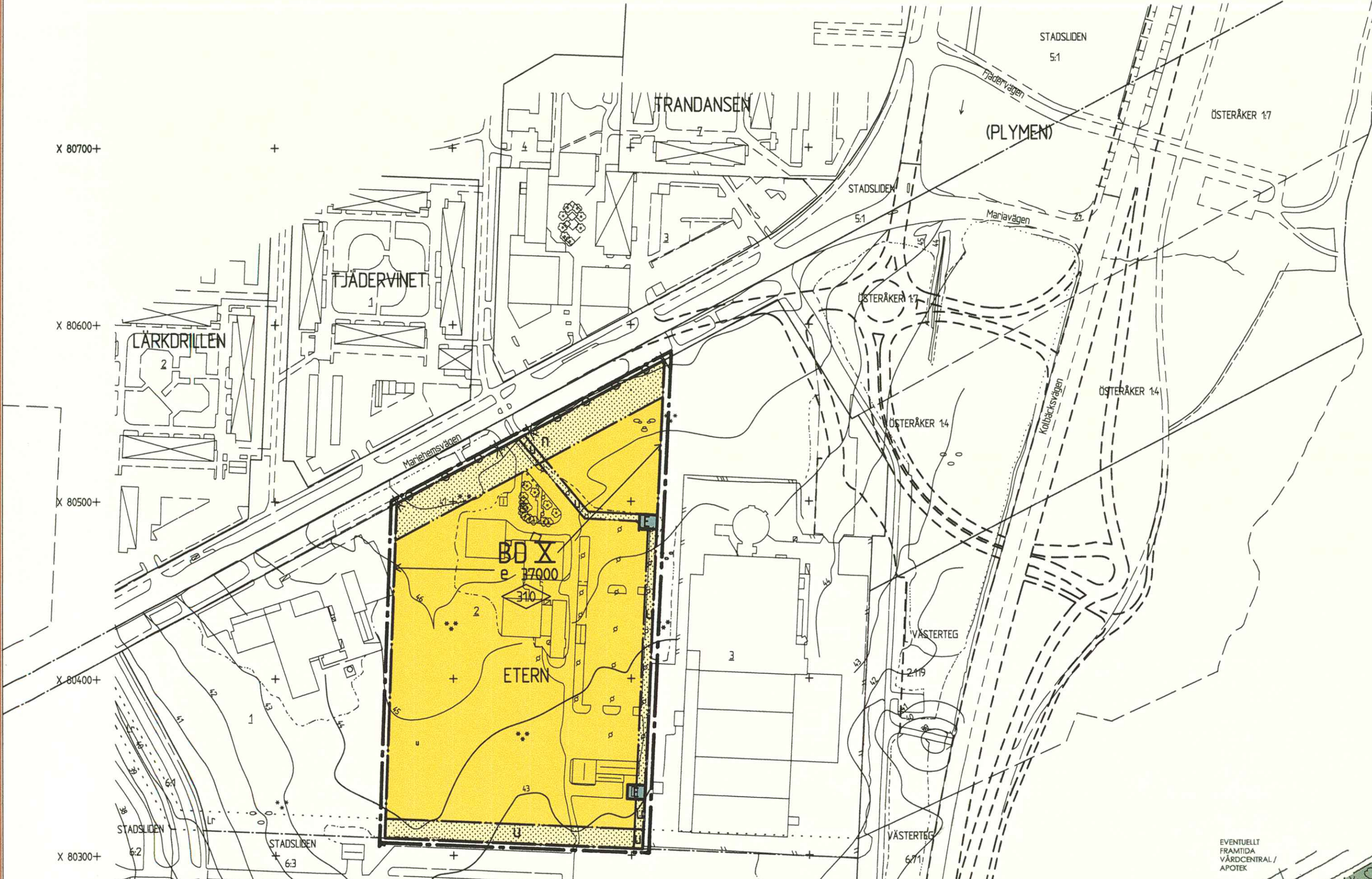
X 80600+

X 80500+

X 80400+

X 80300+

006005 A
0001000
0002000
0003000
0004000
0005000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-04-19
Reviderad

Ann-Katrin Pettersson

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

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 med en meters ekvidistans samt punkthöjder
Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år : 2000 på 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

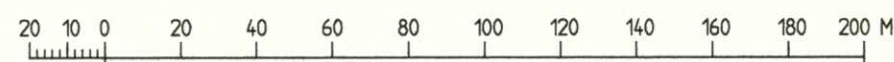
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt : Umeå kommun

Skala 1:2000



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

- BD Bostäder, senior- och omvårdnadsboende, vårdverksamhet
- E Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e 00000 Största bruttoarea i m² ovan mark. Därutöver får kompletteringsbyggnader som sophus, skärmtak och garage uppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- n Marken skall hållas planterad eller som naturmark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- X Högsta antal våningar
- 00.0 Högsta byggnadshöjd i meter

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

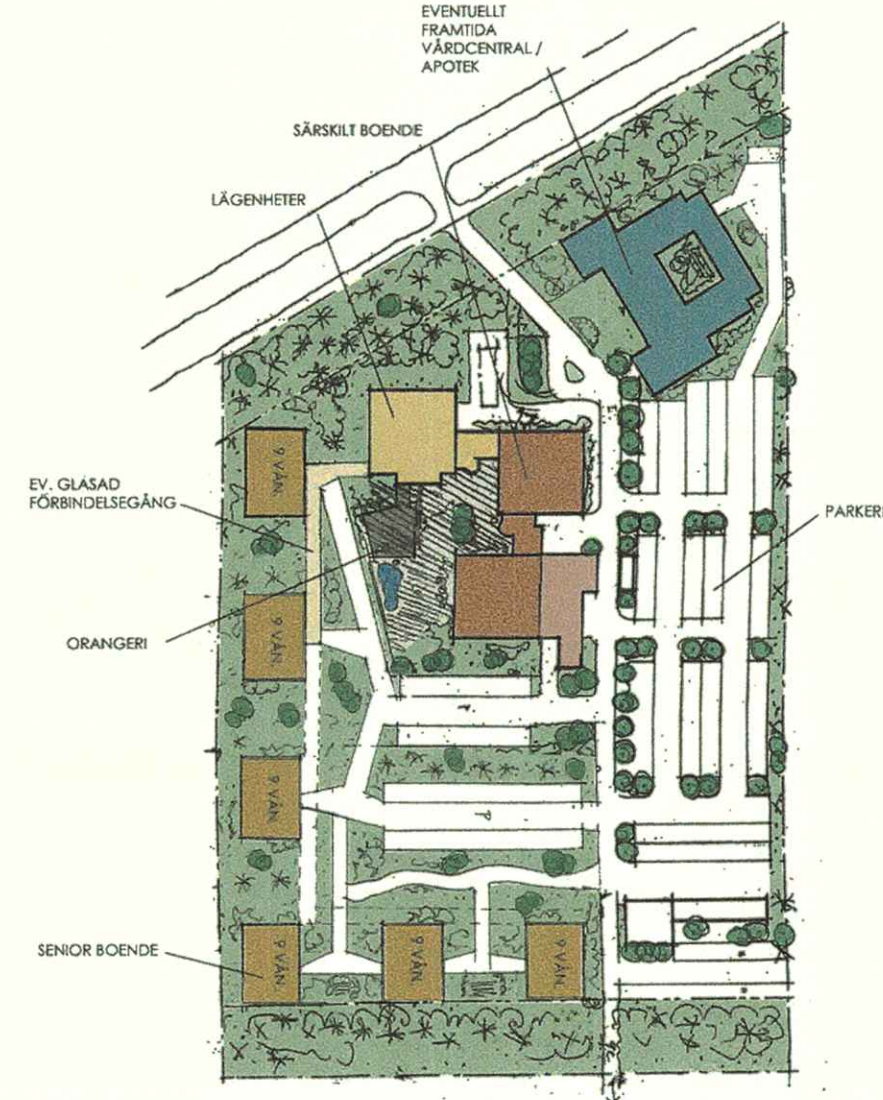
ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2006-03-20
Laga kraft 2006-04-20
Vidimeras *J.L.*

Ändrad/Upphävd
Se plan aktnr
2480K-P07/161



ILLUSTRATION

Upprättad av SWECO FFNS

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Bertil Lidén
Bertil Lidén
Arkitekt WSP Arkitektur

2480K-P06/126



LAGAKRAFTBEVIS

2006-04-24

DNR PLA 05-56

Detaljplan för fastigheten **Etern 2** inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-03-20, § 67

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-04-20**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

I Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060424113845932

2480K - P06/126

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, 13.00-15.45	
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) Ingemar Dalgård (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Ann-Marie Andersson (s) Stig Lundström (s) Caroline Nilsson (kd) Lennart Degerliden (fp) Örjan Mikaelsson (v) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Térèse Siksjö, informatör Margareta Freij, assistent Håkan Sjögren, ekonomichef, § 62	Christophe Poncin, chef för Geografisk information, §§ 62, 64 Britta Nordbrandt-Nilsson, bostads- anpassningschef, § 62 Carina Björö, lantmätare, § 62 Veronica Gran, § 64
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-03-28	
Underskrifter	Sekreterare Ordförande Justerare	Ann-Kristin Lundström Åsa Ögren Anders Sellström

Paragrafer 62-97
§ 90 Mården – Omedelbar just

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2006-03-20		
Datum för anslags uppsättande	2006-03-30	Datum för anslags nedtagande	2006-04-20
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström Ann-Kristin Lundström		



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-03-20 § 67

Dnr PLA 2005-56

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Etern 2
Fastighetens adress: Mariehem
Sökande: Balticgruppen
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: WSP Arkitektur / Olle Forsgren

Sign:

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för att kunna genomföra ett seniorcentrum med ett särskilt boende i de befintliga byggnaderna på fastigheten, nybyggnad av seniorbostäder samt möjligheter för komplementlokaler och vårdcentral, alternativt bostäder.

Detaljplanen är upprättad av WSP Arkitektur och har handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 21 november 2005 – 7 december 2005.

Utställning har ägt rum under tiden 16 februari 2006 – 9 mars 2006.

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

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 9 februari 2006.

Länsstyrelsen som avgett samrådsyttrande den 5 oktober 2005 har inga ytterligare synpunkter.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

Sammanfattning

Alla synpunkter från samråds- och utställningsskedet har tillgodosetts i detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

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

Detaljplan för fastigheten **ETERN 2** inom stadsdelen **MARIEHEM** i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Syftet är att ge planmässiga förutsättningar för att kunna genomföra ett seniorcentrum med ett särskilt boende i de befintliga byggnaderna på fastigheten, nybyggnad av seniorbostäder samt möjligheter för komplementlokaler och vårdcentral/alternativt bostäder.

PLANAVGRÄNSNING

Fastigheten, (f.d. VAB), är belägen intill Mariehems centrum. Detaljplanen omfattar endast fastigheten Etern 2 i kvarteret.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller detaljplan (stadsplan) som fastställts 1978-12-29. Inom angränsande områden gäller detaljplaner som vunnit laga kraft 1990-04-17 och 2005-03-30. Området söder om fastigheten är inte detaljplanelagt.

Detaljplanen stämmer i allt väsentligt med översiktsplanen.

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara nödvändig, då planen omfattar en befintlig fastighet i ett redan planlagt och bebyggt kvarter och någon negativ miljöpåverkan för bostäderna inte bedöms föreligga. Grannfastigheterna i kvarteret är bebyggda med kontor i väster, och mot öster med icke störande läkemedelsförpackningsverksamhet som trafikmatas via frånsidan, dvs AstraZenecas byggnad skärmar eventuell störning mot aktuell fastighet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Efterfrågan på kontorslokaler har drastiskt minskat under senare år. Särskilt tydligt gäller det halvcentrala lägen och utvecklingen är tydlig mot hyresgäst-anpassningar i centralare lägen och täta kontorslösningar. Befintlig kontorsfastighet har därför utretts ur en rad aspekter. Det som visat sig mest intressant avser en ombyggnad för ett särskilt boende, dels en kompletterande bebyggelse med upp till 200 lgh för seniorboende. Komplementlokaler i form av restau-

rang, hobby, rekreation, träning och utbildning finns i kvarteret. Dessa lokaler, och även övriga verksamhetslokaler, avses behållas. Lokaliseringen har rönt uppmärksamhet och intresse från såväl kommunen som de fem pensionärsorganisationerna. Plats och möjlighet för ett vårdcentralsläge med tillhörande apotek har redovisats, vilket kan förstärka Mariehems centrum. En sådan lokalisering är också trafikmässigt strategisk och möter de behov Umeås bostads-expansion ställer i Mariaområdenas förtättningsobjekt och även angränsande expansionsområden runt Nydalasjön kan här få sin service i ett strategiskt läge. Planbestämmelsen har utformats för olika möjliga lösningar som en fristående byggnad eller på något sätt sammanbyggd med fastighetens övriga funktioner. Även möjligheten att i stället bygga fler bostäder har också lämnats.

Detaljplanen har utformats med en planbestämmelse som möjliggör byggnader upp till tio våningars höjd. Planbestämmelserna har utformats med hänsyn till att förutsättningarna kan förändras inom ramen för planens syfte.

Natur

Fastigheten omgärdas av en påtaglig trädridå, som i sina gränser mot norr och söder i gällande plan skyddats i särskild planbestämmelse. Denna bestämmelse kvarstår i norr och bidrar positivt till närmiljön. Goda rekreationsområden finns i omedelbar närhet med utbyggda gång- och cykelvägar. Närhet och tillgänglighet till Mariehemsdalgången, Universitetet, naturmark och Nydalasjön ger förutsättningar för en attraktiv boende- och närmiljö.

Nydalasjön

Etern 2



Planområdet omgivning med planerad ombyggnad av Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen (blivande E4) samt Mariestrand

Trafik och parkering

Området har god kollektivtrafikförsörjning med busslinje på Mariehemsvägen. Trafikmässigt matas kvarteret via befintlig anslutning mot Mariehemsvägen. Befintliga parkeringsytor nyttjas och kompletteras. I förhållande till gällande norm bedöms antalet parkeringsplatser för seniorbostäderna kunna reduceras från 12 bpl/ 1000 kvm BTA till 9 bpl/ 1000 kvm BTA och för särskilt boende till totalt 25 platser. Totalbehovet ca 240 platser.

Utfartsförbudet i gällande plan har justerats till befintliga förhållanden.

Geotekniska förhållanden.

Grundundersökning för fastigheten har utförts 1977 av VAB i samband med byggandet av kontorshus. Grunden består i huvudsak av fast och hård morän. Moränen är i regel tjälfarlig och relativt blockrik. Grundvattennivån var vid undersökningstillfället nära marknivån. I samband med byggsamrådet bör frågan om behovet av en eventuell kompletterande grundundersökning diskuteras.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppssystem finns utbyggda till och i kvarteret.

Fjärrvärme är anslutet till fastigheten.

Avfall sker via dels via de två återvinningsstationerna i anslutning till Mariehemsvägen samt sophantering med källsortering inom fastigheten.

Två transformatorstationer med erforderliga ledningsreservat redovisas inom fastigheten.

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

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att 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. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR


Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

PLANUNDERLAG

Detaljplanen har upprättats efter ett planunderlag utarbetat av SWECO FFNS Arkitekter AB, Umeåkontoret.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, januari 2006
Detaljplanering WSP Arkitektur


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Bertil Lidén
Arkitekt

Detaljplan för fastigheten **ETERN 2** inom stadsdelen **MARIEHEM** i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATIONISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen har satts att utgå vid närmast påföljande årsskifte, fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom fastigheten. I planens u-områden har marken upplåtits med ledningsrätt till ledningsdragande bolag.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget är flexibelt och medger olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer. Vid en eventuell etablering av vårdcentral kan fastighetsbildning för denna aktualiseras. Genomförs fastighetsbildningar inrättas gemensamhetsanläggning för tillfartsväg, parkering och garage.

Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering

Parkeringsplatser skall anläggas enligt gällande norm. Antalet parkeringsplatser för seniorbostäderna kan dock reduceras från 12 bpl/1000 m² BTA till 9 bpl/1000 m² BTA och för särskilt boende till totalt 25 platser.

VA och avfall mm

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme är utbyggda till och inom fastigheten. Tillkommande bebyggelse skall anslutas.

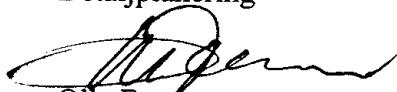
Möjlighet till sopsortering ska finnas på fastigheten. På Mariehem finns två återvinningsstationer.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Balticgruppen. Planområdet byggs ut i etapper. Först avses ombyggnaden genomföras för det särskilda boendet. Därefter byggs seniorboendet i takt med efterfrågan. Sannolikt byggs husen parvis.

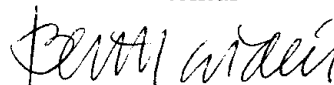
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, januari 2006

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

WSP Arkitektur



Bertil Lidén
Arkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Etern 2 inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun

Samråd har hållits under tiden 21 november–7 december 2005 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, SLK- utvecklingsavdelningen, Skolkontoret, Umeå Energi AB, UMEVA, Telia AB, Luftfartsverket samt sakägare.

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

Följande skrivelser har inlämnats till Samhällsbyggnadskontoret.

Kommunstyrelsens planeringsutskott tillstyrker planförslaget. Man ser mycket positivt på förslaget som överensstämmer med gällande översiktsplan och den "Långsiktiga strategin för eden framtida bostadsförsörjningen" där behovet av seniorbostäder och betydelsen av ett antal äldrecentra uppmärksammas.

Länsstyrelsen menar att i en starkt expanderande stad som Umeå är det angeläget att såväl bostadsmarknaden som näringslivet ges goda förutsättningar för tillväxt. På senare tid har kommunens planeringsinsatser fokuserats på bostäder och föreslagna plan reducerar tillgänglig mark för kontor- och småindustriändamål.

Länsstyrelsen finner det angeläget att kommunen har en god planberedskap för framtida behov av byggbar mark för näringslivet och att detta tydliggörs i kommande översiktlig planering.

I detaljhänseende anser Länsstyrelsen att den illustrerade bebyggelselösningen bör bearbetas vidare för att skapa attraktivare upplevelsevärden för de seniorboende exempelvis genom uppdelning av parkeringarna till mindre enheter.

Detaljsynpunkter på planredovisningen har framförts.

***Kommentarer:** Efterfrågan på kontorslokaler har drastiskt minskat under senare år. Fastighetsägaren har under lång tid sökt en lämplig användning av befintliga, till stor del tomma kontorslokaler på fastigheten. Den nu föreslagna förändringen till bostäder för äldre bedöms enligt planeringsutskottet väl överensstämma med översiktsplanen samt kommunens strategi för boendeförsörjningen.*

Länsstyrelsens synpunkter på dispositionen av tomten vad gäller parkering mm bör beaktas i samband med fortsatt projektering inom tomten.

Länsstyrelsens detaljsynpunkter beaktas genom justering av planhandlingarna.

AstraZeneca AB påpekar att eftersom deras anläggning har renrum och höga hygienkrav så vill man att det säkerställs att en eventuell kompostering av avfall inte innebär sanitära olägenheter. Man ser vidare oroligt på de ökande utsläppen av avgaser från bilparkeringen som kan störa produktionen. Man har dåliga

erfarenheter från tidigare när parkeringen var fullbelagd. Även framtida ökning av antalet bilar på kommande E4 innebär ökande utsläpp.

AstraZeneca har krav på att stängsel ska finnas runt fastigheten och då är det viktigt att inga snöupplag läggs upp mot staketet vilket kan innebära att obehöriga kan ta sig in på området.

***Kommentarer:** Beträffande bilparkering inom Etern 2, se vad som ovan sagts under kommentarerna till Länsstyrelsens skrivelse.
Skrivelsen delges fastighetsägaren för beaktande vid genomförandet och skötseln av parkeringen mm.*

Sveriges Radio Förvaltning AB har som inget att erinra mot detaljplanen. Man konstaterar tillsammans med nyttjanderättshavaren Sveriges Radio AB ett behov finns av någon form av tillgänglighetshinder för att skydda verksamheten på fastigheten mot intrång. Man hyser oro för befarad bullerstörning i samband med genomförandet då direktsändning sker från fastigheten men förutsätter att detta löses innan arbetet startar.

Man befarar att befintlig mast på fastigheten för sändning/mottagning kan påverkas av nio våningar höga hus.

Skrivelsen har senare kompletterats med ett uttalande från Terracom, ansvarig för masten, som anser att inga hinder föreligger för en utbyggnad enligt planen.

***Kommentarer:** Skrivelsen delges fastighetsägaren för beaktande vid genomförandet av planen.*

Umeå Energi. En ny transformatorstation erfordras för att få en bra elförsörjning inom området. Erforderliga områden för befintlig station och den nya samt för kabelstråk redovisas på en karta.

***Kommentarer:** Transformatorstationerna samt ledningsreservaten redovisas i planhandlingarna enligt Umeå Energis önskemål.*

Luffartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Miljö- och hälsoskydd bedömer planförslaget godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvar & Säkerhet har inget att erinra mot detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, januari 2006.

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 06/126
Dnr: 06/334

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-05-16

Registrering av åtgärder:
ETERN 2, detaljplan

Information:
Registerkarta: 426.

Berörda fastigheter:
ETERN 2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-03-20	BD	Beslutsdatum
2006-04-20	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-05-16	PB	Inlagd i ACM