

ORIENTERINGSKARTA

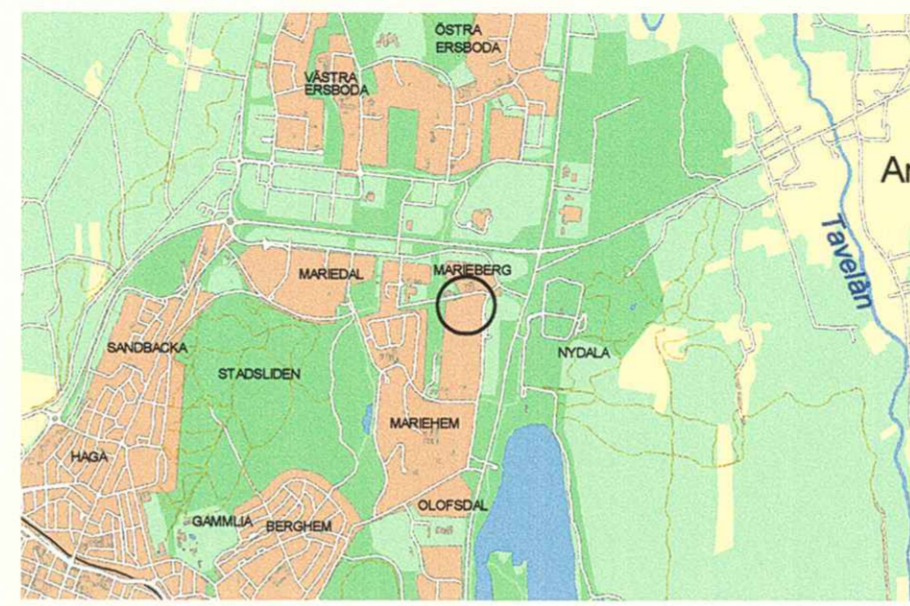
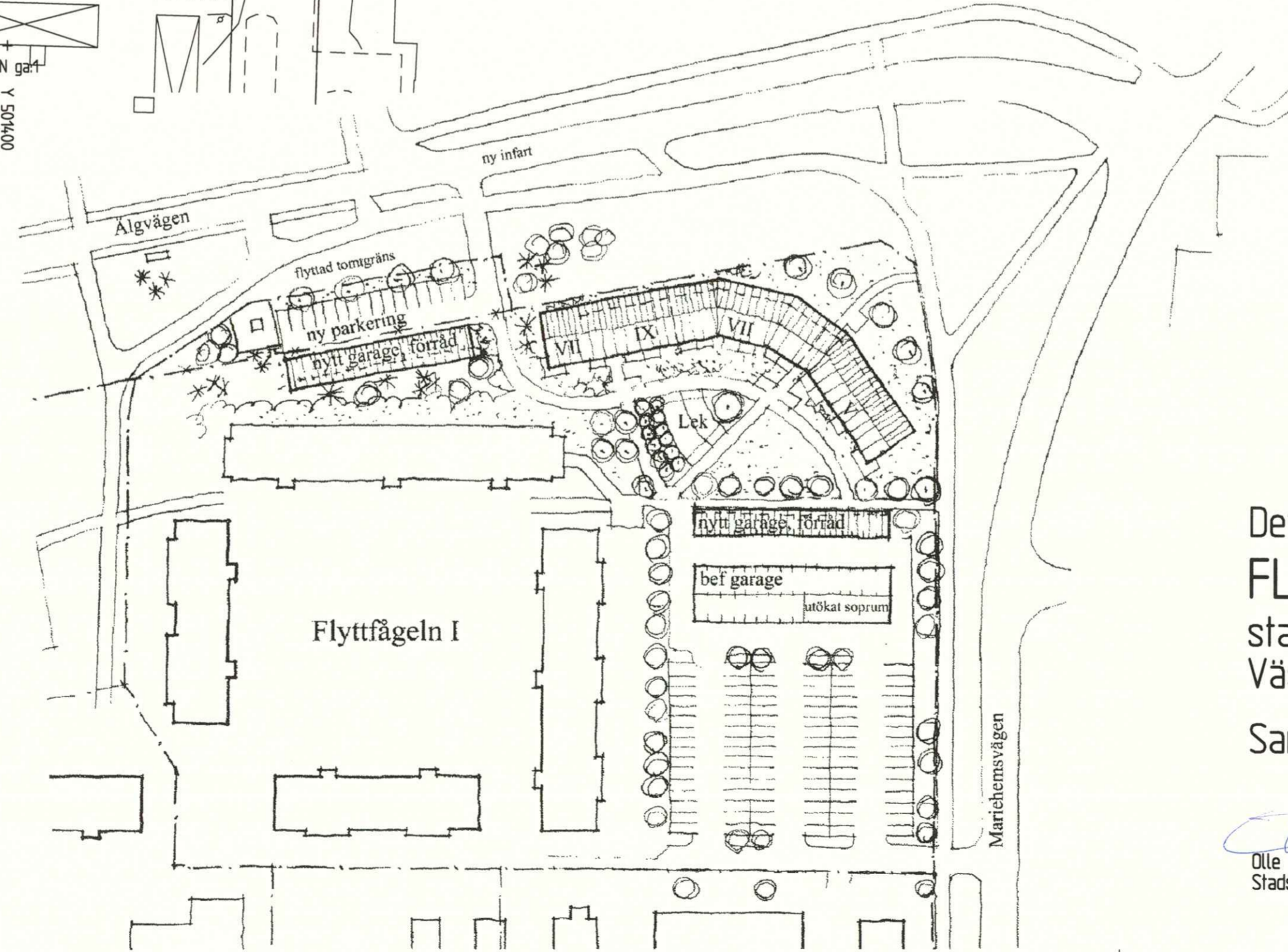


ILLUSTRATION Skala 1:1000



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
- E Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

e₁₀₀₀ Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 00 Högsta byggnadshöjd i meter
- V VII IX Högsta antal våningar
- V Portik ska finnas i bottenvåning

Utseende

Bebyggelsen ska utformas med vita fasader och med takbeläggning i mörkgrå kultr

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 2006-01-16
Laga kraft 2006-02-24
Vidimeras *[Signature]*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-02-15
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: TW
Kartkonstruktion: RA

Kartstandard enligt HMK

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

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

Höjdinformation: Höjddkurvor

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta 425

Flygfotografering år:

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

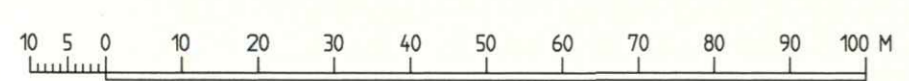
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för del av fastigheten
FLYTTFÅGELN 1 mm inom
stadsdelen MARIEHEM i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2005

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt, WSP Arkitektur

Bertil Lidén
Arkitekt, WSP Arkitektur



LAGAKRAFTBEVIS

2006-02-28

DNR PLA 05-2

Detaljplan för del av fastigheten **Flyttfågeln 1 mm** inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-01-16, § 6

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-02-24**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

Ingrid Lindforss
Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

060228100256142

2480K - P06/82

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@umea.se

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.00	
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 Begström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s) Kurt Bergström (s) Caroline Nilsson (kd) Lennart Degerliden (fp) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Maria Blomqvist, bygglovhandläggare Jonas Andersson, bygginspektör Térése Siksjö, informatör Håkan Sjögren, ekonomichef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-01-23	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 1-28

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2006-01-16	
Datum för anslags uppsättande	2006-01-25	Datum för anslags nedtagande 2006-02-15 ²⁴
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

rättat av Bert-Åker



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-01-16 § 6

Dnr PLA 2005-2

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Fastighetsbeteckning: del av **FLYTTFÅGELN 1 m m**

Sökande: Lumaf AB
Lennart Lundgren,
Box 3056, 90302 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Konsult WSP / Olle Forsgren

Sign:

[Handwritten signature]

Detaljplanen har hållits utställd under tiden 2005-11-14 – 2005-12-12.

Följande yttranden har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen som avgivit samrådsyttrande den 23 juni 2005 har inga ytterligare synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Umeå Energi har ingen erinran mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvaret och Säkerheten har ingen erinran mot detaljplanen.

Alla synpunkter från samrådsskedet har tillgodosetts i detaljplanen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

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



Detaljplan för del av fastigheten **FLYTTFÅGELN 1 mm** inom stadsdelen **MARIEHEM** i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationer

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av kvarteret mot norr med ett nytt flerbostadshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget i anslutning till Mariehemsvägen – Älgvägen inom stadsdelen Mariehem. Fastigheten Flyttfågeln 1 är i privat ägo och den föreslagna utökningen mot norr, del av fastigheten Stadsliden 2:4, ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan, Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För området gäller detaljplaner, stadsplaner, som fastställts 1968-03-20 och 1977-06-28.

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara nödvändig i plan-ärendet eftersom den föreslagna utökningen av bebyggelsen inte innebär sådan betydande påverkan av miljön mm som anges i Plan- och bygglagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

När Umeå växer är det naturligt att förtäta den bebyggelse som redan finns i staden. Befintliga och fungerande samhällsfunktioner som skola, vårdcentral, affärscentrum m m kan nyttjas. Dessutom gynnas befintlig service av ett större kundunderlag. Detta är fullt tillämpligt för kvarteret Flyttfågeln.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en trädunge norr om befintlig parkering och mot Älgvägen.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området utgörs i huvudsak av morän.

Bostäder

Den föreslagna utbyggnaden med bostadshuset i korsningen Mariehemsvägen – Älgvägen innebär en tydlig början på Mariehem från norr. Samtidigt fullföljs ambitionen att förtäta Mariehem på de stora parkeringsytor som tidigare dominerat områdena närmast Mariehemsvägen.

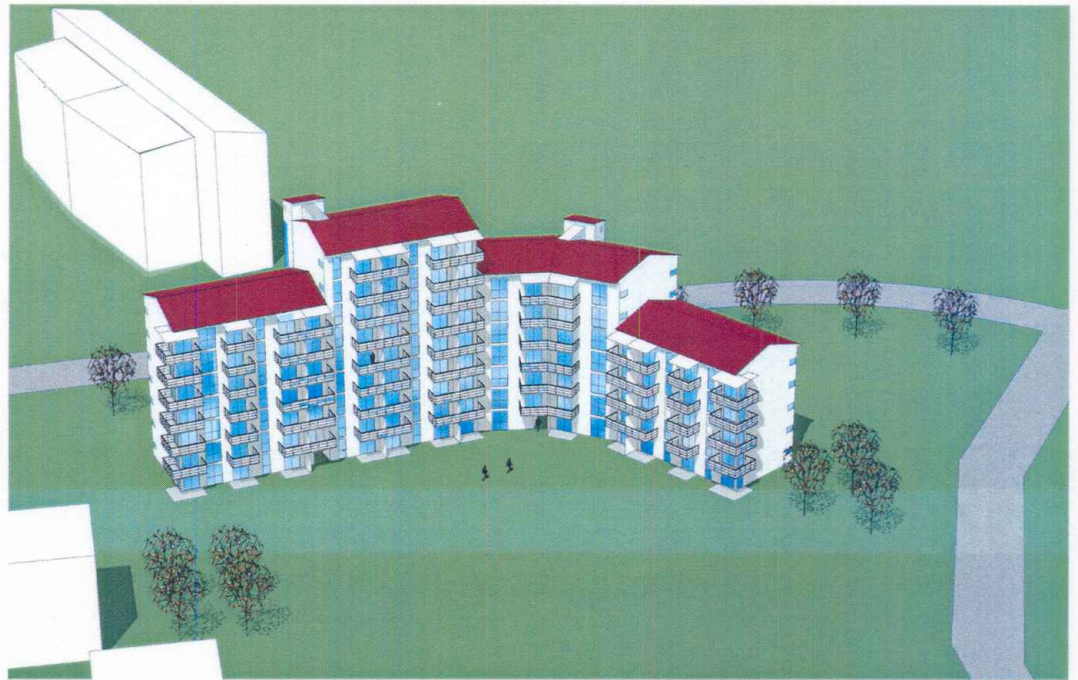
Bostadshuset ges en mjuk anpassning till kvarterets anslutning till gatorna. Byggnadens höjd kommer att variera från fem till nio våningar och kommer att inrymma knappt 100 lägenheter. Den föreslagna placeringen innebär att solbelysta uteplatser och balkonger samt lekplats kan anordnas mellan huset och parkeringsplatsernas skärmtak/garage.



Bostadshuset mot Mariehemsvägen – Älgvägen.



Från Mariehemsvägen, mot norr.



Fågelperspektiv från söder.

Erforderliga parkeringsplatser kommer att anläggas dels norr om befintliga intill Mariehemsvägen och dels i anslutning till Älgvägen där en ny infart tillskapas. Gång- och cykelvägar ansluts till befintliga vägar intill Mariehemsvägen – Älgvägen. Via en portik genom bostadshuset leds även gång- och cykeltrafik till vägar nordost om huset.

Entrévägen sydväst om bostadshuset dimensioneras för brandfordons åtkomst för utrymning av bostadslägenheterna.

För att visa samhörighet mellan gammalt och nytt utförs byggnaden i Mariehems vita färgskala med tak i gråskala, ljusa till mörka.

I ett befintligt garage, omedelbart söder om planområdet, kommer sophanteringen för befintliga och nytillkommande bostäder att anordnas.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och tele finns utbyggda inom kvarteret eller intill kvarteret. Inom fatighetens östra del redovisas ett ledningsområde, u-område, för befintliga vatten- och avloppsledningar. Läget för en ny transformatorstation redovisas i anslutning till parkeringsområdet vid Älgvägen.

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 bygg-

skedet. 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.

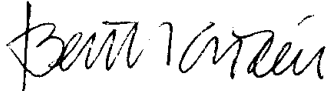
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2005
Detaljplanering WSP Arkitektur

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt, WSP Arkitektur


Bertil Lidén
Arkitekt, WSP Arkitektur

Detaljplan för del av fastigheten **FLYTTFÅGELN 1 mm** inom stadsdelen 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 möjliggöra en utbyggnad av kvarteret mot Älgvägen med ny flerbostadsbebyggelse i upp till nio våningar.

Flyttfågeln 1 måste genom fastighetsreglering tillföras mark från den av kommunen ägda gatumarksfastigheten Stadsliden 2:4.

En särskild fastighet för transformatorstation kan bildas genom avstyckning från Stadsliden 2:4.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

I området torde råda förhållandevis goda markförhållanden. Behov av kompletterande grundundersökning får klarläggas i samband med bygganmälan.

Trafik och parkering

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm skall anläggas dels utmed Älgvägen, dels som en utökning mot norr av befintlig parkeringsplats utmed Mariehemsvägen.

Fastigheten Flyttfågeln 1 angörs idag från Mariehemsvägen men skall kompletteras med en utfart mot Älgvägen över mark som idag utgörs av parkmark enligt gällande planer; stadsplaner fastställda 1968-03-20 resp 1977-06-28.

VA och avfall mm

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-02

Sophämtning kommer att ske från befintlig sopbod utanför planområdet som utökas. Möjligheter till kompostering bör finnas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen blir exponerad för trafikbuller från Älgvägen och Mariehemsvägen samt i viss omfattning fläkt- och trafikbuller från industrianläggningen på andra sidan Mariehemsvägen. Fasader och fasadelement skall utföras för erforderlig bullerdämpning inomhus. Det nya huset avses ge en effektiv avskärmning mot omgivande vägar men det skall tillses att bullernivån på gårdsområden och uteplatser inte överstiger den dygnsekvivalenta nivån 55 dBA

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planlägnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren LUMAF AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005,

Detaljplanering



Börje Nordström
lantmätare

Detaljplan för del av fastigheten Flyttfågeln 1 m m inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun

Samråd har hållits under tiden 2 juni–24 juni 2005 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, SLK- utvecklingsavdelningen, Umeå Energi AB, UMEVA, Umeå lokaltrafik AB, Telia AB, Hyresgästföreningen, byggnadsnämndens ledamöter samt sakägare.

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

Följande skrivelser har inlämnats till Samhällsbyggnadskontoret.

Kommunstyrelsens planeringsutskott menar att kompletteringsbebyggelse i befintliga stadsdelar är förenlig med översiktsplanen.

Planeringsutskottet anser att man borde överväga om inte kvartersmarken ska utökas även norr om det nya bostadshuset, så att kvartersmarken erhåller en mer normal omfattning kring byggnaderna.

Kommentarer: Synpunkterna från planeringsutskottet beaktas genom justering av plankartan där ett byggnadsfritt område på två meter från norra tomtgränsen redovisas.

Länsstyrelsen konstaterar att kompletteringsbebyggelsen följer intentionerna i kommunens översiktsplan.

Man noterar att stadsdelen Mariehem gradvis efter exploateringen på 60-70-talet förändrats med ytterligare bostäder och att andelen arbetsplatser successivt minskat. Länsstyrelsen ser för delar med att kompletteringsbebyggelse även omfattar arbetsplatser.

Detaljsynpunkter på plankartan har framförts.

Kommentarer: Länsstyrelsens synpunkter på arbetsplatser inom Mariehemsområdet innebär inget önskemål om att planen justeras beträffande den föreslagna markanvändningen.

Länsstyrelsens detaljsynpunkter beaktas genom att plankartan justeras till vissa delar.

GE Healthcare är i huvudsak positiv till förtätning av bebyggelse och att det erbjuds attraktivt boende på Mariehem. Man betonar dock att bebyggelsen inte får påverka eventuella möjligheter till expansion av företagets Umeåenhet vare sig mot söder eller norr där man enligt gällande detaljplan har utbyggnadsmöjligheter. Störningen från anläggningen till omgivningen är liten, men finns trots allt. Exempelvis krävs en omfattande ventilation, vilket medför visst buller. I synnerhet nattetid kan det, om bebyggelsen kommer för nära, vara svårt att uppnå ekvivalent ljudnivå av 40dB(A).

Kommentarer: Synpunkterna från industriföretaget GE Healthcare har dryftats vid ett möte mellan exploatören och företrädare för industrin. Härvid framkom att industrin inte tagit ställning till vilken del av industritomten som ska nyttjas för kommande utbyggnad. Om den norra delen av tomten, närmast det planerade bostadshuset, kommer till utnyttjande måste industritomten utökas bl a för bilparkering och tillfarter. Verksamheten inom industrin pågår dygnet runt vilket innebär att viss fordonstrafik även förkommer nattetid. Från industrin sida betonas därför att, utöver de farhågor man framfört beträffande buller från fläktar, även trafikbullret måste beaktas.

Lägenheterna i det planerade bostadshuset kommer att få sina uteplatser på insidan av husets bågform och således i skyddat läge mot industrin. Vidare kommer byggnaden att uppföras med tunga väggar och bjälklag samt med fönster med isolerglas. Dessa åtgärder kommer att innebära dämpning av trafikbullret från Mariehemsvägen. Åtgärderna torde även innebära att eventuellt buller från industrins fläktar inte kan bli besvärande.

Umeå Energi.

En ny transformatorstation erfordras för att garantera en säker elförsörjning för den utbyggnad som planeras. Ett lämpligt läge för stationen redovisas vid den norra parkeringen.

Kommentarer: Transformatorstationen redovisas i planhandlingarna enligt Umeå Energis önskemål.

Miljö- och hälsoskydd.

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

UMEVA påtalar att godkänd vändplats måste anordnas för sopbil. Maximal backavstånd 30 meter. Avfallsutrymmet måste uppfylla kraven i anvisningar NOA 03.

Kommentarer: UMEVAs skrivelse delges exploatören.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvar & Säkerhet. I skrivelsen påpekas att den föreslagna bebyggelsen på 9 våningar fordrar uppställning av höjdfordon för brandsläckning och livräddning. Vid byggsamrådet ska uppställningsplats för höjdfordon redovisas.

Kommentarer: Skrivelsen delges exploatören som i projekteringsarbetet ska tillgodose framförda påpekanden.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2005.
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-03-21

Registrering av åtgärder:
FLYTTFÅGELN 1 mm, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 425

Berörda fastigheter:
FLYTTFÅGELN 1
STADSLIDEN 2:4

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-01-16	BD	Beslutsdatum
2006-02-24	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-03-17	PB	Inlagd i ACM