

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** Gruppbyggda småhus. Rad- och/eller kedjehus

UTNYTTJANDEGRAD

e = 0,4 Högsta exploateringsgrad ovan mark. Exklusive garage/carport och förråd.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar. Ej vind.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-03-21
Laga kraft 2007-04-18
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheten **KRUKKAN 3 m fl**
i Ersboda, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i januari 2007
Reviderad i mars 2007

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Arkitekt

2480K-P07/113



LAGAKRAFTBEVIS

2007-04-19

DNR PLA 06-23

Detaljplan för fastigheten **Krukan 3 m fl** i Ersboda, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-03-21, § 77

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-04-18**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

070419101045949

2480K - P07/113

2007-04-19 10:41

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 090-16 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 10.00-15.30, lunch 12.00-13.00

Beslutande

Åsa Ögren (s), ordförande
 Anders Sellström (kd)
 Patrick Nygren (s)
 Karin Svedlert (s)
 Ingemar Jangvad (s)
 Maria Vångbo (s)
 Ulrik Berg (m)
 Cecilia Bergström (c)
 Lennart Sandström (fp)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare

Ann-Marie Andersson (s)
 Emma Nilsson (s)
 Andreas Sjögren (s)
 Rabih Ballout (kd)
 Lennart Persson (c)
 Alvin Wendelius (m)
 Mattias Sehlstedt (v), till kl 14.30
 Jennifer Forssell (mp)

Övriga deltagande

Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
 Börje Nordström lantmäterichef
 Håkan Sjögren, ekonomichef § 70
 Britta N Nilsson §§ 70-71
 Anders Lidman, ingenjör §§ 72-74
 Henrik Siksjo, bygglovhandläggare

Utses att justera

Anders Sellström
 Ulrik Berg § 71

Justeringens plats
och tid

Samhällsbyggnadskontoret 2007-03-27

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 69-95

Ordförande

Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström

Ulrik Berg § 71

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2007-03-21

Datum för anslags
uppsättande

2007-03-28

Datum för anslags
nedtagande 2007-04-18Förvaringsplats för
protokollet

Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2007-03-21 § 77

Dnr PLA 2006-23

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **KRUKAN 3 m fl**
Fastighetens adress: **Filgränd (Ersboda)**

Sökande: **Umeå Kommun**
Stadsledningskontoret
Utvecklingsavdelningen

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för gruppbyggda rad- och/eller kedjehus i två våningar.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2007.

Samråd har ägt rum under tiden 4–23 december 2006.

Utställning har ägt rum under tiden 5–26 februari 2007.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 29 januari 2007.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Utav detta utlåtande framgår det att planbeskrivningen har kompletterats.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten **KRUKAN 3 m fl** i Ersboda, Umeå kommun,
Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för gruppbyggda rad- och/eller kedjehus i två våningar.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen som avgivit yttrande under samrådtiden har inga ytterligare synpunkter att tillföra.

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

Efter interna synpunkter kompletteras planbeskrivningen med en mer detaljerad text om de geotekniska förutsättningarna.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses finns.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-23

Detaljplan för fastigheten **KRUKAN 3 m fl** i Ersboda, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för gruppbyggda rad- och/eller kedjehus i två våningar.

PLANDATA

Planområdet består av två delområden, ett i norr (3 345 m²) och ett i söder (6 808 m²). Delområdena är belägna väster om Filgränd och omfattas av fastigheterna Krukan 3-6 och 8-11. Fastigheterna är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller stadsplan (294C) fastställd 1983-10-07 och detaljplan (384B) laga kraftvunnen 1990-06-12.

Behovsbedömning (miljö)

För detaljplaner ska Samhällsbyggnadskontoret bedöma om planens genomförande om möjligt kan innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Då planer enbart avser användning av mindre områden på lokal nivå ska denna så kallade behovsbedömning göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna handlar bl.a. om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Denna detaljplan innefattar inte område för Natura 2000 eller annan skyddad natur. Området är sedan tidigare planlagt för småindustri och bostäder. Planförslaget medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Förslaget kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön. Det finns utbyggd kollektivtrafik inom stadsdelen och på gångavstånd från området. Utbyggd samhällsservice i form av Ersboda centrum finns på ett avstånd av cirka 500 meter. Samhällsbyggnadskontoret gör således den bedömningen att någon miljökvalitetsnorm inte överskrids.

Enligt ovan bedömer kontoret att nämnda kriterier inte uppfylls och att ett genomförande således inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej upprättas.

Stadsplanen för *Ersbodaområdet - nordöstra delen* anger för området småindustri och bostad dvs. så kallade "kombitomter". Ingen efterfrågan har funnits om att etablera småindustri och bostad inom de sedan länge fastighetsbildade tomterna. De geotekniska förhållandena är svåra vilket kan vara en orsak till det mycket ringa intresset.

Kommunen gör därför den bedömningen att området kan användas till annan markanvändning utan att tillgången på så kallade "kombitomter" minskar. Samhällsbyggnadskontoret upprättade 2003 en detaljplan söder om Vännäsvägen och öster om Stickvägen innehållande flertalet så kallade "kombitomter", som anses vara ett bättre alternativ är de som finns inom kvarteret Krukan.

En omvandling av mark från småindustri till rad- och/eller kedjehus möjliggör ett alternativt småhusboende i jämförelse med de närliggande flerfamiljshusen.

Omvandlingen till bostäder har även stöd i översiktsplanen, ÖPL 98, där det omtalas att 50 % av den tillkommande bostadsbebyggelsen fram till år 2050 ska ske bl a genom kompletteringsbyggande som kan erbjuda attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och fritid.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av AB Jacobsson & Widmark 1988. Undersökningen anger att undergrunden består av ca 0,3 – 1 meter torv ovan ca 2 meter svallsand underlagrad av 0– ca 2,5 meter lös – mycket lös lera på morän. Vidare anges att högsta grundvattenyta bedöms variera mellan 0,5 meter under och 1 meter över markytan (artesiskt grundvatten). Jorden under det ytliga sandlagret är mycket tjälfarlig.

I undersökningen anges vidare att lätta källarlösa byggnader kan grundläggas med hel bottenplatta ovan sedimenten sedan torvlagret bortschaktats. Sättningarnas storlek måste dock kontrolleras för varje enskild byggnad. Där sättningarna till storlek och fördelning blir oacceptabla kan antingen marken förbelastas varefter grundläggning sker med hel bottenplatta eller utförs grundläggning på stödpålar.

Problem vid schaktning i den lösa leran kan uppstå. Förstärkt ledningsbädd kan erfordras för VA ledningar. Vid projektering av VA ledningar måste marksättningarna beaktas.

Kompletterande geoteknisk undersökning erfordras i varje enskilt byggnadsläge. Geoteknisk undersökning skall redovisas i samband med bygganmälan.

Bostäder

Området är tänkt att bebyggas med gruppbyggda rad- och/eller kedjehus i högst två våningar. I dagsläget finns inga tankar på hur planområdena kommer att gestaltas och planen utformas därför flexibelt för att inrymma olika gestaltungsönskemål. Emellertid innehåller detaljplanen vissa begränsningar. Förutom högsta våningsantal, även en maximal exploateringsgrad. Exploateringsgraden 0,4, som är angiven som en planbestämmelse, är en normal exploateringsgrad för radhusområden. I denna detaljplan innebär det för det norra delområdet att rad- och/eller kedjehus tillsammans får uppföras med en maximal bruttoarea av ca 1 300 m² och för södra delområdet ca 2 700 m².

I likhet med stadsplanen från 1983 uppvisar detaljplanens plankarta så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas) bl.a. mot fastigheterna Krukan 2 och 17 i väster.

Parkering och trafik

Rad- och/eller kedjehus alstrar två parkeringsplatser per enhet enligt gällande norm. Parkeringsutrymmen som exploateringen skapar ska lösas inom sitt eget delområde. Angöring sker från Filgränd.

Filgränd saknar idag trottoar. När planområdet exploateras kommer en trottoar att utföras på Filgränds västra sida. Om denna del av Ersboda eventuellt i framtiden kommer att förtätas ytterligare, kan en annan gång- och cykelvägslösning vara aktuell.

Tillgänglighet

Rad- och eller kedjehusen och dess friytor ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

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 (BFS 1993:57 med ändringar till och med 2006:12) bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Befintliga va-ledningar finns mellan fastigheterna Krukan 6 och 8. Dessa säkerställs med ett s.k "u-område" på plankartan. Planområdet ansluts till kommunens va-nät.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

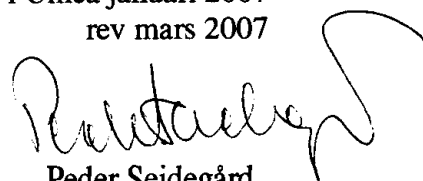
REVIDERING

Avsnittet om geotekniska förhållanden har kompletterats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2007
Detaljplanering rev mars 2007



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten **KRUKAN 3 m fl** i Ersboda 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 gruppbyggda rad- och/eller kedjehus i två våningar.

Fastigheterna inom planområdet är i kommunal ägo.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Samråd skall hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningssätt och om en detaljerad geoteknisk undersökning behövs.

Uppvärmning m m

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet och anslutas till fjärrvärmenätet.

Ett u-område reserveras för befintliga va-ledningar, se plankarta.

Trafik och parkering

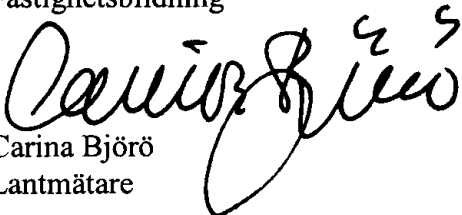
Planområdena angörs direkt från Filgränd.

Parkering anordnas inom respektive planområde.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.
Planavtal har tecknats med Umeå kommun, Mark och Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2007
Fastighetsbildning rev mars 2007


Carina Björö
Lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **KRUKAN 3 m fl** i Ersboda, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 4–23 december 2006 med länsstyrelsen, Stadsledningskontoret, för- och grundskoleförvaltningen, Umeå Energi, TELIA, UMEVA, sakägare och byggnadsnämndens ledamöter.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna. Ett informationsblad angående samrådet har delats ut i brevlådorna till de bostadsrättsinnehavare som bor i anslutning till planområdets västra gräns.

Länsstyrelsen

Planbeskrivningen saknar behovsbedömning, att för området gäller även detaljplan lagakraft vunen 1990-06-12 och att beskrivningen bör kompletteras med hur kommunen avser att lösa vatten- och avloppsfrågan.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)

Tillstyrker förslaget och att byggnadsnämnden kan anta detaljplanen inom ramen för dess delegation.

UMEVA

Befintliga va-ledningar finns mellan fastigheterna Krukan 6 och 8. Ett 8 meter brett u-område behövs för att säkerställa ledningarna.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras.

För- och grundskoleförvaltningen

Ser positivt på planerna på ett nytt bostadsområde inom Ersboda. För denna exploatering krävs inga investeringar för att ta emot fler barn inom förskolan och fler elever inom grundskolan.

TeliaSonera

Avtal mellan Telia och markexploatör underlättar planering av kanalisation och nätuppbbyggnad. TeliaSoneras nätplanering i Umeå skall kontaktas i god tid för planering/samordning.

Infrastruktur-Norr-Linjenat@teliasonera.com

Kommentar: Sökande delges yttrandet.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE


SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört behovsbedömning, kompletterande text i planbeskrivningen och u-område.
Efter samrådet har även avsnittet om "parkering och trafik" i planbeskrivningen kompletterats efter intern synpunkt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2007-05-29

Registrering av åtgärder:
Krukan 3 m fl

Information:

Berörda fastigheter:
KRUKAN 3-6
KRUKAN 8-11

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-03-21	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-04-18	LK	Laga kraft
2007-05-25	PB	Inlagd i ACM