

ORIENTERINGSKARTA

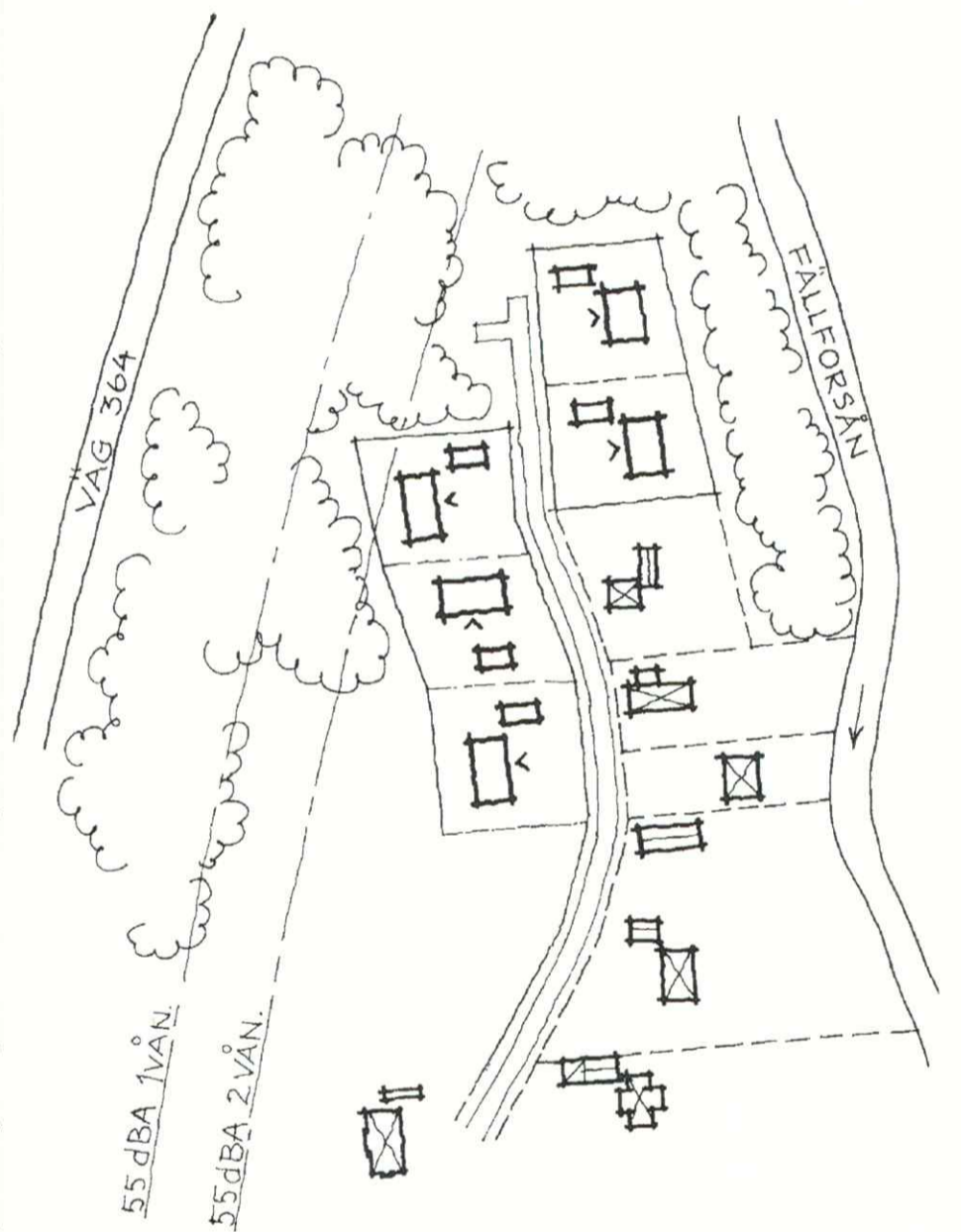
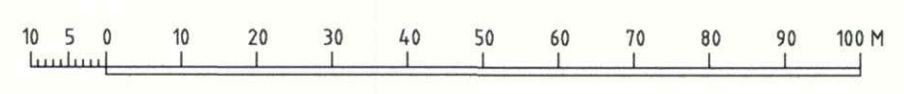


ILLUSTRATION
Skala 1:2000

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad: 2007-07-12
 Reviderad: *[Signature]*
 För Geografisk Information
 Mätning: SA
 Kartkonstruktion: SA
 Kartstandard enligt: HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnogrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem i plan och höjd: Swebref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdninformation: Höjdkurvor med 1 m skivdistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografiering år: 1983 på 800 m höjd
 Underjordiska ledningar redovisade ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisade ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

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 ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokalgata med enskilt huvudmannaskap
- NATUR** Naturområde. Naturmark får inte inhägnas

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Mindre, ej större verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m²
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader
- Komplementbostad om högst 40 m² BTA får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g** Marken får inte bebyggas
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensam naturmark
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningart
- x** Marken skall vara tillgänglig för gemensam fastighetstillfart

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad får placeras minst 4 meter från tomtgräns
- Garage/carport får placeras minst 2 meter från tomtgräns
- Carport får ej placeras på förgårdsmark
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter
- Byggnad ska förses med sadeltak i tegelröd kulör
- Fasadmaterial ska vara av trä och målas i faluröd kulör, s.k fasadmidjor ska målas i faluröd färg
- Tomtindelning enligt illustration ska i möjligaste mån följas

BYGGNADSTEKNIK, KRETSLOPPSANPASSNING

- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2008-11-19
 Laga kraft 2008-12-17
 Vidimeras *[Signature]*

Detaljplan för del av fastigheten
ERSMARK 3:9 m fl
 inom ERSMARK i UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i mars 2008
 Reviderad i november 2008

[Signature]
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

[Signature]
 Peder Seidegård
 Planarkitekt

2480K-P09/05



LAGAKRAFTBEVIS

2008-12-18

Vårt diarienummer
PLA 07-27Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 3:9 m fl i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-11-19, § 228

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2008-12-17.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

081217152854582

2480K - P09/05

2005-12-17 3.32

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 2008 -12- 16 Dnr 09.27

Beslut

Datum
2008-12-12

1(1)
Ärendebeteckning
402-15499-2008
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Stadsbyggnadskontoret
Detaljplanering
90184 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta ändring av detaljplan för fastigheten Ersmark 3:9 m fl i Umeå kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 19 november 2008, § 228, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson
Funktionschef

Birgitta Norberg
bitr länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 09:30-13.30, lunch 12.00-12.45

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Stig Lundström (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Ersättare Bernt Lundström (s)
Emma Nilsson (s), till kl 12.00
Sandra Mattsson (s)
Rabih Ballout (kd)
Lennart Persson (c)
Lennart Sandström (fp)
Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Börje Nordström, lantmäterichef
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 223
Britta Nordbrant Nilsson, chef bostadsanpassning, § 223
Tomas Strömberg, planarkitekt
Anders Lidman, § 224
Pernilla Olofsson, planarkitekt
Ulrika Sundin Bonnedahl, jurist

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-11-24

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 221-246

Ordförande

Åsa Ögren
Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2008-11-19

Datum för anslags uppsättande 2008-11-26

Datum för anslags nedtagande 2008-12-17

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Protokoll 08-11-26
A.S.

BN § 228

Vårt diarienummer
PLA 07-27

**Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 3:9 m fl inom Ersmark,
Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat november 2008, bilaga.
Handläggare är Olle Forsgren.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för fem tomter för friliggande enbostadshus. Ett annat syfte är att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskaraktären som råder i denna del av Ersmark vilket bl.a. innebär att byggnaderna får en enhetlig färgsättning.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i mars 2008, rev november 2008.

Samråd har ägt rum under tiden 29 november-21 december 2007.

Utställning har ägt rum under tiden 3-24 april 2008.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a att planområdet har minskat i omfattning och innehåller nu fem tomter och att nya va-ledningar förläggs i Vårstigens förlängning.

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

Kvarstående synpunkter

Sakägare:

Ulrika Ljungblad och Richard Norberg, Vårstigen 8, 906 37 Umeå (Ersmark 2:25)

Linda Wallgren och Matthew Layton, Vårstigen 20 (Ersmark 1:16).

Annica Andersson och Östen Eriksson, Vårstigen 4 (Ersmark 2:20).

Lena Holmgren- Pääkönen, Vårstigen 1 (Ersmark 2:21).

Gösta Berggren, Vårstigen 10 (Ersmark 3:5).

*Antagandehandling*

Dnr PLA 07-27

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **ERSMARK 3:9 m fl** inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem tomtar för friliggande enbostadshus. Ett annat syfte är att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskaraktär som råder i denna del av Ersmark vilket bl.a innebär att byggnaderna får en enhetlig färgsättning.

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen

Förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken att kvartersmarken med beteckning B inom detaljplan för del av fastigheten Ersmark 3:9 mm inte längre ska omfattas av strandskydd. Beslutet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

UMEVA

Under planarbetet har det framkommit svårigheter att komma fram med va-ledningar på privat tomtmark. Tekniskt sett går det att dra fram ledningar i Vårstigen. Vid en sådan förläggning ska rätten att ligga med ledningar i vägen säkras.

Kommentar: Planhandlingarna revideras.

Håkan Nilsson, Ersmark 1:57, Vårstigen 14 och Leif Sollén, Ersmark 1:58, Vårstigen 16 har gemensamt inkommit med ett yttrande.

De motsätter sig att ledningsrätt införs i tomtgränsen mellan fastigheterna Ersmark 1:57 och 1:58.

Vidare anför de att kommunen inte har tagit hänsyn till deras yttrande under samrådet då de framförde önskemålet om att det endast ska uppföras enplanshus väster om Vårstigen (lika som den befintliga detaljplanen).

De förutsätter att asfaltbeläggning av förlängningen av Vårstigen inte medför merkostnader för de redan boende invid vägen.

Kommentar: Angående va-ledningar; se kommentar under UMEVA.

Gällande hushöjder har samhällsbyggandekontoret kommenterat den synpunkten i samrådsredogörelsen:

” Detaljplanen över södra Vårstigen upprättades på initiativ från Myresjöhus. Detta gjorde det möjligt att bestämma om endast hus i en våning på den västra sidan eftersom Myresjöhus även skulle sälja husen. Samhällsbyggandekontoret ser i denna plan svårigheter att införa en sådan bestämmelse då de kommande bostadshusen med största sannolikhet inte kommer att försälas av en enda husleverantör”.

I övrigt medger den befintliga södra detaljplanen hus i två våningar på den västra sidan av Vårstigen. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Angående Vårstigens förlängning kommer de boende utmed vägen inte att ekonomiskt belastas för byggandet av vägen (samråd har hållits med Stadsledningskontoret).

Gösta och Eva Berggren, Ersmark 3:5, Vårstigen 10

Vill utesluta sin fastighet i planprocessen (två tomter väster om Vårstigen).

Kommentar: Samråd har hållits med Stadsledningskontoret (sökande) utifrån Berggrens önskemål. Det beslöts att planprocessen ska fullföljas. Planhandlingarna revideras således till att gälla endast fem nya tomter för friliggande enbostadshus.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planhandlingarna revideras till att gälla endast fem tomter för friliggande enbostadshus. Redovisad ledningsrätt mellan fastigheterna Ersmark 1:57 och 1:58 utgår. Va-ledningar förläggs i Vårstigen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses under samrådet och utställning har framförts av följande sakägare:

Ulrika Ljungblad och Richard Norberg, Vårstigen 8, 906 37 Umeå (Ersmark 2:25)

Linda Wallgren och Matthew Layton, Vårstigen 20 (Ersmark 1:16).

Annica Andersson och Östen Eriksson, Vårstigen 4 (Ersmark 2:20).

Lena Holmgren- Pääkönen, Vårstigen 1 (Ersmark 2:21).

Gösta Berggren, Vårstigen 10 (Ersmark 3:5).

Stina Halvarsson, Vårstigen 6 (Ersmark 2:26).

Håkan Nilsson, Vårstigen 14 (Ersmark 1:57).

Stefan Sehlstedt och Rebecka Lindehall, Vårstigen 3 (Ersmark 2:22).

Linda Lundgren och Fredrik Fossmo, Vårstigen 5 (Ersmark 2:23).

Karin Söderberg och Jörgen Olofsson, Vårstigen 7 (Ersmark 2:24).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2008

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

*Revisal
08-11-26
F.H.*



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 07-27

Detaljplan för del av fastigheten **ERSMARK 3:9 m fl** i Ersmark,
Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem tomter för friliggande enbostadshus. Ett annat syfte är att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskaraktär som råder i denna del av Ersmark vilket bl.a. innebär att byggnaderna får en enhetlig färgsättning.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 150 meter norr om Söndagsvägen (på ömse sidor av Vårstigen), öster om Länsväg 364 och väster om Fällforsån. Området är i kommunal ägo.

(Under planprocessen fram till efter utställningsskedet har även fastigheten Ersmark 3:5 utgjort en del av planområdet med två tomtplatser väster om Vårstigen. På fastighetsägarens begäran har dessa tomtplatser utgått innan antagandet).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området saknar detaljplan. För Ersmark gäller översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1976-03-15, vilken anger området som "reservområde för småindustri och enfamiljshus" Översiktsplanen för Umeå kommun, ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25, föreslår ytterligare utbyggnad av bostäder i Ersmark, i huvudsak småhus.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 26 september–8 oktober 2007.

Länsstyrelsen har den 30 augusti 2007 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Ersmark by är en jordbruksby med medeltida ursprung. Här finns en genuin och välbevarad 1800-talsprägel på gårdar och byggnader där många gårdar har bevarat ett äldre byggnadsbestånd. Bebyggelsen utmärks av parstugor, uthus och ladugårdar. Gårdarnas huvudbyggnader är ofta renoverade med moderna material och färger. Trots dessa moderniseringar har intrycket av en väl bibehållen sekelskiftesby behållits.

För att säkerställa den värdefulla kulturhistoriska bebyggelsemiljön i Ersmark har områdesbestämmelser, öster om Fällforsån, antagits. Även om planområdet är beläget väster om Ersmarks by finns bebyggelse inom området som uppvisar en äldre byggnadskarakter liknande den i området öster om Fällforsån.

En detaljplan omedelbart söder om planområdet upprättades 2001. Ett syfte med denna plan var bl.a. att säkerställa de tillkommande byggnadernas anpassning till den äldre byggnadskarakteren som beskrivits ovan.

Bostäder

Detaljplanen omfattar fem tomter, avsedda för friliggande enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd. De tillkommande tomtplatserna förläggs utmed en befintlig angringsväg och en förlängning av denna (Vårstigen).

För att anpassa tillkommande bebyggelse till rådande bebyggelsekarakter inom Ersmark by och till bebyggelsen inom området återfinns det i detaljplanens bestämmelser några av områdesbestämmelsernas anpassningsregler samt lika bestämmelser från detaljplanen från 2001. Det föreslås även att husen grupperas så att huvudbyggnad och komplementbyggnad bildar ett gårdstun som illustrationen visar. För att ytterligare anpassa byggnaderna till äldre byggnadstradition bör de inte uppvisa för mycket vitmålade snickerier. Även hängrännor och stuprör bör inte vara vitlackerade. Den karaktäristiska midjan, som prefabricerade tvåvåningshus har, ska målas i samma kulör som fasaden dvs faluröd. Detaljplanen föreslår att mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaden. Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnaden.

Natur

Planområdet är relativt plant utom den östra delen som lutar svagt ned mot Fällforsån. Denna del anges i detaljplanen som naturmark och avses bli en gemensamhetsanläggning för de boende. Naturmarken, med sin omedelbara närhet till Fällforsån, säkerställs i planen som allmänt tillgänglig och får därför inte inramas med staket eller stängsel (*se avsnitt strandskydd*) vilket överensstämmer med naturmarken inom detaljplanen från 2001. Området längs Fällforsån har naturinventerats av Umeå kommun och fått klass 3 (högt bevarandevärde, naturvärden finns).

Planområdet är i övrigt bevuxet med barrskog och stor hänsyn bör tas till att befintlig vegetation så långt som möjligt bevaras för att bibehålla karakteren i området. En befintlig stig, väster om Vårstigen, säkerställs i detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning är utförd i området av VAB 1991-05-16. Marken består av fasta jordar (typ 3 jord) vilket innebär att grundläggning av byggnaderna kan ske på valfritt sätt. Med hänsyn till den höga grundvattenytan som kan förekomma inom delar av området ska källare undvikas. Även nedschaktning bör undvikas.

I samband med den geotekniska undersökningen genomfördes även mätning av markens radonhalt. Uppmätta värden tyder på att området uppvisar en låg- till normal radonhalt. Ytterligare markradonundersökning rekommenderas och eventuella åtgärder klargörs i byggnämnskedet.

Störningar

Enligt bullerberäkningar som har utförts av Samhällsbyggnadskontoret, överskrids bullernivån från fordonstrafiken på länsväg 364 55 dBA på en mindre del av den nordvästra tomtplatsen. För att säkerställa att ingen byggnad kan uppföras inom den otillåtna bullernivån har den utsatta delen på plankartan försatts med så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas).

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Undantag från strandskyddsförbudet kan meddelas av länsstyrelsen om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 15 §.

I denna del av västra sidan av Fällforsån finns befintliga tomter som angränsar till ån vilket innebär att delar av området närmast ån är för allmänheten inte attraktiv. Emellertid är det viktigt att säkerställa allmänhetens åtkomst på de sträckor där tomtmark inte gränsar till ån. Detta har gjorts i detaljplanen från 2001.

Samhällsbyggnadskontoret gör specifikt för detta planområdet den bedömningen att eftersom två av de föreslagna tomtplatserna inom östra delen av planområdet, som helt och hållet berörs av strandskyddet, är belägna "bakom" den allmänna naturmarken så anger kontoret det särskilda skälet att "området är avskuret från stranden och därmed inte inskränker allmänhetens möjlighet att utnyttja stranden".

Genom att säkerställa naturmarken som allmän samt att marken inte får inhägnas, förstärker detaljplanen istället det möjliga utnyttjandet av å-stranden med dess närområde. Naturområdet nås med stor lätthet från norr.

För övrig del av planområdet som omfattas av strandskyddet anger kontoret det särskilda skälet att det aktuella området är avskuret från å-stranden av lokalgatan och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Samhällsbyggnadskontoret gör därför den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen försämras. Därmed anser kontoret att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § kan föreligga.

Trafik

Områdets tomter ansluts till Söndagsvägen via befintlig lokalgata (Vårstigen). Vid förlängning av den befintliga lokalgatan ska hänsyn tas till UMEVA:s riktlinjer i NOA 07. I övrigt ska förlängningen av Vårstigen uppfylla lika standard som den befintliga södra delen.

Brandpost

Området saknar idag möjligheter till anslutning till brandpostsystemet i erforderlig omfattning. Enligt brandförsvaret bör avståndet till närmaste brandpost inte överstiga 300 meter. En brandpost bör därför anordnas i anslutning till planområdet.

Byggteknik och teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till kommunens nät. El-ledningar finns i den befintliga stigen väster om Vårstigen och säkerställs med ett u-område.

Kommunens va-bolag avser att utvidga verksamhetsområdet pga ökade antal tomter. Va-ledningar kommer att förläggas i Vårstigen och säkerställs med ledningsrätt.

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.

Tillgänglighet

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Planhandlingarna revideras till att gälla endast fem tomter för friliggande enbostadshus. Ledningsrätt mellan fastigheterna Ersmark 1:57 och 1:58 utgår. Va-ledningar förläggs i Vårstigen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Detaljplanering rev november 2008



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Detaljplan för del av fastigheten **ERSMARK 3:9 m fl** i Ersmark, 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 skall inte vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet själva svarar för åtgärder inom allmän plats (lokalgata och natur).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem tomter för friliggande enbostadshus. Ett annat syfte är att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskaraktär som råder i denna del av Ersmark vilket bl a innebär att byggnaderna får en enhetlig färgsättning.

Fastigheterna inom planområdet är i kommunal ägo.

Planen skapar förutsättningar för avstyckning av fem nya fastigheter för enbostadshus.

För Vårstigen är gemensamhetsanläggning bildad, Ersmark ga:9, fram till Ersmark 1:16. Förlängningen av Vårstigen bör införlivas i Ersmark ga:9 genom omprövning av anläggningsbeslutet.

Ett u-område reserveras i planen för befintlig el-kabel som sträcker sig västerut längs Ersmark 1:14:s norra gräns. U-området sammanfaller med planerad gångväg.

Det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp kommer att byggas ut inom området. Tillkommande va-ledningar kommer att anläggas i Vårstigen förlängning och säkerställas genom ledningsrätt.

Den östra delen av planen berörs av strandskydd längs Fällforsåns västra sida. Naturmarken i den nordöstra delen blir allmänt tillgänglig och får inte inhägnas

varför allmänhetens tillgång för det rörliga friluftslivet bedöms säkerställd. Förutsättningar för undantag från 7 kap 15 § bedöms föreligga.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En geoteknisk undersökning har utförts av VAB 1991-05-16. En markradonundersökning bör utföras. Eventuella åtgärder får klargöras i samband med bygganmälan.

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet och kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Trafik och parkering

Området angörs från Vårstigen som förlängs norrut och avslutas med en vändplan. Gatan skall byggas i enlighet med UMEVA:s riktlinjer i NOA 07. Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

Störningar

Inom den västra delen av planen överstiger trafikbullret från länsväg 364 delvis bullernivån 55 dBA varför berört område markerats med prickmark.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar gemensamt för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med stadsledningskontoret (SLK), Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2008
Fastighetsbildning rev november 2008


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **ERSMARK 3:9 m fl** inom Ersmark, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 29 november- 21 december 2007 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, Västerbottens museum, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är beredd att i samband med antagandet av detaljplanen upphäva strandskyddet för de delar av kvartersmarken som berörs.

Området längs Fällforsån är naturinventerat av Umeå kommun och har fått klass 3 vilket bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott

Ingen erinran.

Umeå Energi

För att el-försörja ytterligare tomter enligt förslaget krävs att en ny transformatorstation planeras någonstans vid korsningen Söndagsvägen-Vårstigen. I den norra fastighetsgränsen på Ersmark 1:14 finns en befintlig elkabel som matar en 3G mast väster om väg 364. För kabeln finns ett markupplåtelseavtal med fastighetsägarna. För att säkerställa drift och underhåll av denna kabel bör ett u-område anges i planen.

Kommentar: U-områdets läge sammanfaller med flera önskemål om att säkerställa den befintliga gångvägen (stig) som planförslaget i samrådshandlingarna inte gör.

Plankartan med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras enligt önskemålet.

UMEVA

UMEVA avser att utvidga verksamhetsområdet till att omfatta de nya tomtplatserna. För att klara utbyggnaden krävs ett ledningsrättsområde i tomtgräns mellan Ersmark 2:25 och 3:5 alternativt mellan Ersmark 1:57 och 1:58. Befintliga ledningar ska säkerställas genom ledningsrätt.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret anser, med hänsyn till befintliga byggnader, att ledningsrätt i tomtgräns mellan Ersmark 1:57 och 1:58 är att föredra. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras.

Västerbottens Museum

Ingen erinran.

Ulrika Ljungblad och Richard Norberg, Ersmark 2:25; Linda Wallgren och Matthew Layton, Ersmark 1:16; Annica Andersson och Östen Eriksson, Ersmark 2:20; Lena Holmgren- Pääkönen, Ersmark 2:21; Gösta Berggren, Ersmark 3:5; Stina Halvarsson, Ersmark 2:26; Håkan Nilsson, Ersmark 1:57; Stefan Sehlstedt och Rebecka Lindehall, Ersmark 2:22; Linda Lundgren och Fredrik Fossmo, Ersmark 2:23; Karin Söderberg och Jörgen Olofsson, Ersmark 2:24 har gemensamt inkommit med följande synpunkter:

- Att tomterna bebyggs med enplanshus på västra sidan och 1 1/3 på östra sidan. Detta för att få en enhetlig känsla längs hela Vårstigen.
- Att tomterna placeras i rad längs Vårstigen och inte i två led.
- Att vägen dras en bit längre från 1:58 och 1:16 för att få den ökade trafiken längre från bostadshusen.
- Att utrymme görs för två naturstråk mellan 2:24 och 3:5 för ökad trivsel och en lantligare miljö. Och det andra mellan 1:14 och 3:9 där det idag finns en väl använd stig.

Kommentar: Detaljplanen över södra Vårstigen upprättades på initiativ från Myresjöhus. Detta gjorde det möjligt att bestämma om endast hus i en våning på den västra sidan eftersom Myresjöhus även skulle sälja husen. Samhällsbyggnadskontoret ser i denna plan svårigheter att införa en sådan bestämmelse då de kommande bostadshusen med största sannolikhet inte kommer att försälas av en enda husleverantör.

- Planhandlingarna revideras efter önskemålet om att tomterna placeras i rad utmed Vårstigen.
- Den föreslagna vägdragningen är förlagd något mer åt väster än den befintliga vägen. Därför kommer själva vägbanan att hamna längre från Ersmark 1:58 och 1:16 än vad som är idag.
- Planhandlingarna revideras enligt önskemål om att den befintliga stigen ska säkerställas i detaljplanen (se även kommentar under Umeå Energi). Däremot kommer ett naturstråk inte att säkerställas mellan 2:24 och 3:5 pga att de föreslagna tomterna på Ersmark 3:5 i så fall blir för smala.

Gösta Berggren, Ersmark 3:5

Anför i sitt yttrande att tomtplatserna ska förläggas på rad utmed Vårstigen och inte i två led.

Ett möte hölls med Gösta Berggren den 23 januari 2008 tillsammans med Stadsledningskontoret. Under mötet visades de ändringar som kommer ske innan utställning samt att några andra synpunkter från klagande förklarades.

Efter mötet med Gösta Berggren har han inkommit med synpunkter om att naturstråket mellan Ersmark 2:24 och 3:5 kan utgå efter samråd med fastighetsägaren av Ersmark 2:24. Han anför vidare synpunkt på den nya vägens utförande.

Vårstigens samfällighetsförening gm Ulrika Ljungblad, Stina Halvarsson och Linda Wallgren.

Vårstigens nuvarande standard är att vägen är 5 meter bred, asfalterad och ahr belysning. Vår synpunkt är att förlängningen av Vårstigen ska följa den standarden.

Kommentar: Kommunen kommer att ansvara för byggandet av förlängningen. Det är således kommunens mening att samma standard ska hållas som den befintliga Vårstigen uppvisar dvs att vägen bl.a. blir asfalterad. Planbeskrivningen förtydligas angående detta. Synpunkter om eventuella skador på vägen under byggtiden är ingen planfråga.

Jörgen Olofsson, Ersmark 2:24

Har per mail inkommit med ett yttrande där han ångrar sig att inte vilja ha ett mindre naturområde mellan sin fastighet och Ersmark 3:5.

Kommentar: Med ett fyra meter brett naturområde blir de två tomterna inom Ersmark 3:5 för smala. Samhällsbyggnadskontoret gör även den bedömningen att den föreslagna tomtplatsen norr om Ersmark 2:24, tack vare Vårstigens krökning i detta avsnitt, inte hamnar i linje med 2:24 vilket innebär att "intrångseffekten" blir liten. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört de västra tomternas placering, säkerställande av befintlig stig, u-område, ledningsrätt, naturklassning. Intern synpunkt har behandlat brandposter.

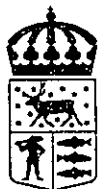
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i mars 2008
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



Länstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 2008 -05- 08 Dnr

Beslut

Datum
2008-04-28

Ärendebeteckning
511-5944-2008
Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att kvartersmark med beteckningen B inom detaljplan för del av fastigheten Ersmark 3:9 mm i Ersmark, Umeå kommun, Västerbottens län inte längre skall omfattas av strandskydd.

Beslutet gäller endast om planen vinner laga kraft.

Att strandskyddet återinträder om planen upphävs eller ändras framgår av 7 kap 15 § miljöbalken.

Motivering

Planförslaget har varit utställt för granskning 2008-04-03 – 2008-04-24. Länstyrelsen yttrade sig positivt i strandskyddsfrågan redan i samrådsyttrandet 2007-12-20.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmark för beteckningen B. Länstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Planförslaget innehåller sju villatomter. Två av tomterna längst österut mot Fällforsån ligger helt inom strandskyddat område, de övriga endast delvis. Som särskilt skäl redovisar Umeå kommun bl.a. "att området är avskuret från stranden och därmed inte inskränker allmänhetens möjlighet att utnyttja stranden". Genom att detaljplanen säkerställer naturmark vid ån förstärks det möjliga nyttjandet av åstranden. Villkoren för djur- och växtlivet för-sämras inte. De angränsande planförhållandena i området och omständigheterna i övrigt talar också för ett strandskyddsupphävande.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmark för beteckningen B.

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2008-04-28

Ärendebeteckning
511-5944-2008

2

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Eila Eriksson
Funktionschef
sambällsplanering



Birgitta Norberg
bitr länsarkitekt

Bilaga

Besvärshänvisning till Miljödomstolen

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopia + delgivningskvitto

Lantmäterimyndigheten

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering

Planarkivet

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-01-23

Registrering av åtgärder:
ERSMARK 3:9

Information:

Berörda fastigheter:
ERSMARK 1:14
ERSMARK 3:5
ERSMARK 3:9
SAMFÄLLD MARK FÖR ERSMARK 3:4, 3:8-9

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-01-07	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-11-19	BD	Beslutsdatum
2008-12-17	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-01-23	PB	Inlagd i ACM