

ORIENTERINGSKARTA

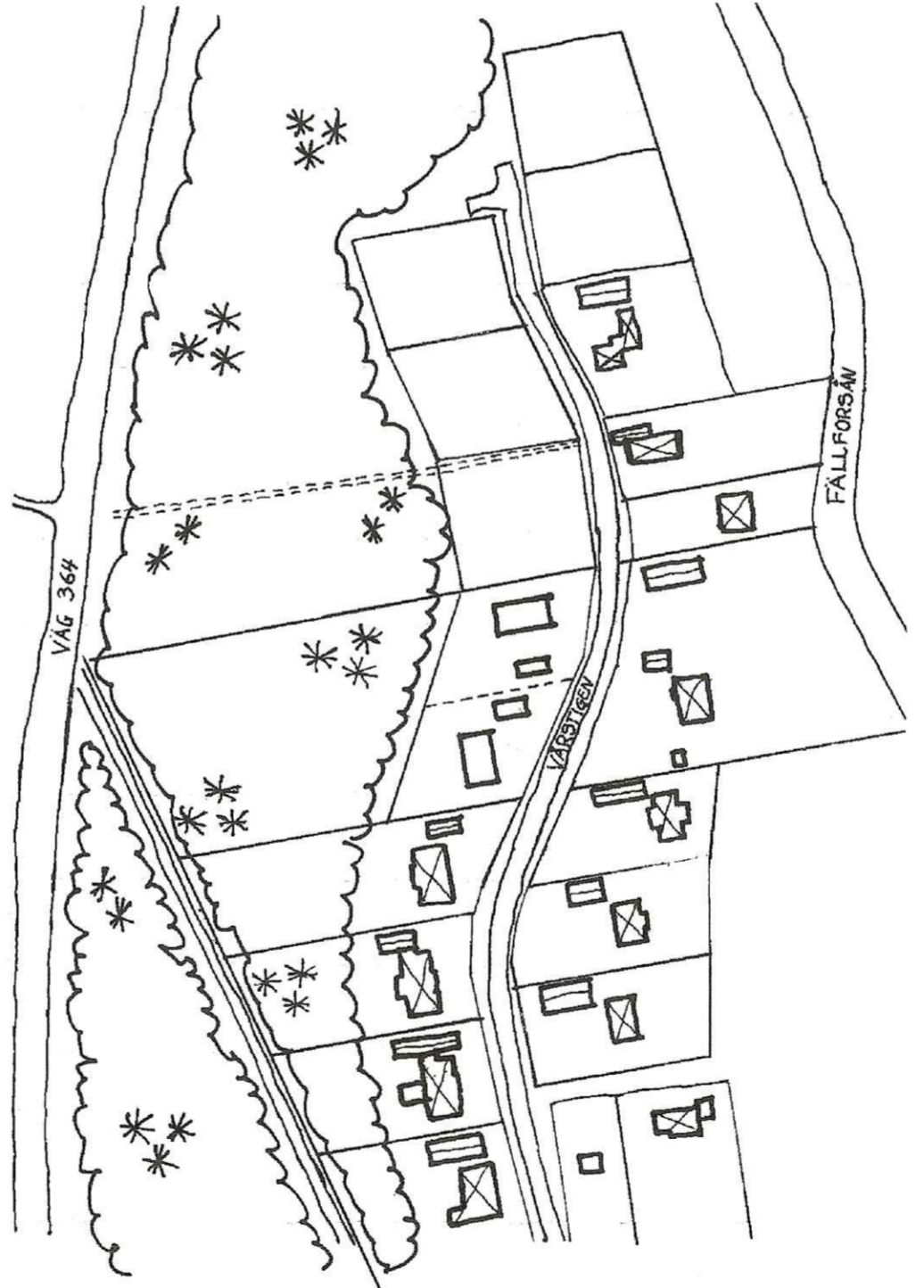


ILLUSTRATION
Skala 1:2000

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

- B** Bostäder. Mindre, ej störande 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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtragrens
- Komplementbyggnad placeras minst 2 meter från tomtragrens
- 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
- Fasadmateriäl ska vara av trä och målas i faluröd kulör, s.k fasadmidjor ska målas i samma kulör som fasaden
- Tomtindelning enligt illustration ska i möjligaste mån följas

ILLUSTRATIONER

- — — — — Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁** Strandskydd upphävs inom planområdet
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTGAGANDEHANDLING

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

BESLUT

- Antagen BN 2011-02-16
- Laga kraft 2011-03-17
- Vidimeras

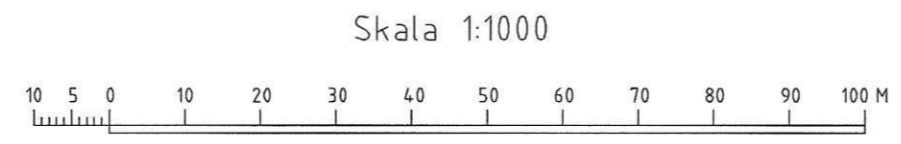
Detaljplan för del av fastigheten
ERSMARK 3:5
inom ERSMARK i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i december 2010
Reviderad i februari 2011

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Henrik Siksjo
Henrik Siksjo
Planningenjör

2480K-P11/17



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2010-10-18 LAN 10-288
Reviderad *Henrik Siksjo*
Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKP
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägestandard: Objekt är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartmätill är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivet tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sverig 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförskjutning: Höjdukurvor på 1 meters stövidstare
Ursprung: Digital primärkarta
Flytografiering år: 1963 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sakresessynpunkt för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun



LAGAKRAFTBEVIS

2011-03-22

Vårt diarienummer
PLA 10-42**Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 3:5 i Ersmark, Umeå kommun,
Västerbottens län**

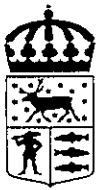
Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-02-16, § 15.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

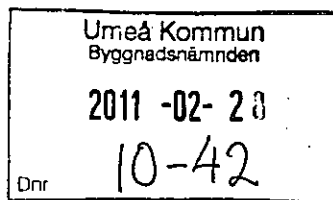
Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2011-03-17.

Detaljplanering, Umeå kommun

Inger Södermark
090-16 14 15*Kopia till:*
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
SökandenBygglov
Lantmäteri



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2011-02-23

Ärendebeteckning
402-611-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Henrik Siksjö
Samhällsbyggnadskontoret
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 3:5 i Ersmark, Umeå kommun.

(Dnr:Pla 10-42)


Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-02-16 §15 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
Enhetschef


Peder Seidegård
Bitr.länsarkitekt



UNDERRÄTTELSE
efter beslut, besvärshänvisning

2011-02-22

Vårt diarienummer
PLA 10-42

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 3:5 i Ersmark, Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden har antagit planen **2011-02-16, § 15**. Om du inte är nöjd med beslutet, kan du överklaga till Länsstyrelsen.

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka dina skriftliga synpunkter till Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå. Sista dag att överklaga är **2011-03-16** (PBL 13:1, 2 och 3 p och FörvL 23, 24 §§).

Ange i överklagandet:

- Vilket beslut du överklagar (ärendets diarienummer eller paragraf som framgår av beslutet)
- Varför du anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring du vill ha
- Ditt namn, postadress och telefonnummer

Skicka med handlingar eller annat som du tycker stöder din uppfattning.

Underteckna skrivelsen och skicka den till
Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ.

Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Frågor besvaras av Inger Södermark, 090-16 14 15.

BN § 15

Detaljplan för del av fastigheten ERSMARK 3:5 i Ersmark, Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat februari 2011, bilaga.
Handläggare är Henrik Siksjö

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen
- att upphäva strandskyddet inom planområdet

Beskrivning av ärendet

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

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i Umeå kommun. Samråd har hållits under tiden **2010-12-09 – 2011-01-14**

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a Sökanden vill utöka tomternas storlek och att ordalydelsen "garage/carport" byts ut mot komplementbyggnad för att förtydliga planbestämmelserna.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Sökandens ombud Thomas Berggren, Bryggargatan 35, 904 33 UMEÅ *postat 22/2 2011*
Eva Berggren, lagfaren ägare, Ersmark 3:5, Vårstigen 10, 906 37 UMEÅ *-11-* *150*

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad februari 2011

Plankarta med bestämmelser daterad december 2010, reviderad i februari 2011.

Planbeskrivning daterad december 2010, reviderad i februari 2011.

Genomförandebeskrivning daterad december 2010, reviderad i februari 2011.

BN § 15

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökandens ombud: Thomas Berggren, Bryggargatan 35, 904 33 UMEÅ ✓

Lagfaren ägare Eva Berggren ✓

Länsstyrelsen ✓

SHBK Bygglov ✓

SHBK Lantmäteri ✓

postat 22/2
2011/186

LK postat 22/3 2011

AA 



Detaljplan för fastigheten **ERSMARK 3:5** inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten **Ersmark 3:5** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under Januari 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för två tomter för friliggande enbostadshus. Ett annat syfte är att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskarakteristik som råder i denna del av Ersmark vilket bl.a. innebär att byggnaderna får en enhetlig färgsättning.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. 2010-12-09 t.o.m. 2011-01-14. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Thomas Berggren, ombud för lagfaren ägare till Ersmark 3:5

Anser att avstyckningen av tänkta fastigheter inom Ersmark 3:5 bör sträcka sig västerut mot kärnväg (lika fastigheter söder om Ersmark 3:5) som ansluter med väg 364. denna synpunkt framfördes även vid vår initiala träff med kommunen under hösten 2010. D.v.s ingen förändring av möjlig användning av kvartersmark inom tilltänkta fastigheter utan enbart en utökad fastighetsareal på respektive tilltänkt fastighet.

Kommentar

En utökning av planområdet ända ut till väg 364 följer inte översiktsplanen för Ersmark.

Synpunkten lämnas utan åtgärd

Gator och parker , Umeå Kommun

Plankartan visar på prickad mark ca 6 meter från tomtgräns mot gata. Samtidigt säger planbestämmelsen att "garage/Carport placeras minst 2 meter från tomtgräns". Tvetydigt

Kommentar

Planbestämmelsen säger att "garage/carport placeras minst 2 meter från tomtgräns". Detta innebär att den kan behöva placeras längre ifrån tomtgränsen där det krävs. Mark som inte får bebyggas är en sådan bestämmelse.

Synpunkten lämnas utan åtgärd

Planbeskrivningen kompletteras där orden "garage/carport" byts ut mot komplementbyggnad för att förtydliga planbestämmelserna.

UMEÅ ENERGI

Fjärrvärme finns idag inte etablerad inom planområdet, byggnader kan inte anslutas till fjärrvärmenätet.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås revideras avseende kompletteringsbyggnad. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

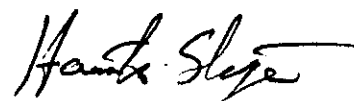
Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från: Sökanden/ombud till Ersmark 3:5

postat 7/2 2011/155

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå Februari 2011
Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef



Henrik Siksjö
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten **Ersmark 3:5** 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 två 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 väster om Vårstigen. Området är i privat ägo.

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. En ny detaljplan (2480K-P09/05) norr om planområdet antogs och vann laga kraft: 2008-12-17. Det nu aktuella planområdet var en del av ovan nämnda detaljplan, men området utgick på markägarens begäran innan detaljplanen vann laga kraft.

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 6 kap 11 och 12 §§ Miljöbalken har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 12 oktober – 2 november 2010.

Länsstyrelsen meddelar den 3 november 2010 att de gör samma bedömning som kommunen.

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 byggnadskaraktär 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 byggnadskaraktären som beskrivits ovan.

Bostäder

Detaljplanen omfattar två tomter, avsedda för friliggande enbostadshus [B] i högst två våningar [II] med tillhörande garage/carport och förråd.

Byggnadernas placering på tomten regleras genom markering på plankartan av förgårdsmark samt en bestämmelse om huvudbyggnadens och garage/carports läge. Detta för att få en ordnad stadsbild och förbättra trafiksäkerheten.

De tillkommande tomtplatserna förläggs utmed en befintlig angöringsväg (Vårstigen).

För att anpassa tillkommande bebyggelse till rådande bebyggelsekaraktär inom Ersmark by och till bebyggelsen inom området återfinns det i detaljplanens bestämmelser några av områdesbestämmelsernas anpassningsregler samt bestämmelser från detaljplanerna från 2001 och 2008. 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.

Hängrännor och stuprör bör inte vara vitlackerade. Prefabricerade tvåvåningshus med den karaktäristiska midjan, som de ofta har, ska målas i samma kulör som fasaden.

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 och vegetationen inom planområdet är avverkad. Vegetationen runt planområdet består huvudsakligen av barrskog.

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 ska 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.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Eftersom planområdet är väl avskilt från Fällforsåns strand av lokalgatan (Vårstigen) anser Samhällsbyggnadskontoret att det kan finnas särskilda skäl enligt 7 Kap 18 c § 1st 2p Miljöbalken, till att upphäva strandskyddet för de delar av planområdet som berörs av strandskyddet.

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 upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 18 § Miljöbalken kan göras.

Trafik

Områdets tomter ansluts till Söndagsvägen via befintlig lokalgata (Vårstigen).

Byggteknik och teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till kommunens nät.

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 lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Tillgänglighet

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

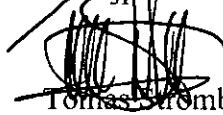
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

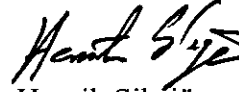
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå December 2010

Detaljplanering

Reviderad Februari 2011


Tomas Strömberg
Planchef


Henrik Siksjö
Planingenjör

Detaljplan för fastigheten del av **ERSMARK 3:5 inom** Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägare – nuvarande och tillkommande – svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget avser detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för komplettering med bostadsbebyggelse inom Ersmark 3:5. Både norr och söder om fastigheten har detaljplaner tagits fram under 2000-talet som delvis är genomförda. Inom Ersmark 1:14 och 3:9, norr om planområdet, pågår fastighetsbildning.

Från Ersmark 3:5 kan två tomter för bostadsändamål avstycas.

De nya fastigheterna skall anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och trafik

Den nya bebyggelsen angörs från Vårstigen som är inrättad som gemensamhetsanläggning. Parkering förutsätts kunna ske på egen mark.

Grundförhållanden mm

I området gäller förhållandevis goda grundläggningsförhållanden. Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samråd med byggnadsinspektör i samband med bygganmälan.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen skall anslutas till allmän VA-anläggning. Dagvatten torde kunna avledas via öppna diken och genom naturlig infiltration.

Avfall skall kunna omhändertas genom källsortering. Möjligheter till kompostering av köksavfall bör finnas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-42

Ny bebyggelse skall vara försedd med vattenburet uppvärmningssystem.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Markägaren svarar för planläggnings- och andra genomförandekostnader.
Eventuella kostnader för anslutning till gata betalas av fastighetsägaren.

Anslutningsavgift till allmän vatten- och avloppsledning skall erläggas i enlighet med VA-bolagets taxa.

Planavtal har tecknats med Thomas Berggren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010,
Detaljplanering rev februari 2011



Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-04-12

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 3:5 i Ersmark i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
ERSMARK 3:5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-04-06	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-02-16	BD	Beslutsdatum
2011-03-17	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-04-12	PB	Inlagd i ACM