

ÖVERSIKTSKARTA

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 Nätstation

UTNYTTJANDEGRAD

e 1500 Största bruttoarea (BTA) i m² över mark för ny byggnad

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, parkering får ej anläggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus, skärmtak för bilar etc.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensam väg

MARKENS ANORDNANDE

- ← ⊙ → Utfart får inte anordnas
- allé Planterade träd i två rader ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- / 15 Största taklutning i grader för ny byggnad
- ◇ 16 Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2011-01-18 LAN 11-20
Reviderad

Aina Heluom

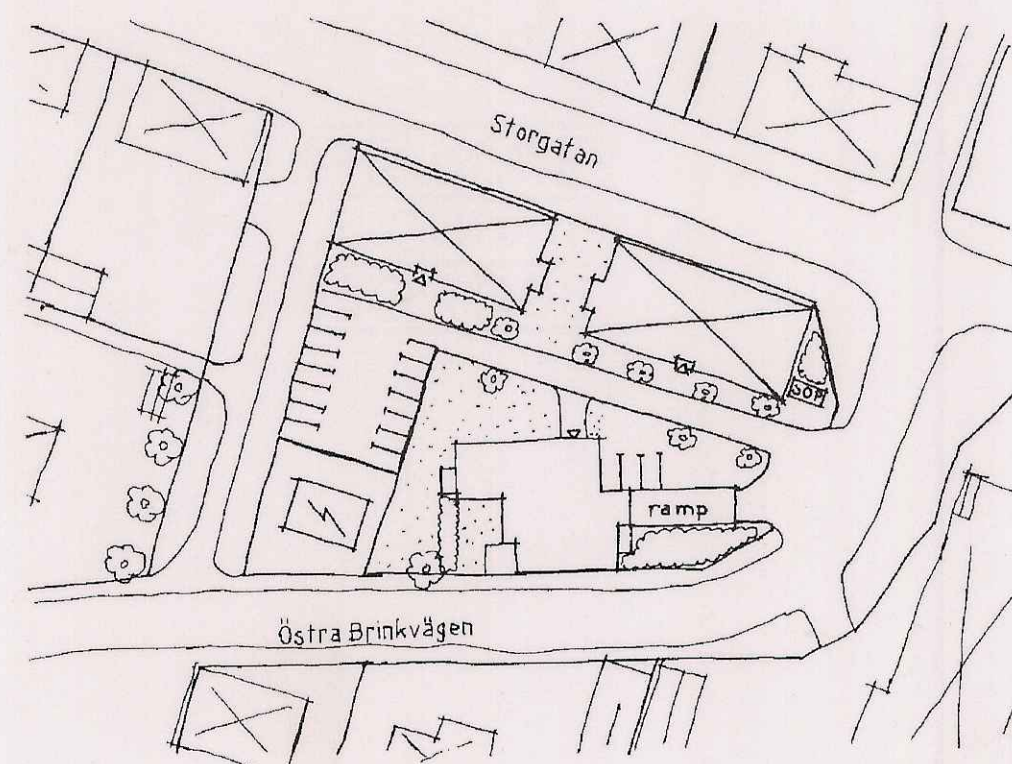
Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKP

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (Innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: År 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

ILLUSTRATION



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-05-26
Laga kraft 2011-06-22
Vidimeras Inger Södermark

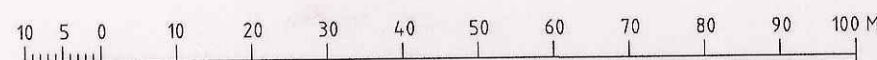
Detaljplan för fastigheten
TURMALINEN 1 och del av UMEÅ 5:21
inom Väst på stan i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Detaljplanering, Umeå kommun maj 2011

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Annalena Hanson
Annalena Hanson
Planarkitekt

2480K-P11/31

Skala 1:1000





Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-69
 Datum: 2011-06-27
 Handläggare: Annalena Hanson
 Tomas Strömberg

Detaljplan för del av fastigheten TURMALINEN 1 och del av Umeå 5:21 inom stadsdelen Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-05-26, § 77. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-06-22.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

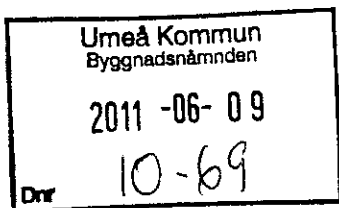
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/31

110627155106956.doc



Länsstyrelsen
Västerbotten



5

Beslut

Datum
2011-06-07

Ärendebeteckning
404-3554-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Turmalinen 1 och del av Umeå 5:21 inom stadsdelen Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

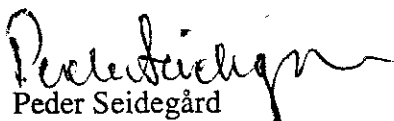
Beslut

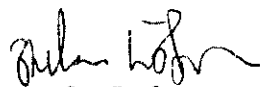
Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-05-26 § 77 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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


Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt


Stefan Löfgren
Samhällsplanerare

1/5



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-05-26

Plats och tid	Brandförsvaret - Lektionssal, kl 10.00-15.20, Lunch 11.50-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Kurt Bergström (S) Eva Maaherra-Lövheim (C) Rabih Ballout (KD) Alireza Mosahafi (MP) Emma Nilsson (S) §§ 69–91, §§ 93–95 Peder Westerberg (FP) §§ 70–78 Igor Jonsson (M) §§ 69, 79–95 Bernt Lundström (S) § 92	
Ersättare	Bernt Lundström (S) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Inger Södermark, kartingenjör Niklas Forsgren, informatör Kenneth Södermark, handläggare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning	Daniel Janonius Löwgren, lantmätare Ulf Vannebäck, lantmätare Torbjörn Forsgren, kompetensledare Carl Arnö, projektchef § 70
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-05-30	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 70-95

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2011-05-26		
Datum för anslags uppsättande	2011-05-31	Datum för anslags nedtagande	2011-06-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	Hannele Häkkinen		

BN § 77**Detaljplan för del av fastigheten Turmalinen 1 oh del av Umeå 5:21 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-05-25, bilaga.
Handläggare är Annalena Hansson.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder. Ett annat syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse och säkerställa befintlig nätstation.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i mars 2011.

Samråd

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan ändras så att hela fastigheten Umeå 5:21 betecknas med E
- Plankartan, bestämmelsen och planbeskrivningen ändras till att BTA för ny bebyggelse är 1500 m²
- Planbeskrivningen ändras under rubrikerna Parkering och utfart samt Friyta
- Längden på parkeringsytan på plankartan utökas till 17 meter.
- Planbestämmelsen kompletteras med att parkering ej får uppföras på prickmark

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare

BN § 77

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2011

Planbeskrivning daterad maj 2011

Genomförandebeskrivning daterad maj 2011

Protokoll sänt till

- ✓ Sökanden
- ✓ Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- ✓ Umeå kommun, Bygglov
- ✓ Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 31/5 2011/150

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

1 (5)

Diarienummer: PLA 10-69
 Datum: 2011-05-25
 Handläggare: Annalena Hanson

Detaljplan för fastigheterna TURMALINEN 1 och UMEÅ 5:21 inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna **Turmalinen 1 och Umeå 5:21** har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2011. Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder. Ett annat syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse och säkerställa befintlig nätstation.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 15 mars t.o.m. den 5 april 2011. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

LÄNSSTYRELSEN

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder samt att bekräfta befintlig bebyggelse och säkerställa befintlig transformatorstation. Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har inget att invända utifrån inkomna samrådshandlingar.

Övriga frågor

Länsstyrelsen har inget övrigt att erinra mot planförslaget.

SKANOVA

Har inget att erinra mot planförslaget.

POSTEN AB

Vi i Posten värnar för att postutdelningen ska anordnas på ett smidigt och rationellt sätt både för kunder och oss. I alla hyreshus är det fastighetsboxar som ska installeras och här finns många olika typer att välja på.

Kommentar

Detta noteras men är inget som kan regleras i detaljplanen. Lämnas utan åtgärd.

TRAFIKVERKET

Har ingen erinran på planförslaget.

110418135718837.doc

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

2 (5)
 Diarienummer: PLA 10-69
 Datum: 2011-05-25

UMEVA

Har inga synpunkter på planförslaget.

UMEÅ ENERGI

På fastigheten Umeå 5:21 har idag Umeå Energi Elnät AB (UEEN) en stor transformatorstation av äldre modell. Stationen var tidigare en viktig del i elförsörjningen av de västra stadsdelarna. Den kan idag med fördel, på grund av underhålls- och uppvärmningskostnader, ersättas med en transformatorstation av betydligt mindre format. UEEN kommer inom närmaste åren budgetera för att ersätta den gamla stationen med en modernare. Fastigheten 5:21 ska finnas kvar i sin nuvarande storlek och i planen betecknas med *E* samt att prickmarken tas bort för att möjliggöra bästa möjliga placering av den nya stationsbyggnaden. Efter stationsbytet kan den mark som inte behövs för station och kablar avstyckas och förvärfvas av fastighetsägaren av Turmalinen 1.

Kommentar

Plankartan ändras så att hela fastigheten Umeå 5:21 får beteckningen *E* samt att prickmarken tas bort. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Friyta med att mark kring nätstationen kan köpas upp.

KOMMUNALSTYRELSEN NÄRINGS- OCH PLANERINGS- UTSKOTT

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka en hög exploatering, men man bör med utgångspunkt i vad som lyfts fram i tjänsteutlåtandet pröva att lösa parkeringsbehovet på annat sätt än i planförslaget för att åstadkomma en bättre gårdsmiljö.

I tjänsteutlåtandet kunde följande läsas:

Kompletteringsbebyggelse inom Centrala Stan är som princip förenligt med gällande översiktsplan och i synnerhet i enlighet med förslaget till ny översiktsplan för Umeå (FFU). Samtidigt ska en god kvalitet i boendemiljön eftersträvas. Av den anledningen finns i såväl gällande översiktsplan som i förslaget till ny översiktsplan en riktlinje att friytan inom en bostadsfastighet skall motsvara minst 1/3 av bostädernas bruttoyta. I Centrala Stan finns få sammanhängande grönområden och därför anges i översiktsplanen att höga krav bör ställas på friytans lämplighet och särskilt dess kvalitet på den egna tomten.

Planförslaget innebär att byggrätten ökas till totalt 4150 kvm BTA på en tomt som är ca 3000 kvm. Det ger ett friytebehov på ca 1400 kvm.

Med den föreslagna ökade exploateringsgraden och det därmed ökade parkeringsbehovet kommer tomtytan emellertid att domineras av parkeringsplatser och körytor. Den återstående ytan för utevistelse och växtlighet blir därför under 1000 kvm (inte 1100 kvm som planbeskrivningen uppger) och den blir dessutom uppsplittrad i flera olika delområden, mindre restområden och sidoremsor. Det är tveksamt om den ens uppfyller de grundläggande

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

3 (5)
 Diarienummer: PLA 10-69
 Datum: 2011-05-25

krav på lämplighet och god kvalitet som översiktsplanen anger. Om man därtill som nu föreslås vill öka exploateringen och minska friytan till långt under riktvärdet säger dessutom översiktsplanen att man i så fall ska placera och utforma friytan med särskilt hög kvalitet. Det är svårt att se detta i planförslaget. Tvärt om så torde resultatet bli en tät bebyggelse på en i övrigt av bilar och hårdgjorda ytor kraftigt dominerad tomtplats med alltför små och dessutom uppsplittrade och svårutnyttjade friytor.

Det känns därför tveksamt att medge så hög exploatering. Tomtplatsen är helt enkelt inte tillräckligt stor. Eller omvänt, exploateringsönskemålet är för stort för tomtten. Om man ändå vill bebygga fastigheten så kraftigt som nu föreslås bör man i så fall anlägga parkeringsplatserna under mark så att man kan skapa en godtagbar gårdsyta ovanpå.

Ett annat alternativ kan möjligen vara det som anvisas i det utställda förslaget till ny översiktsplan, att exploatören istället genom exploateringsavtal åläggs att investera i kvalitetshöjande åtgärder i närliggande parker eller bidra till en konstnärlig insats i det offentliga rummet.

Kommentar

En högsta tillåtna bruttoarea på 2 100 m² för den nya byggnaden visade sig vara missförstånd mellan sökande och planarkitekten. Den högsta tillåtna BTA för den nya byggnaden ska vara 1 500 m² (källare och vind ska inte räknas med i totala bruttoarean). Därför ändras plankarta, bestämmelse och planbeskrivning till att högsta tillåtna bruttoarea ska vara 1 500 m² istället för 2 100 m². Detta leder i sin tur på att kravet på antal parkeringsplatser sjunker och friytan lika så. Friytan kvarstår på ca 1 150 m² (inte mindre än 1000 m² som NP:s yttrande säger) men eftersom totala bruttoarean för hela fastigheten sjunker från 4 150 m² till 3550 m², sjunker även kravet på friytan till ca 1 180 m². När det gäller parkering så klarar detaljplanen av gällande krav på 9 p-platser per 1000 m², men med nya normen finns ett överskott av p-platser, och den ytan kan med fördel istället användas som friyta, vilket i sin tur gör att friytekravet på 1/3 uppnås. Denna ökning av BTA gentemot befintlig BTA är endast 135 m² och det anser kontoret vara acceptabelt.

Efter denna ändring är förslaget att exploatören ska teckna exploateringsavtal med kommunen och på så sett åläggas att investera i kvalitetshöjande åtgärder i närliggande parker eller bidra till en konstnärlig insats i det offentliga rummet, inte längre nödvändigt.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt under förutsättning att ny bostadsbebyggelse placeras så att det elektromagnetiska fältet alstrat av nätstationen på fastigheten inte överskrider 0,4 µT där människor stadigvarande vistas.

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

4 (5)
 Diarienummer: PLA 10-69
 Datum: 2011-05-25

Kommentar

Närmast nätstationen ska en parkering uppföras så området kommer endast besökas när bilar ska hämtas eller lämnas.

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Ur brandsynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Det är viktigt med ett viloplan i gatunivå där rampen kommer upp för att in- och utfart ska kunna ske på ett säkert sätt, särskilt som sikten är begränsad i kurvan. Utfartsförbudet mot Ö Brinkvägen i planens södra del krävs inte av trafiksäkerhetsskäl. Tvärtom är sikten sämre vid befintlig utfart som ligger i innerkurva.

Den illustrerade parkeringen är mycket smal, knappt 16 meter. Standardmåt- tet är 17 meter. Det innebär att varje parkeringsplats måste göras bredare än normalt om det ska fungera. 2,75 - 3,0 meters bredd per parkeringsplats istället för normala 2,5 m.

Enligt plankartan är större delen av fastigheten, bortsett från bostadshusen, avsedd för trafikändamål. För områdets attraktivitet vore det önskvärt med fler underjordiska parkeringar så att lek och frytan kan utökas.

Kommentar

Utfartsförbudet mot Östra Brinkvägen är placerat där för att säkerställa att området nyttjas som fryta. Bredden på parkeringsytan utökas till 17 meter. I övrigt se kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottet.

Antagandehandling
Utlåtande
Enkelt planförfarande

5 (5)
Diarienummer: PLA 10-69
Datum: 2011-05-25

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan ändras så att hela fastigheten Umeå 5:21 betecknas med E
- Plankartan, bestämmelsen och planbeskrivningen ändras till att BTA för ny bebyggelse är 1500 m²
- Planbeskrivningen ändras under rubrikerna Parkering och utfart samt Friyta
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Byggteknik och teknisk försörjning
- Längden på parkeringsytan på plankartan utökas till 17 meter.
- Planbestämmelsen kompletteras med att parkering ej får uppföras på prickmark


SAMMANFATTNING


Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Umeå kommun, Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

UMEÅ KOMMUN maj 2011
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Annalena Hanson
Planarkitekt



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-69
Datum: 2011-05-25
Handläggare: Annalena Hanson

**Detaljplan för fastigheten Turmalinen 1 och del av Umeå
5:21 inom Väst på Stan i Umeå kommun,
Västerbottens län**

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder. Ett annat syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse och säkerställa befintlig nätstation.

PLANDATA

Fastigheterna är belägna mellan Storgatan och Östra Brinkvägen, Väst på Stan. Fastigheten Turmalinen 1 är privatägd och omfattar ca 2900 m², fastigheten Umeå 5:21 ägs av Umeå kommun och omfattar ca 260 m².

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning uppräntats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För fastigheterna gäller den fördjupade översiktsplanen *Centrala Stan* antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 där man kan läsa att: "*Öst på Stan och Väst på Stan ska bostäder generellt anses vara en lämplig markanvändning som ska prioriteras före andra ändamål*". För planområdet gäller även detaljplan 2480K-P06/227 fastställd 2006-09-20.

110318083227452.doc

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress

Tel växel

E-post

901 84 UMEÅ

090-16 10 00

detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2tr

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-69
Datum: 2011-05-25

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten Turmalinen 1 är idag bebyggd med två tvåvåningars flerbostadshus. Husen har förhöjd källare, inredd vind och fasader i mörkbrunt tegel. Den sammanlagda befintliga bruttoarean uppgår exklusive källarlokalerna till cirka 2 050 m².

Gården utgörs av parkeringsplatser, skärmtak för bilar, ett mindre sopförråd samt gångvägar och gräsytor. Vegetationen är sparsam, men ett antal större träd omger en äldre nätstation i tegel på fastigheten Umeå 5:21.

Fastigheterna omges av gator och en allmän gång- och cykelväg. Närmsta delen av kvarteret Lien utgörs av en större parkeringsplats.

Omgivande byggnader är till största delen traditionella tvåvåningars bostadshus i trä med inredd vind. Trevåningshus finns inom kvarteret Sandåkern (Hemgården), inom kvarteret Lien samt inom kvarteret Diamanten. Det närliggande bostadshuset inom kvarteret Diamanten har, utöver förhöjd källare och tre bostadsvåningar, även en så kallad inredd vind under ett brutet tak. Söder om Brinkvägen finns friliggande äldre enbostadshus med älvstomter.

De högsta husen *Väst på Stan* finns idag i stadsdelens utkant. I övrigt har stadsdelen en relativt jämn höjdskala med traditionella 2½-våningshus och sentida trevånings lamellhus. Enstaka högre bebyggelse finns främst vid Ängesvägen - Skolgatan.

Kulturmiljö

Sex fastigheter längs Storgatan har i den fördjupade översiktsplanen för *Centrala Stan* anses som särskilt värdefulla och är blåprickade: två inom kvarteret Lien, tre i kvarteret Smaragden samt en i kvarteret Diamanten. Den blå prickningen innebär att fastigheten bedömts tillhöra gruppen "Övriga enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde".

Gränsen för riksintresset *Delar av Umeå centrum* (AC 10) går i Storgatan och omfattar således inte fastigheten Turmalinen 1.

Förändringar

Exploatering

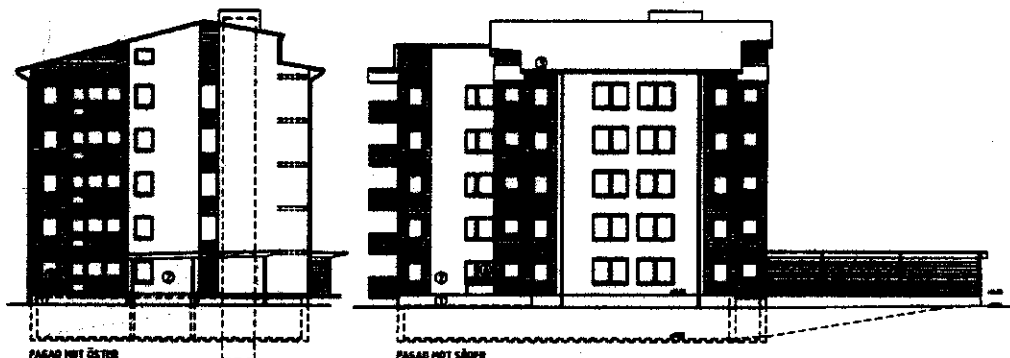
Planen medger en ny byggrätt inom Turmalinen 1 om 1 500 m² BTA [e 1500] bostäder [B] i fem våningar med lägenhetsförråd och fläktrum på vindsvåningen. Den maximala byggnadshöjden för den nya byggnaden är 16 meter och en större taklutning än 15 grader är inte tillåtet. I källarvåningen ska garage uppföras. Området runt rampen ner till garaget tillsammans med ett utrymme för ytterligare parkeringsplatser är markerat med [+++] på plankartan.

Planbeskrivning
Antagandehandling

3 (5)
Diarienummer: PLA 10-69
Datum: 2011-05-25

Gestaltning

Planen reglerar inte byggnadens detaljutformning, t ex fasad- eller takmaterial, men illustrationen nedan visar den byggnad med trä- och putsfasader som fastighetsägaren i dagsläget avser uppföra.



Fasadskisser ny byggnad, mot öster och mot söder. Illustration: Arkinova Arkitekter.

Parkering och utfart

Gällande parkeringsnorm för boende- och besöksparkering ska uppfyllas inom planområdet. Med gällande parkeringsnorm (*Fördjupning för Centrala Stan*, antagen 1998-05-25) klarar man normen. Vid användning av nya parkeringsnormen (*Översiktsplan för Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna* utställd våren 2011) kommer istället ett överskott av parkering att finnas.

Parkering för befintlig bebyggelse ska ske i planområdets västra del. För att säkerställa infarten dit vid en avstyckning från Turmalinen 1, ska marken vara tillgänglig för gemensam väg [g]. Planen medger att en viss del av parkeringarna överbyggs med skärmtak eller garage. Detta markeras på plankartan med[+ +].

För den tillkommande byggnadens boende ordnas garage i byggnadens källarplan samt parkeringar på marken intill byggnaden. Ramp till källarplanet ordnas intill den gemensamma infarten.

Planområdet angörs från Östra Brinkvägen i öster, strax söder om korsningen med Storgatan. För att säkerställa att området nyttjas som friyta har ett utfartsförbud placerats i planområdets södra del.

Friyta

Enligt översiktsplanen *Centrala Stan* ska det anordnas inom fastigheten väl utformade friytor omfattande minst 1/3 av fastighetens totala bruttoarea bostäder. Vid fullt utnyttjande av bygggrätten innebär detta att ca 1 180 m² friyta. Planillustrationen visar cirka 1 150 m² friyta och innebär således att kravet inte fullt uppnås. Med den nya parkeringsnormen minskar kravet på antal parkeringsplatser inom planområdet och därmed ökar friytan och kravet på 1/3 uppnås. För att öka kvalitén på friytan ska en allé uppföras längst infartsvägen till parkering i planområdets västra del [allé]. Med detta bedömer kontoret att avsteg borde kunna göras.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-69
Datum: 2011-05-25

Umeå Energi har planer på att byta ut nätstationen på Umeå 5:21 till en mindre och flytta den mot fastighetsgränsen i väster. Delar av Umeå 5:21 skulle då kunna köpas upp av fastighetsägaren av Turmalinen 1 och utöka marken för friyta.

Trafikbuller

Ny bebyggelse berörs av trafikbuller på en dygnekvivalent bullernivå på 50-55 dBA samt en maximal bullernivå på 75-80 dBA vid husfasad från Östra Brinkvägen enligt kommunens bullerrapport från 2009. Behov av eventuell fasadisolering prövas i bygglovskedet och ytterligare bullerdämpande åtgärder bedöms ej vara aktuell i detta fall.

Sopor

Genom att markera en mindre markyta vid korsningen Brinkvägen/Storgatan med bestämmelsen *Får endast bebyggas med uthus...* [+ + +] möjliggörs en flyttning av befintligt sopförråd.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning skall redovisas i samband med lovprövning.

Vattenkvalitetsnormen

Man kan utesluta att planen försämrar statusen för älven. Det är inte troligt att planen kommer att försämma statusen för grundvattenförekomsten i området.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den befintliga nätstationen på Umeå 5:21 säkerställs genom att hela fastigheten får beteckningen E. Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till de allmänna ledningsnäten för el samt vatten och avlopp med separata anslutningspunkter i fastighetsgräns. Bostadsbyggnaden bör kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering 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 byggnadsmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas hand om via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

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. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

110318083227452.doc


Planbeskrivning
Antagandehandling

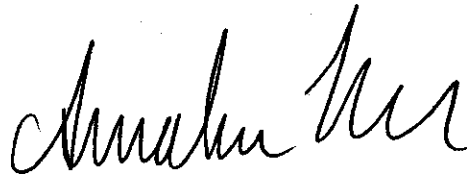
5 (5)
Diarienummer: PLA 10-69
Datum: 2011-05-25

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ natur behandlas i genomförandebeskrivningen.

UMEÅ KOMMUN maj 2011
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Annalena Hanson
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-69
Datum: 2011-05-25
Handläggare: Daniel Janonius
Löwgren

Detaljplan för fastigheten Turmalinen 1 och del av Umeå 5:21 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder. Ett annat syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse och säkerställa befintlig nätstation.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimtiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sökanden till planen är Cityfastigheter i Umeå AB. Cityfastigheter är lagfaren ägare till Turmalinen 1 och svarar för alla åtgärder inom denna fastighet.

Umeå 5:21 ägs av Umeå kommun och den del som omfattas av planen är upplåten för en nätstation. Ansvarsfördelningen för åtgärder inom denna del av planen regleras genom avtal mellan exploatören, Umeå kommun och Umeå Energi Elnät AB.

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Turmalinen 1 omfattar ca 2900 kvm och rymmer två hyreshus orienterade längs Storgatan i norr samt en parkeringsyta i söder.

Exploatören avser att genom avstyckning avskilja den södra delen av fastigheten. Stamfastigheten blir därmed en renodlad hyreshusfastighet medan det på styckningslotten (kallad exploateringsfastigheten) kan uppföras ett nytt punkthus.

Det nya bostadshuset blir ca fem våningar och lägenheterna kan avstyckas för att bilda ägarlägenheter. Det återstående markområdet på exploateringsfastigheten ska i så fall avsättas som samfällt för ägarlägenheterna.

En gemensamhetsanläggning bör inrättas för hyreshusfastigheten och styckningslotten/lotterna bestående av gemensam infartsväg. I möjligaste mån

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-69
 Datum: 2011-05-25

bör andra funktioner såsom parkeringar etc. separeras och inte vara gemensamma för fastigheter med olika upplåtelseformer.

I det fall de nytillkommande bostäderna avstyckas som ägarlägenheter ska som ovan nämnts inrättas en samfällighet av markområdet som rymmer huset. Markområdet ska upplåtas för en gemensamhetsanläggning som även ska omfatta fasader, grund, husstomme och yttertak med mera samt förråd, parkeringar, soprum och dylikt. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen ska en samfällighetsförening bildas.

Den del av Umeå 5:21 som omfattas av planen kommer även fortsättningsvis upplåtas för nätstation. Om den befintliga nätstationen i framtiden ersätts med en mindre kan utrymme som frigörs genom fastighetsreglering tillföras någon av bostadsfastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Östra Brinkvägen i öster, strax söder om korsningen med Storgatan. Ett utfartsförbud mot Östra Brinkvägen placerats i planområdets södra del.

Parkering för befintlig bebyggelse ska ske i planområdets västra del. För den tillkommande byggnadens boende ordnas garage i byggnadens källarplan samt parkeringar på marken intill byggnaden. Ramp till källarplanet ordnas intill den gemensamma infarten.

Teknisk försörjning

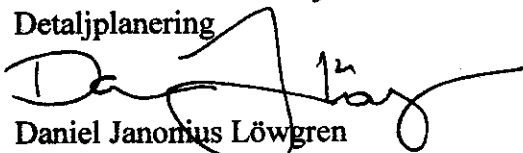
Den befintliga nätstationen på Umeå 5:21 säkerställs genom att hela fastigheten får beteckningen E. Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till de allmänna ledningsnäten för el samt vatten och avlopp med separata anslutningspunkter i fastighetsgräns. Bostadsbyggnaden bör kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Cityfastigheter i Umeå AB som svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN maj 2011

Detaljplanering



Daniel Janomius Löwgren
 Lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-08-09

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för fastigheten Turmalinen 1 och del av Umeå 5:21 inom stadsdelen Väst på stan i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
TURMALINEN 1
UMEÅ 5:21

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-06-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-05-26	BD	Beslutsdatum
2011-06-22	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-08-09	PB	Inlagd i ACM