

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÅR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — · DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- · — · — · ANVÄNDNINGSGRÄNS
- · — · — · EGENSKAPSGRÄNS

1 ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄN PLATS

- L-GATA GATA SOM INGÅR I LOKALNÄTET

KVARTERSMARK

- B BOSTÄDER
- KJ KONTOR MED SMÅINDUSTRI

2 UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00.0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

3 UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0000 STÖRSTA VÄNINGSYTA I M²

4 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- + + + + + MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- g MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- u MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR
- x MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GANG- OCH CYKELTRAFIK

5 MARKENS ANORDNANDE

UTFART

- ⊙ — ⊙ UTFART FÅR INTE ANORDNAS

6 UTFORMNING, UTFÖRANDE

UTFORMNING

- ⊙ HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- ∠ STÖRSTA TAKLUTNING I GRADER
- I IV HÖGSTA ANTAL VÄNINGAR

7 STÖRNINGSSKYDD

- m VERKSAMHETEN FÅR INTE VARA STÖRANDE FÖR OMGIVNINGEN

8 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 31 DECEMBER 1994

ILLUSTRATION

- ILLUSTRATIONSLINJE

UPPLYSNINGAR

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA

- ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- — — — — FASTIGHETSGRÄNS
- — — — — KVARTERSGRÄNS
- 2077 CF FASTIGHETSBECKNING
- ⊠ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD, HUSETS YTTREKANTER
- — — — — VÄG
- ⊠ SLÄNT, STÖDMUR
- — — — — STAKET
- 53 NIVÅKURVA I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- + PUNKT I RUTNÄT
- +3250 POLYGONPUNKT
- +00.0 VÄGHÖJD

DETALJPLAN FÖR KVARTERET

HÖNSFJÄDERN, STG 2077 CF, M M INOM MARIEHEM

UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1989

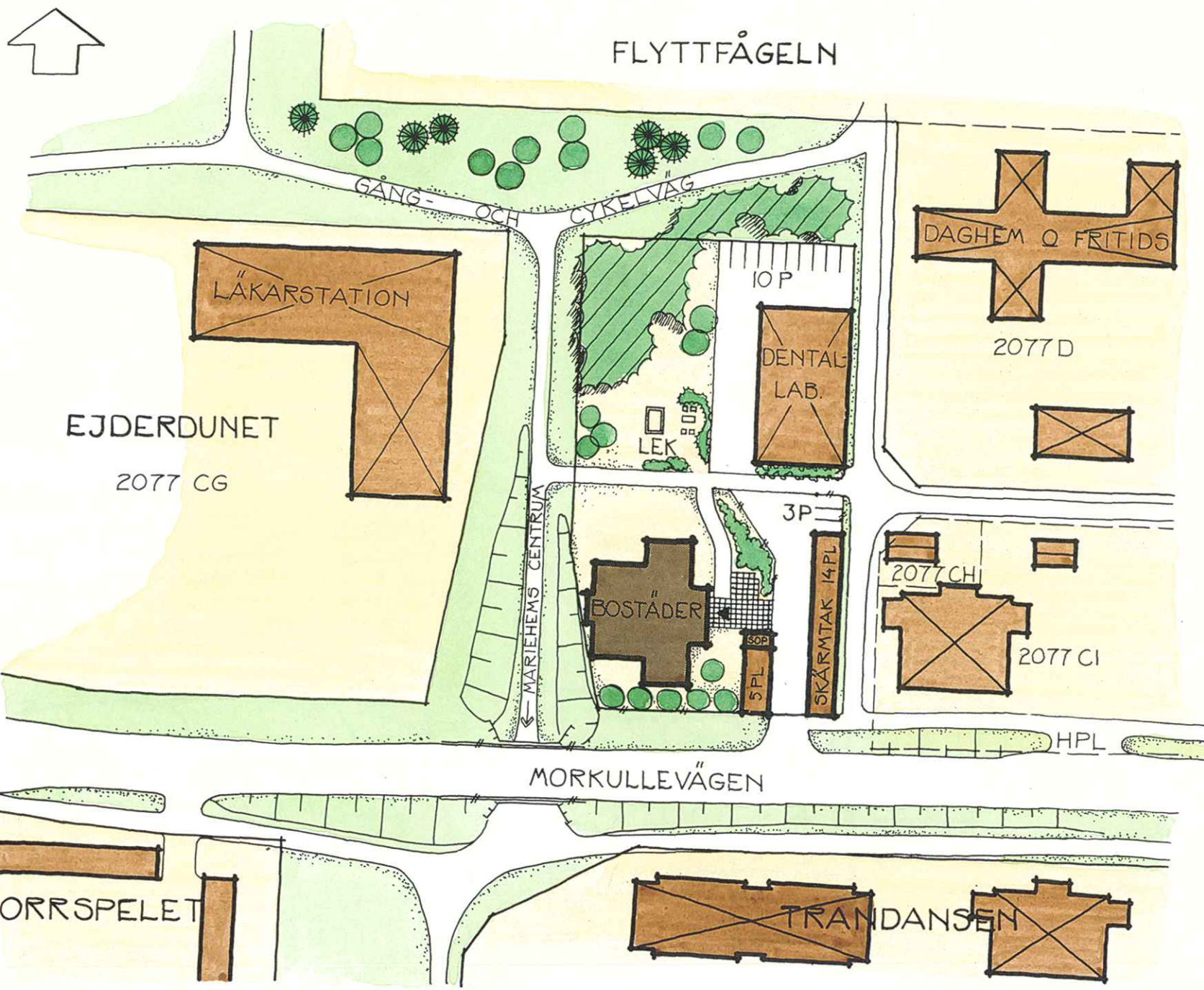
Anders Berg
ANDERS BERG
TF STADSPLANEARKITEKT

Aie Enqvist
AIE ENQVIST
SAMORDN. STADSPLANEINGENJÖR




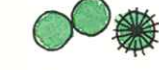





RITAD AV AF

- ANTAGEN AV BN 1989 - 05 - 16
- LAGA KRAFT 1989 - 06 - 13
- VIDIMERAS J.L.

SKALA 1:1000
10 0 10 50 100 M



FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

-  GRÄSYTA
-  SKOGSDUNGE
-  BUSKAR
-  TRÄD
-  SANDLEK, SITTPLATSER
-  STAKET
-  BEFINTLIGA BYGGNADER
-  FÖRESLAGEN BYGGNAD
-  ILLUSTRATIONSLINJE

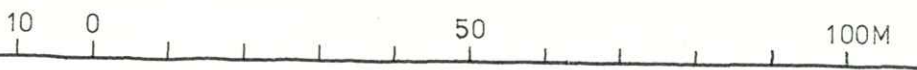
ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR KVARTERET
HÖNSFJÄDERN, STG 2077 CF, MM INOM MARIEHEM
 UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
 STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1989

Anders Berg
 ANDERS BERG BIE ENQVIST
 TF STADSPLANEARKITEKT SAMORDN STADSPLANEINGENJÖR

RITAD AV AF

SKALA 1:1000



LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byrådirektör G Forsberg

tel 090 - 10 73 75

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1989-06-15

ad acta

UMEÅ KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
89-06-19	
Dnr 2002-84-89 (182/89)	

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅBeslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 16 maj 1989 antagit förslag till detaljplan för kvarteret Hönsfjädersn, stg 2077 CF m m inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i februari 1989.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 13 juni 1989.

Bo Berge
Bo Berge
bitr länsarkitekt

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 121/1989

Postadress
901 86 UMEÅGatuadress
Storgatan 71 BPostgiro
3 51 94-0Telefon
Växel 090-10 70 00
Direktval 090-10 7___Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för kvarteret HÖNSFJÄDERN, stg 2077 CF,
m m inom Mariehem Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankartan med planbestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggande av bostäder inom kvarteret Hönsfjädern, stg 2077 CF. Föreslaget bostadshus i fyra våningar kommer att utgöra en naturlig avslutning på den rad av bostadsbyggnader som är under uppförande i kvarteret Flyttfågeln's södra del.

PLANDATA

Planområdet gränsar i norr och öster till kvarteret Flyttfågeln, i söder till Morkullevägen och kvarteret Trandansen. I väster gränsar planområdet till områdets huvudgångstråk samt till kvarteret Ejderdunet.

Kvartersmarkens areal uppgår till ca 4 000 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Diskussionerna kring stadsförnyelsefrågorna för Marieområdena har lett till önskemål om kompletterande bostadsbebyggelse inom områdena. Planändringen för att möjliggöra dessa kompletteringar har redan gjorts för delar av grannkvarteren Flyttfågeln och Trandansen.

Detta detaljplaneförslag utgör således en planmässig förutsättning på tidigare planändringar för kompletterande bostadsbebyggelse.

Kommunen har också beslutat att försälja kvartersmarken, stg 2077 CF, till nuvarande tomträttsinnehavaren under förutsättning att ny detaljplan antas under 1989. I köpeskillingen ingår även ersättning för kommunens kostnader för denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Terrängen inom kvarteret lutar åt söder och öster. Den norra delen med berg i dagen är bevuxen med fin blandskog vilken till största delen behålls för att utgöra fri- och lekytor. Bostadshuset och bilparkeringen placeras på den plana delen närmare Morkullevägen.

Geotekniska förhållanden

För grannkvarteren Flyttfågeln och Trandansen finns detaljerade grundundersökningar. Av dessa kan vi bedöma att kvarteret Hönsfjädern också ligger inom moränområdet med bergförekomst. Krav på en detaljundersökning av markförhållandena kommer att ställas för bygglovet.

Bebyggelsen

Kvarteret delas upp i två enheter med en gemensam del för tillfart. Den befintliga verksamheten, dentallaboratoriet, får en byggnadsrätt motsvarande dagens förhållanden och resterande delen av kvarteret får byggnadsrätt för bostäder.

Bostadshuset får byggas i fyra våningar och utformningen kommer att anpassas till den nya bebyggelsen i grannkvarteren. Färgsättningen skall ansluta till Mariehemsbebyggelsens vita karaktär.

Lek- och rekreation

Lek- och friytor för de boende förläggs norr om bostadshuset inom området med berg och blandskog.

Gator och trafik

Kvarteret trafikförsörjs på samma sätt som idag från Morkullevägen. Anslutningen flyttas emellertid 7-8 meter österut. Dentallaboratoriet trafikförsörjs via en gemensam del av bostadshusets parkeringsyta. Trafikbullernivån i området bedöms inte överstiga acceptabla värden.

För att de boende i såväl kvarteret Hönsfjädern som Flyttfågeln på ett trafiksäkert sätt skall kunna nå Mariehems huvudgångstråk, har ett x-område redovisats genom kvarteret Hönsfjädern.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektiv trafik efter Morkullevägen kan med ett kort gångavstånd nyttjas för de boende och arbetande i kvarteret.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå februari 1989

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Bie Engqvist
Bie Engqvist
Samordn stadsplaneingenjör

Detaljplan för kvarteret HÖNSFJÄDERN, stg 2077 CF,
m m inom Mariehem Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Bostadsbebyggelsen inom kvarteret planeras påbörjas under 1989/90.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har satts till den 31 december 1994.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman endast för den allmänna platsmark som ingår i planen, d v s Morkullevägen. Bebyggelsen inom kvartersmarken kommer att genomföras i privat regi av fastighetsägaren, med undantag för anläggande och skötsel av gång- och cykelvägen inom x-området, som åvilar kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan har inte bedömts erforderlig då all kvartersmark är i en ägares hand.

TEKNISKA FRÅGOR

Telekabel

En viktig telekabel går idag diagonalt under den del av kvartersmarken som föreslås bebyggas med bostadshuset. Televerket är berett att antingen flytta kabeln eller genom speciella tekniska åtgärder skydda den. Samtliga kostnader för flyttning eller skyddande av telekabeln kommer att belasta exploitören, fastighetsägaren. Ett avtal om detta mellan Televerket och fastighetsägaren krävs innan planen kan antas av kommunen.

Vatten och avlopp, värme

Planerad bostadsbebyggelse ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. För uppvärmning kommer bebyggelsen att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid upprättande av denna genomförandebeskrivning har biträdande fastighetschefen Valter Eriksson deltagit.

Stadsarkitektkontoret i Umeå februari 1989

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanearkitekt

Bie Engqvist
Bie Engqvist
Samordn stadsplaneingenjör

Detaljplan för kvarteret HÖNSFJÄDERN, stg 2077 CF, m m inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, boende i grannkvarteren, Hyresgästföreningen, HCK, berörda kommunala och statliga förvaltningar samt norra kommunalnämnden.

Sakägare, berörda myndigheter, förvaltningar och nämnder har med brev erhållit en fullständig omgång av samrådshandlingarna.

Boende inom grannkvarteren har informerats om detaljplaneförslaget genom ett informationsblad, innehållande en kortfattad planbeskrivning samt en kopia av förslagets illustration. Informationsbladet, som utdelades i brevlådorna 1989-01-11 innehöll också en inbjudan om att ta del av det fullständiga förslaget hos oss på stadsarkitektkontoret samt uppgift om att skriftliga synpunkter kunde lämnas t o m 1989-01-27.

LÄNSSTYRELSE OCH FASTIGHETSBIKDNINGSMYNDIGHET

Länsstyrelsen har i yttrande 1989-01-25 inget att erinra mot förslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten, stadsingenjörskontoret, har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

KOMMUNALA OCH STATLIGA FÖRVALTNINGAR

Norra kommunalnämnden, Fastighetskontoret, Umeå Energi AB, Miljökontoret, Socialkontoret samt Hyresgästföreningen har i sina respektive yttranden ingen erinran mot detaljplanen.

Gatukontoret har i yttrande 1989-02-03 framfört önskemål om att u-området genom kvarteret, fastigheten, justeras något i läge. Dessutom bör det kompletteras med en x-beteckning för allmän gång- och cykeltrafik. Illustrationsplanen föreslås också kompletteras på motsvarande sätt.

Kommentar: Detaljplanen föreslås justeras och kompletteras enligt gatukontorets yttrande.

Televerket meddelar i yttrande 1989-02-06 att den befintliga rikskabeln som korsar kvarteret, kommer att flyttas och läggas i redovisat u-område. Flyttningen kommer att bekostas av exploatören.

HCK och DHR i Umeå har i yttrande 1989-01-27 framfört allmänna krav på tillgänglighet, belysning och skyltning inom kvartersmarken.

Kommentar: De allmänna kraven innebär inga synpunkter mot själva detaljplanen. De skall i stället beaktas vid objektets detaljprojektering.

Familjen Sonja, Olof och Jenny Berg, Mariehemsvägen 25 C har i ett yttrande instämplat 1989-01-26 synpunkter på detaljplaneförslaget. De anför att de översta våningarna i fyra-våningshuset skulle få en fullständig insyn på deras balkong, en spännande lekmiljö för barnen förstörs, fågelmiljön försämras samt att belastningen på områdets parkeringsplatser ökar.

Kommentar: Familjen Bergs bostad med balkong ligger på ett så pass stort avstånd från planerat bostadshus, som ca 90 meter. I en bebyggelse som Mariehem anser vi insynen från ett sådant avstånd inte kan betraktas som besvärande. Vad gäller frågorna om lekmiljön och fågelmiljön så blir den givetvis förändrad när ett kvarter byggs ut. Att bygga ut kvarteret enligt gällande plan eller enligt nu föreliggande förslag innebär emellertid ingen skillnad i det avseendet. Ökningen av parkeringsplatsbehovet som planerat bostadshus innebär kommer att tillgodoses inom tomtmarken och belastar således inte något annat kvarter i området. Familjen Bergs synpunkter föreslås inte föranleda någon ändring av detaljplaneförslaget.

Exploatören har under samrådet föreslagit en förändring av parkeringsplatsernas utformning och placering så att antalet parkeringsplatser kunnat ökas. En motsvarande ökning av den tillåtna våningsytan föreslås samtidigt.

Kommentar: Med nu redovisad parkeringslösning, endast några öppna platser och huvuddelen under skärmtak kan den tillåtna våningsytan ökas till totalt 1 840 m². Samråd om detaljlösningarna har skett med bygglovsavdelningen.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SLUTLIGT SAMRÅD

I enlighet med kommentarerna ovan bör det i december 1988 daterade planförslaget med illustration kompletteras och justeras på följande sätt:

U-området justeras i läge samt kompletteras med en x-beteckning för allmän gång- och cykeltrafik. Parkeringsytorna utökas och ges byggnadsrätt för skärmtak. Tillåtna våningsytan ändras till totalt 1 840 m². Illustrationsplanen justeras på motsvarande sätt. Familjen Bergs synpunkter däremot bör inte föranleda någon ändring eller justering av förslaget.

Stadsarkitektkontoret i Umeå februari 1989

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Bie Engqvist
Bie Engqvist
Samordn stadsplaneingenjör