

ÖVERSIKTSKARTA



BILD: Arkinova

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

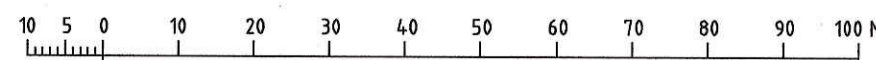
Upprättad 2012-02-14
Reviderad LAN 12-43

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AH
Lantmätare: *Aina Helmersson*

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läggenoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller terrester mätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flytografiering år: 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sakinstanspunkt 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 KVARTERSMARK

B Bostäder

- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA)
- Området runt byggnaderna skall anpassas så att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Alternativt utformas trapphus i klass Tr2.
- Dagvattenbelastningen får inte öka jämfört med nuvarande situation.

UTNYTTJANDEGRAD

e 4.300 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea är 4300 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊00.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet inkl. tekniska anordningar, skyddsanordningar, elektrisk utrustning m.m.
- Planområdet innehåller begränsad tillåten totalhöjd rätlinjigt ökande från +52,4 till +59.0 i höjdsystem RH2000 (markerat på plankartan med tvärgående bruna linjer).
- Inom zonen mellan två parallella höjdlinjer får rätlinjig interpolering ske för att få fram högsta tillåtna totalhöjd. Innan bygglov lämnas skall byggnader nära maximal totalhöjd koordinatbestämmas för att säkerställa att högsta totalhöjd klaras. Samråd skall hållas med flygplatsen. Höga byggnader skall hiderbelysas enligt gällande regelverk.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2012-05-25
Laga kraft 2012-06-21
Vidimeras *LW*

Detaljplan för fastigheten
RULLSTENEN 2 inom NYDALA HÖJD
i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering april 2012
Reviderad i maj 2012

Thomas Strömberg
Planchef

Lars Wendel
Planarkitekt



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 11-23
 Datum: 2012-06-25
 Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten RULLSTENEN 2 inom Nydalahöjd i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-05-25, § 110. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2012-06-21.

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-P12/20

Umeå Kommun
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umeca.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2 tr

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umeca.se

Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2012-05-31

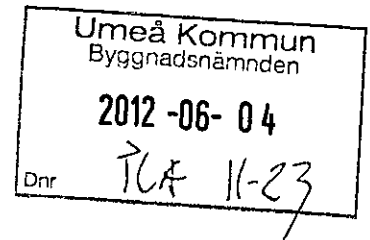
Ärendebeteckning
404-4541-2012

1(1)

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
RULLSTENEN 2 i Umeå kommun, Västerbottens län.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2012-15-26 § 110 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.

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

1/11



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2012-05-25

| | |
|-------------------|---|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00-14.40, Lunch kl. 11.55-13.03 |
| Beslutande | Åsa Ögren (S), ordförande §§ 100-140 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 100-140 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 100-136, 138-140 Emma Nilsson (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 100-140 Karin Svedlert (S) §§ 100-140 Ingemar Jangvad (S) §§ 100-140 Bernt Lundström (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 100-140 Peder Westerberg (FP) §§ 100-140 Eric Bergner (C) §§ 100-140 Veronica Kerr (KD) §§ 100-140 Alireza Mosahafi (MP) §§ 100-140 |
| Ersättare | Ola Borgström (S) Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP) |
| Övriga deltagande | Enligt bilagd förteckning, sida 2 |

| | | |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Utses att justera | Ulrik Berg | |
| Justeringens plats och tid | Umeå kommun, Bygglov 2012-05-28 | |
| Underskrifter | Hannele Häkkinen | Paragrafer 100-110, 112-140 |
| | Åsa Ögren | |
| | Ulrik Berg | |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 2012-05-25 | |
| Anslaget har satts upp | 2012-05-29 | Anslaget tas ner 2012-06-20 |
| Förvaringsplats för protokollet | Umeå kommun, Bygglov | |
| Underskrift | Hannele Häkkinen | |

Förteckning

Övriga deltagare vid byggnadsnämndens sammanträde 2012-05-25

Anders Lidman, mättningsingenjör § 103
Benny Sandberg, planingenjör
Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning
Håkan Sjögren, ekonomichef § 102
Isabella Forsgren, planeringschef § 101
Jonas Andersson, verksamhetschef
Lena Nygård, handläggare
Magdalena Blomquist, planarkitekt
Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 121-135.140
Marie Häggström, tf. lantmäterichef
Mattias Berggrund, KLM-chef
Niklas Forsgren, informatör
Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 104-106
Pernilla Helmersson, projektassistent
Staffan Sjöström, civilingenjör § 111
Tina Näslund, lantmätare
Tomas Strömberg, planchef §§ 107-110, 112-120
Torbjörn Forsgren, kompetensledare
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

BN § 110

Detaljplan för fastigheten RULLSTENEN 2 inom Nydalahöjd i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2012-05-11, bilaga.
Handläggare är Lars Wendel.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för två bostadshus i 5 våningar. Utöver bostadshuset avses förrådsbyggnad och soprum samt carportar uppföras. Sammanlagd bruttoarea är 4 300 m².

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i april 2012, Reviderad i maj 2012.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats.

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

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj

Plankarta med planbestämmelser daterad april 2012, reviderad maj 2012

Planbeskrivning daterad april 2012, reviderad maj 2012

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-05-25

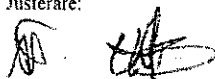
Vårt diarienummer
PLA 11-23
Sid 2 (2)

BN § 110

Protokollet med handlingar sänt till

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

Justerare:



BN § 110 Rullstenen 2



Antagandehandling PLANBESKRIVNING

Diarienummer: PLA 11-23

Detaljplan för fastigheten RULLSTENEN 2 inom Nydalahöjd i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för två bostadshus i 5 våningar. Utöver bostadshuset avses förrådsbyggnad och soprum samt carportar uppföras. Sammanlagd bruttoarea är 4 300 m².

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Nydalahöjd knappt 5 km från Umeå Centrum. Planen omfattar fastigheten Rullstenen 2. Området har en area på ca 4 600 m². Fastigheten ägs av Umeå kommun.



Orienteringskarta

BEHOVSBEDÖMNING

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 upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan antagen maj 1998 samt detaljplan för fastigheten Rullstenen 2 inom Umeå kommun, antagen 2004-04-19. Vidare har fördjupad översiktsplan för Umeås framtida tillväxtområde antagits av kommunfullmäktige 2011-08-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den obebyggda fastigheten ligger i södra delen av bostadsområdet Nydalahöjd, väster om Rullstensvägen. Planområdet omfattas av en ca 8 år gammal detaljplan, vilken medger bostadsbebyggelse med högst 4 våningar och maximalt 3 000 m² bruttoarea. Sedan denna detaljplan antagits har fastigheten delats och ett särskilt boende på ca 650 m² bruttoarea uppförts med stöd av tillfälligt bygglov på Rullstenen 3, den andra delen av ursprungsfastigheten.

För Rullstenen 2 har försök att exploatera fastigheten förekommit, men den lösning som tidigare påbörjats med två fyravånings huskroppar har inte kunnat ge en godtagbar ekonomi för genomförande.

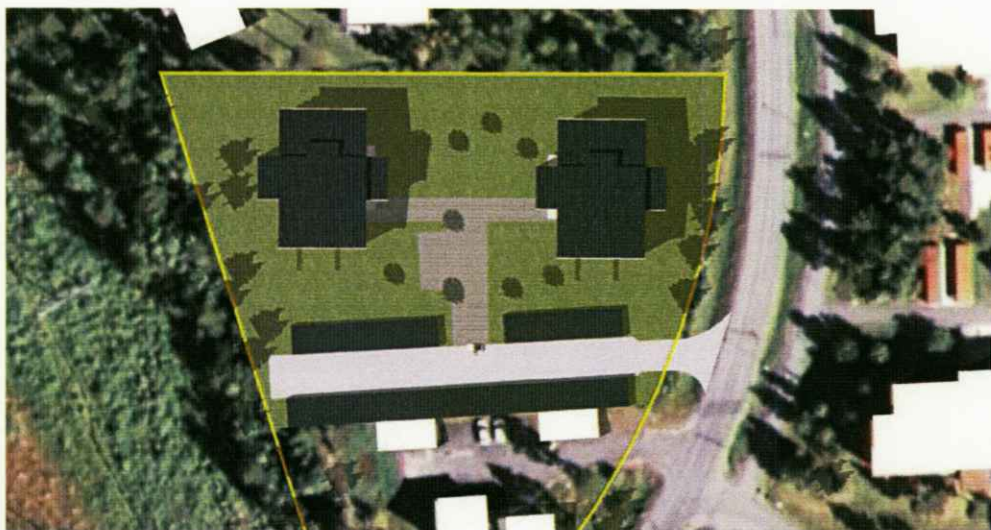
Läget skulle göra det intressant att ge ny bebyggelse i detta läge en annonserande verkan mot söder för Nydalahöjd, eftersom bostadsområdet framstår som dolt bakom skogsriddåer. Med fördel skulle stadsbilden tåla högre hus, än de fyra våningar dagens plan medger.

Samtidigt ligger området inom en gränzon för fri flyghöjd. Den stadsnära och lättillgängliga flygplatsen är en stark positiv faktor för utveckling och tillväxt i Umeå och i Umeåregionen. Det är viktigt att säkerställa flygplatsens långsiktiga utrymmesbehov. Det är inte enbart själva flygplatsområdet som ska skyddas utan också omgivande influensområden för buller, hinderfrihet och flygvägar.

Enligt karta upprättad av Luftfartsverket 2010-10, vilken anger fria flyghöjder (höjdsystem RH70) för Umeå Airport, kan grafiskt utläsas en fri flyghöjd på ca +55 till 56 meter för planområdet. Detta innebär i praktiken att maximal flyghöjd blir dimensionerande, maximalt 5 bostadsvåningar kan utföras på platsen.

Därför föreslås nu en lösning med två punkthus för bostäder [B] på fastighetens norra del. Till detta avses förrådsbyggnad och soprum samt carport att uppföras. Dessa placeras söder om punkthusen och får infart i fastighetens södra ände. Samtliga lägenheter större än 1 RoK planeras få carport, övriga lägenheter får parkeringsplatser. Gästparkeringar tillkommer.

Detaljplanen reglerar byggnadernas höjd succesivt och lägsta totalhöjden är i sydväst och högsta i nordöst.



Fågelperspektiv över Rullstenen 2

Illustration: Arkinova

Punkthusen placeras på fastighetens norra del ca 10 meter från norra tomtgränsen. Placeringen motiveras både av att här tillåts den högsta byggnadshöjden och av att den inte skymmer utsikten från befintliga bostadshus samtidigt som förskjutningen åt väster ger utrymme för solljusinsläpp på befintliga gårdar, norr om Rullstenen 2, även under vintertid.

Den föreslagna bebyggelsen kommer inom närområdet upplevas ingå befintlig bebyggelses skala. Under Utnyttjandegrad anges högsta exploateringsgrad som bruttoarea [e 4 300]. Även om detta projekt innehåller större bruttarea än gällande detaljplan anger, bedöms möjligheten att skapa erforderliga friytor och parkeringar mycket god.



Perspektiv visande förslag till nybyggnader.

Illustration: Arkinova

För att säkra tillräcklig friyta anges under Begränsning av markens bebyggande att friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Bebyggelsens höjd regleras under Placering, utformning, utförande som Högsta totalhöjd i meter över nollplanet inkl. tekniska anordningar, skyddsanordningar, elektrisk utrustning m.m. Innan bygglov lämnas skall byggnader nära maximal totalhöjd koordinatbestämmas, för att säkerställa att högsta totalhöjd klaras. Samråd skall hållas med flygplatsen. Höga byggnader skall hinderbelysas enligt gällande regelverk.



Rullstenen 2 från nordost.

Illustration: Arkinova

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot väster och är avröjt. Det ingår i en ursprungligen skogsklädd berg-och moränås. Omgivningen har en vegetation av höga glesa tallar med inslag av sly.



Planområdet mot väster.



Planområdet mot norr.

Väster om området ansluter den gröna korridor med den igenvuxna dalgången där Lilljansvägen löper idag. Dalgången fungerar som en viktig förbindelse-länk mellan Stadsliden, via Mariehemsparken till Nydalasjöns rekreationsområde. Lilljansvägen har i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för

Umeå universitetsstad föreslagits utgå som gata och byggas om till gång- och cykelväg.

Geotekniska förhållanden

För området finns en geoteknisk utredning utförd av VAB, daterad 1990-04-25. Samråd ska hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningssätt.

Bebyggelseområden

Bostäder

Nydalahöjd består huvudsakligen av flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger nära Norrlands största arbetsplatsområde, Umeå universitetsstad, med sina närmaste delar på cirka 1 kilometers avstånd.

Skolor, daghem

Kommunala grundskolor finns inom Mariehem respektive Berghem bägge på ett avstånd av cirka 1,5 kilometer, och enskilda grundskolor inom Olofsdal, cirka 500 meter bort samt Mariehem Centrum drygt 700 meter bort. Närmaste förskolor ligger cirka 1 kilometer bort inom Olofsdal samt cirka 1,2 kilometer bort vid Gösta Skoglund väg inom Umeå universitetsstad.

Offentlig och kommersiell service

Området saknar såväl offentlig som kommersiell service. Avstånd till Rådhus-torget är cirka 5 kilometer. Närmaste livsmedsaffärer ligger inom Mariehem Centrum och Ålidhem Centrum drygt 700 meter respektive drygt 1,5 kilometer bort.

Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskompement och friytor skall göras tillgänglig för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Bostadsentréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närpar-keringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Säkerhet

Området runt byggnaderna anpassas så, att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Alternativt utformas trapphus i klass Tr2. Detta anges under Användning av kvartersmark.

Friytor

Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m²BTA), vilket anges under Användning av kvartersmark.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger vid den lågt trafikerade Rullstengsgatan. Separat gång- och cykelväg finns längs gatan. Den ingår i cykelhuvudvägnätet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns vid Rullstengsgatan knappt 100 m bort.

Parkering, utfarter

Planområdet ligger enligt den nyss antagna fördjupade översiktsplanen inom parkerings zonen B. För lägenheter upp till 2 RoK ska minst 0,75 bilplatser per lägenhet samt 0,9 bilplatser per lägenhet ordnas för lägenheter större än 2 RoK.

Utfart sker mot Rullstengsgatan.

Cykelparkeringsnormen i den fördjupade översiktsplanen anger för bostäder inom flerbostadshus 2,5 samt för studentbostäder 1,5 cykelplatser per lägenhet inom Umeå tätort. Detta kan även tillämpas i områden med små lägenheter.

Störningar

Vid västra planområdesgränsen löper en kraftledning om 40 kV. För ledningens elektromagnetiska strålning rekommenderas ett gränsvärde på 0,2 mikrottesla för bostäder, vilket i detta fall innebär ett skyddsområde på 35 meter från ledningen. Gränsen på förgårdsmark är därför belägen med det avståndet från kraftledningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom avrinningsområdet för Sandbäcken. Dagvattenbelastningen får inte öka jämfört med nuvarande situation, vilket införs som planbestämmelse under Användning av kvartersmark. I detta fall räcker det inte med att lokal dagvattenhantering eftersträvas.

Plats för mätning av hela fastighetens vattenförbrukning ska ordnas.

Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät. Det ska säkerställas att dag- och dränvatten inte belastar det allmänna spillvattensystemet samt lokal hantering av dagvatten ska eftersträvas.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Utrymme för avfall och återvinning bör placeras nära Rullstengsgatan för att höja trafiksäkerheten på fastigheten.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.

Värme

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.

Byggteknik

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.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Organisatoriska frågor****Genomförandetid**

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheten Rullstenen 2, en obebyggd fastighet om 4613 kvm som ägs av Umeå kommun.

Planen medger uppförandet av bostadsbebyggelse i en större skala än vad gällande detaljplan medger. Planen föranleder dock ingen ändring i fastighetsindelningen eller några andra fastighetsbildningsåtgärder.

Tekniska frågor**Bebyggelse**

Planområdet ligger inom gränsszon för fri flyghöjd, vilket innebär att bebyggelsen kommer begränsas till en högsta totalhöjd (inkl. master och

liknande) enligt plankartan. Detta innebär i praktiken att bostadsbebyggelsen begränsas till fem våningar.

Planen medger uppförandet av bostadsbebyggelse om högst 4300 kvm bruttoarea (BTA). Friytan ska uppgå till minst en tredjedel av bruttoarean.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Rullstensgatan i öster. Infart ordnas i planområdets sydöstra del, i övrigt råder utfartsförbud.

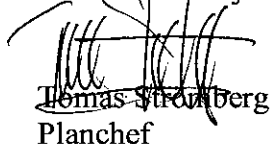
Planekonomiska frågor

Sökande till planen är NCC Construction Sverige AB, med vilka planavtal har tecknats. Fastighetsägaren svarar för alla exploateringskostnader.

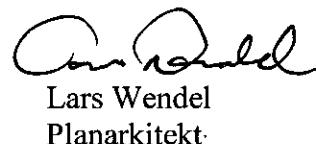
UMEÅ KOMMUN april 2012

Detaljplanering

Reviderad i maj 2012



~~Tomas Strömberg~~
Planchef



Lars Wendel
Planarkitekt



Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 11-41
 Datum: 2012-05-11
 Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten RULLSTENEN 2 inom Nydalahöjd i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten RULLSTENEN 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2012. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för två bostadshus i 5 våningar. Utöver bostadshuset avses förrådsbyggnad och soprum samt carportar uppföras. Sammanlagd bruttoarea är 4 300 m².

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-04-12 – 2012-04-27**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för två bostadshus i 5 våningar. Utöver bostadshusen avses förrådsbyggnad och soprum samt carportar uppföras. Sammanlagd bruttoarea är 4300 kvm.

Ärendet avses handläggas med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

SWEDAVIA

Om planerade hus kommer att tangera maximal hindernivå för området skall byggnaderna hinderbelysas enligt gällande regelverk.

För slutligt besked om exakt bygghöjd ovan mark måste flygplatsen erhålla koordinater för husens fyra hörn inklusive taknockens placering samt aktuellt z-värde för dessa positioner innan slutligt besked kan lämnas avseende maximal byggandshöjd för kvarterets två högsta byggnader.

Under förutsättning att de planerade byggnaderna uppförs med en byggnadshöjd understigande maximal tillåten byggnadshöjd, har flygplatsen inget att erinra mot föreslagen detaljplan, då detta inte kommer att inverka negativt på verksamheten vid Umeå Airport.

Kommentar

Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med att innan bygglov lämnas

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

Diarienummer: PLA 11-41
 Datum: 2012-05-11

skall byggnader nära maximal totalhöjd koordinatbestämmas, för att säkerställa att högsta totalhöjd klaras. Samråd skall hållas med flygplatsen. Höga byggnader skall hinderbelysas enligt gällande regelverk.

UMEÅ KOMMUN, BRAND- OCH SÄKERHET

Byggnadernas höjd (5 våningar) gör att området runt husen måste anpassas så att räddningstjänsten höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Alternativt kan trapphus utformas i klass Tr2 så att brandförsvaret inte behöver utgöra en del av utrymningsstrategin.

Brandförsvaret har vid inventering av befintlig bebyggelse i Umeå uppmärksammat stora problem med åtkomsten för höjdfordonen. Problemen består ofta i oplogade uppställningsplatser, att stenar placerats i svängarnas innerkanter eller att uppställningsplatserna helt enkelt används som snöupplag av fastighetsägarna.

Kommentar

Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med att området runt byggnaderna anpassas så, att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Alternativt utformas trapphus i klass Tr2.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Förslaget bedöms som godtagbart från miljö-och hälsoskyddssynpunkt.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra.

UMEVA

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom avrinningsområdet för Sandbäcken. Dagvattenbelastningen får inte öka jämfört med nuvarande situation, vilket tydligt ska framgå av planbestämmelserna. I detta fall räcker det inte med att lokal dagvattenhantering eftersträvas.

Plats för mätning av hela fastighetens vattenförbrukning ska ordnas.

Avfall och återvinning

Utrymme för avfall och återvinning bör placeras nära Rullstensgatan för att höja trafiksäkerheten på fastigheten. Anvisningarna NOA 11 ska följas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående synpunkter. Plankartan kompletteras med att dagvattenbelastningen inte får öka jämfört med nuvarande situation.

Antagandehandling
Utlåtande
 Enkelt planförfarande

3 (3)
 Diarienummer: PLA 11-41
 Datum: 2012-05-11

Gator och Parker

UKF Kollektivtrafik

Trafik

Ur trafiksynpunkt framhålls i allmänhet samlade utfarter från fastigheter. I detta fall skulle det vara möjligt att hitta en sådan gemensam lösning för fastigheterna Rullstenen 2 och Rullstenen 3. Det är således viktigt att idén prövas i planen, där företrädesvis utfarten från fastigheten Rullstenen 3 stängs igen och flyttas till den utfart som föreslås i denna plan.

En utfart enligt föreslagen planbestämmelse med enskild utfart för fastigheten Rullstenen 2, är dock acceptabel ur trafiksynpunkt ifall ingen annan lösning kan hittas. Ju längre avstånd från närliggande fastighets utfart dess bättre varför man bör försöka placera öppningen i utfartsförbudet så långt norrut som möjligt i detta planförslag.

Kommentar

Fastighetsrättsliga frågor gör en gemensam utfart svår att genomföra. Handlingarna revideras inte.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN maj 2012

Detaljplanering



Tomas Strömberg
 Planchef



Lars Wendel
 Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-06-29

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Rullstenen 2 inom Nydalahöjd i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
RULLSTENEN 2

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|------------------------------|
| 2012-06-26 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2012-05-25 | BD | Beslutsdatum |
| 2012-06-21 | LK | Laga kraft |
| 2017-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2012-06-29 | PB | Inlagd i ACM |