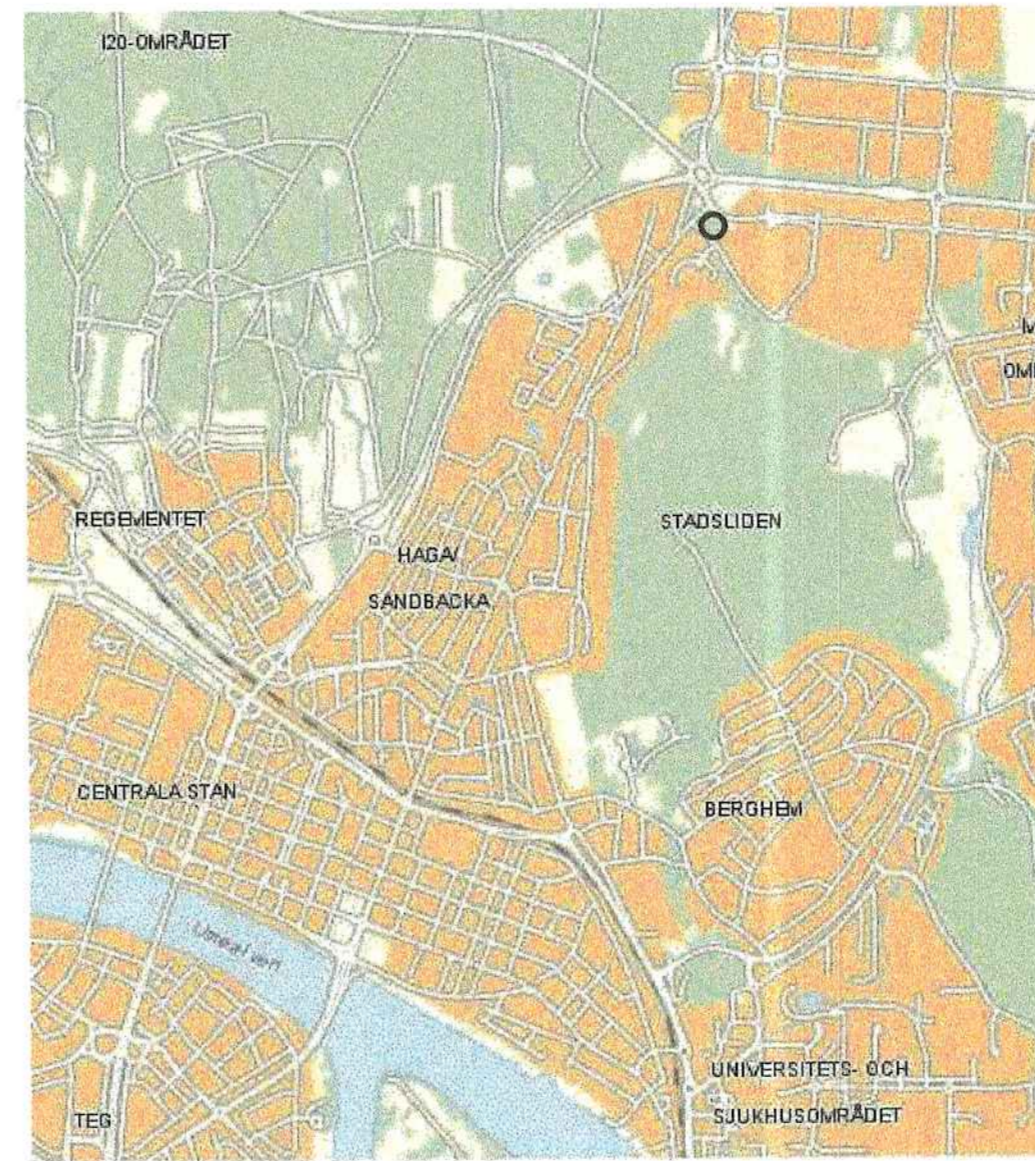
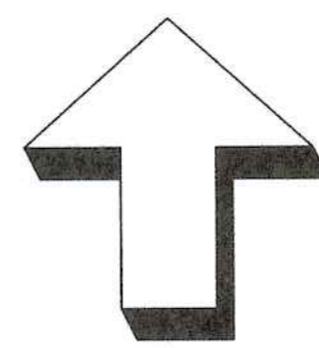




Plankarta



Översiktskarta

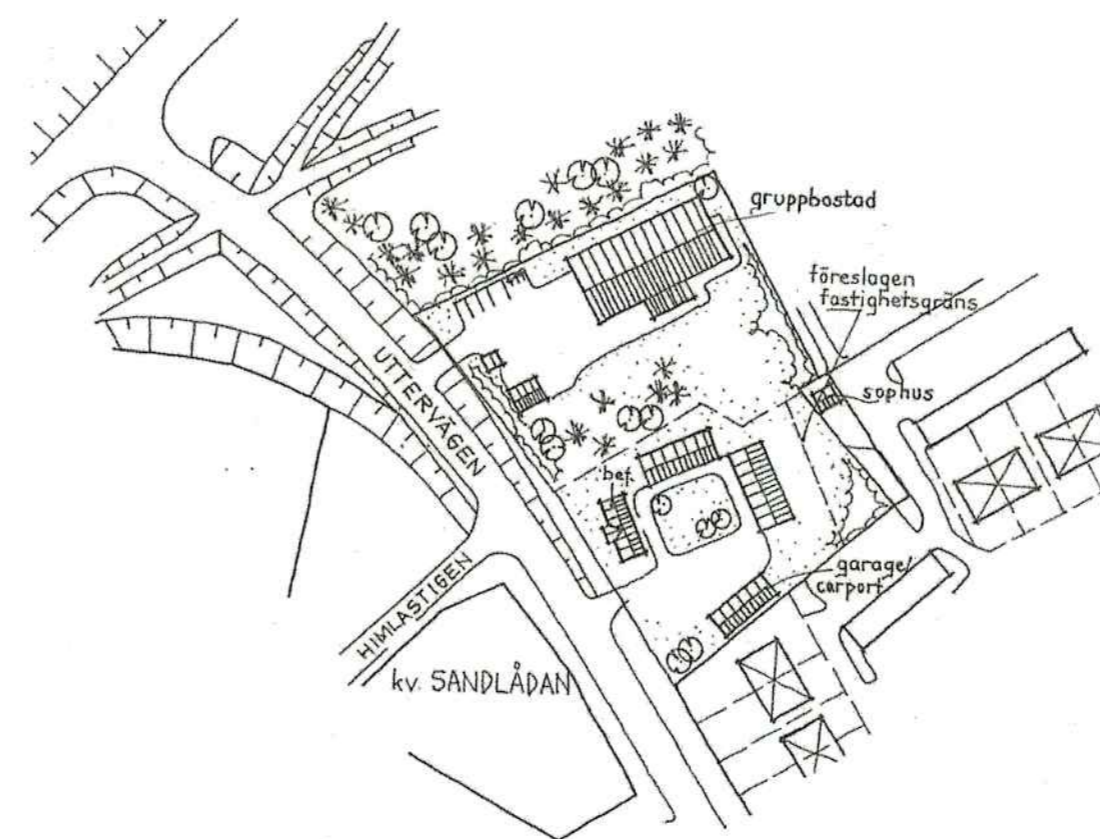


Illustration (ej i skala)

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-06-24 BN-2013/00923

Reviderad
Anna Helmer
 Lantmätare

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjtkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografier år: 1968 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

Skala 1:1000 (A2)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B₁ Bostäder, gruppboende
- LOKALGATA Lokaltrafik

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största bruttoarea (BTA) m² ovan mark
- e₂ 000 Största bruttoarea (BTA) m² ovan mark, ska fördelas på två byggnader

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Högsta tillåtna nockhöjd 4,0 m.
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- ↔ Körbar utfart får inte anordnas
- ↔ Staket ska finnas. Staketet ska vara av trä och i faluröd kulör.
- natur Området ska vara skogsbevuxet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 25 Taktlutning i grader
- I - II Högsta antal våningar
- f₁ Ny bebyggelse ska utformas med fasader av stående träpanel i faluröd kulör och sadeltak med taktäckning av tegel- eller betongpannor i röd kulör.
- f₂ Största gavelbredd 8,0 m. Byggnader ska uppföras fristående. Trappa ska utföras invändigt.
- f₃ Garage, carport och uthus ska utformas med fasader av stående träpanel i faluröd kulör och sadeltak med taktäckning av tegel- eller betongpannor i röd kulör. Högsta tillåtna nockhöjd 4,0 m.
- P₁ Längsidan av byggnaden ska vara vänd mot fastighetsgräns.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- Byggnaden är värdefull enligt PBL (SFS 2010:900) 8 kap 13 § och får inte förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt material, utförande och färgsättning eftersträvas.
- Q₁ Byggnaden får inte rivras.
- Q₂ Byggnaden får inte rivras.
- ▲▲▲ Bullerplank ska uppföras till en högsta höjd av 2 m. Bullerplanket ska ha en faluröd kulör.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs för trädffällning
- a₂ Utökad lovplikt ska gälla för alla förändringar av exteriören. Bygglovhandlingar ska redovisa hur kraven i q₁ säkerställs.

ANTAGANDESHANDLING BESLUT

Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - utlåtande

Antagen BN 2014-03-19, §53
 Laga kraft 2014-04-16
 Vidimeras FB

Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:4m. fl. inom Mariedal i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, februari 2014, reviderad mars 2014

Tomás Strömberg
 Planchef

Sandra Thomée
 Planhandläggare

FB/ST

2480K-P14/10



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00509

Datum: 2014-04-22

Handläggare: Sandra Thomée

Detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:4 inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-03-19, § 53. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med** 2014-04-16.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, april 2014

Fredrik Björkman
Kartingenjör

2480K-P14/10



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2014-03-27

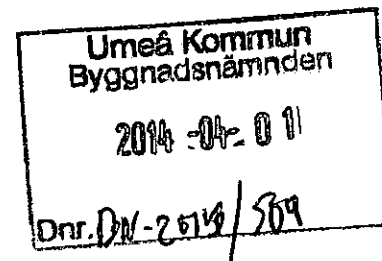
1(1)

Ärendebeteckning
404-2497-2014

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:4 inom Mariedal i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2013/00509)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2014-03-19, § 53 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
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-03-19

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 19 mars 2014 kl. 10:00-12:10

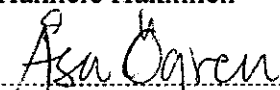
Plats: Ryttmästaren, Stigbygeln

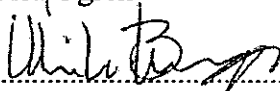
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP) §§ 47-52, 54-74
Peter Eriksson (MP), tjug. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)
§ 53

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 47-74
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justare: 
Ulrik Berg

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag


Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2014-03-19

Anslaget har satts upp: 2014-03-25

Anslaget tas ner: 2014-04-16

Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S)
Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Margareta Ekesryd (FP)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)
Peter Eriksson (MP)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör, §§ 48-49
Tomas Strömberg, planchef, §§ 50-51, 53-59
Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 52
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 60-69, 72, 74
Patrik Forsberg, planarkitekt, § 73
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Niklas Forsgren, kommunikatör
Stefan Eriksson, byggnadsinspektör
Olov Häggström, utredare
Fredrik Björkman, kartingenjör
Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 53**Stadsliden 2:4 m.fl.**

Diariernr: BN-2013/00509

**Detaljplan för Stadsliden 2:4 m.fl. –
gruppboende och förskola****Beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Stadsliden 2:4 m.fl.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Alireza Mosahafi (MP) i handläggningen och beslutet i detta ärende.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggnation av gruppboende på del av fastigheten Stadsliden 2:4, den gamla scoutgården. Planen ska också pröva bevarandet av en eller flera av de befintliga byggnaderna (scoutgården) och med det också pröva ändrad användning för dessa byggnader. Syftet är även att säkerställa allmän plats som lokalgata.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2014. Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-25 – 2013-11-18 och granskning under tiden 2014-02-24 – 2014-03-17. Ett informationsmöte hölls den 11 mars 2014.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning)

- Elisabeth Lundell-Lundqvist och Lennart Lundqvist,
Lodjursvägen 84, 906 42 Umeå.

Övriga berörda, (underrättelse)

- Allan Johansson och Eva Lindberg Johansson,
Lodjursvägen 83, 906 42 Umeå
- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-03-18.

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande mars 2014
- Planbeskrivning februari 2014, reviderad mars 2014
- Samrådsredogörelse februari 2014
- Plankarta med bestämmelser och illustration februari 2014, reviderad mars 2014.

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Sandra Thomée

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.



Tjänsteskrivelse

2014-03-18

Byggnadsnämnden

STADSLIDEN 2:4

Diariernr: BN-2013/00509

Detaljplan för Stadsliden 2:4 m.fl. - antagande

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggnation av gruppboende på del av fastigheten Stadsliden 2:4, den gamla scoutgården. Planen ska också pröva bevarandet av en eller flera av de befintliga byggnaderna (scoutgården) och med det också pröva ändrad användning för dessa byggnader. Syftet är även att säkerställa allmän plats som lokalgata.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2014. Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-25 – 2013-11-18 och granskning under tiden 2014-02-24 – 2014-03-17. Ett informationsmöte hölls den 11 mars 2014.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Elisabeth Lundell- Lundqvist och Lennart Lundqvist. Lodjursvägen 84, 906 42 Umeå.
- Övriga berörda, (underrättelse): ,
Allan Johansson och Eva Lindberg Johansson. Lodjursvägen 83, 906 42 Umeå.
Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Antagandehandlingar

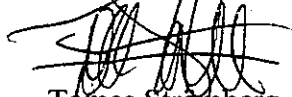
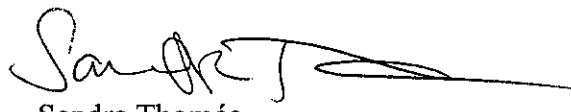
- Granskningsutlåtande mars 2014
- Planbeskrivning februari 2014, reviderad mars 2014.
- Samrådsredogörelse februari 2014
- Plankarta med bestämmelser och illustration februari 2014, reviderad mars 2014.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00509

BeredningsansvarigaTomas Strömberg
Sandra Thomée**Beslutet med handlingar ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning


Tomas Strömberg
Planchef
Sandra Thomée
Planhandläggare



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/509

Datum: 2014-03-18

Handläggare: Sandra Thomée

Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:4 m.fl. inom Mari- edal i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggnation av gruppboende på del av fastigheten Stadsliden 2:4, den gamla scoutgården. Planen ska också pröva bevarandet av en eller flera av de befintliga byggnaderna (scoutgården) och med det också pröva ändrad användning för dessa byggnader. Syftet är även att säkerställa allmän plats som lokalgata.

PLANDATA

Planområdet ligger i Mariedal ca 2,6 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas i nordväst av ett skogsparti, i nordost av cykelvägen kring skogspartiet, i öster och sydost gränsar planen mot fastigheten Lofoten 1 och i väster avgränsas planen av Uttervägens vägområde som även ingår i planområdet. Området har en area på ca 7900 m².



Figur 1. Planområdet markerat med rött.

Fastigheterna Stadsliden 2:4 och 2:2 ägs av Umeå kommun medan fastigheten Lofoten 1 ägs av Västra Lofotens Samfällighetsförening.



Figur 2. Orienteringskarta. Planområdet markerat med rött.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och MKB-förordningen (SFS 1998:905) har gjorts av samhällsbyggnad, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 9 juli 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 4 juli 2013 till och med 25 juli 2013.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

För planområdet gäller *Översiktsplan, fördjupning för Umeå*, antagen 29 augusti 2011. Här uttrycks att det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås koncentreras till stadens centrala delar. Intentionen är att förtäta staden inom ett område med radie fem kilometer från stadens centrum samt även att styra en tätare stadsstruktur till kollektivtrafikstråken. Det aktuella planområdet ligger inom denna så kallade femkilometersstad, komplettering med bostäder på den aktuella platsen överensstämmer alltså med översiktsplanens intentioner.

Fördjupning för Umeå tar däremot inte upp något om gruppboenden eller något som specifikt berör det aktuella planområdet eller intilliggande fastigheter. Området markerar på plankartan som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

I grönstrukturkartan tillhörande *Fördjupning för Umeå*, ligger planområdet inom ett område för "grön korridor", som ska knyta samman det gamla I20-området med Stadsleden och Gammliområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller tre detaljplaner:

2480K-P88/1973 – Stadsplan för Marieberg, Mariedal, del 1.

2480K-P184/1974 – Stadsplan inom västra delen av Marieberg, Mariedal m.m.

2480K-P91/1986 – Stadsplan för Sandahlöjd.

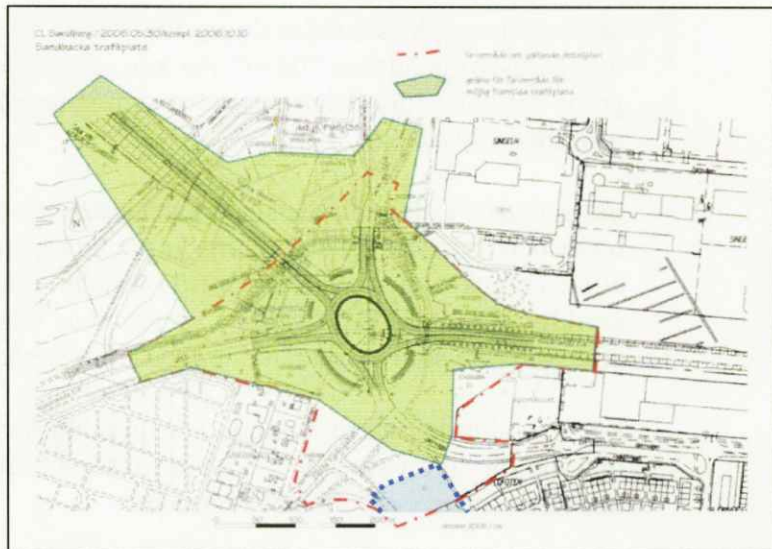
Med så många olika detaljplaner som möts på "samma" yta, särskilt gällande Uttervägen, blir syftet att säkerställa allmän plats som lokalgata ett sätt att underlätta och öka tydligheten för vad som gäller på platsen.



Figur 3.
Röd linje – Planområde
Blå yta – 2480K – P88/1973
Grön yta – 2480K-P184/1974
Gul yta – 2480K – P91/1986

Andra kommunala planer

Skogspartiet i den norra delen av planområdet är i gällande detaljplan reserverat för en framtida trafikplats, genom ett Ta-område (Ta – specialområde för gatutrafikändamål). Trafikplatsen är idag byggd och det Ta-område som omger den är ett reservat för en eventuell utvidgning/planskiljning av trafikplatsen. En rapport, (*E4 – Sandbacka – framtida trafikplats. En översiktlig konsekvensanalys av alternativa principutformningar.*) som gjordes i oktober 2006 på uppdrag av både Umeå kommun och dåvarande Vägverket, visar att den mark som berörs av aktuell detaljplan inte skulle behövas i en framtida utbyggnad av trafikplatsen (se figur 4). Rapportens syfte var att klargöra utrymmesbehov och tillräcklig avgränsning av trafikområdet som underlag för fortsatt detaljplanering av angränsande områden.



Figur 4. Tillräckligt område för trafikplats. Bilaga 2 i rapport: *E4-Sandbacka – framtida trafikplats. En översiktlig konsekvensanalys av alternativa principutformningar. 2006.*

Röd linje – det gamla Ta-området.

Grönt område – tillräckligt område för trafikplats enligt utredningen.

Blått område - planområdet

Kommunala avtal

Det finns ett avtal med Västra Lofotens samfällighetsförening för nyttjande av soprum i ladugårdsbyggnaden. Avtalet löper sedan 1991 och förnyas vart 5:e år. Avtalet gäller i ytterligare 3 år, men kan sägas upp med en uppsägningstid på 9 månader. Då det inte finns någon alternativ lokal för soprum, behöver en bit ”plusmark” tillskapas så att det blir möjligt att bygga ett nytt soprum.

Riksintressen

Ca 200 meter norr om det tänkta planområdet ligger ett område med riksintresse för väg. Området bedöms inte påverkas av planens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för nybyggnation av ett gruppboende som markerats med [B₁ – Bostäder, gruppboende] på plankartan. Den södra fastigheten markeras med [B – Bostäder] och parstugan skyddas från rivning och förvanskning med beteckningen [q₁ och q₂] i plankartan. Byggrätt för en- eller flerbostadshus intill parstugan tillkommer. Den bit av Uttervägen som passerar genom planområdet markeras som [Lokalgata].

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar från söder till nordost. Ca 10 meter norr om de befintliga gårdsbyggnaderna "faller" marken i en slänt ner i skogspartiet, vilket ger en skarp gräns där den södra delen uppfattas som ianspråktagen och den norra delen uppfattas som mer vildvuxen.

Skogspartiet i planområdets norra del består till största del av tall med några få inslag av björk och rönn. Några av tallarna är mycket gamla, andra är något yngre och de tillför alla en mycket speciell karaktär till området. Inom en del av planområdet krävs därför marklov för att få fälla träd [a₁], på grund av tallarnas bidrag till platsens karaktär. De äldre tallarna som markerats i grundkartan är särskilt viktiga.

I grönstrukturkartan tillhörande Fördjupning för Umeå, ligger planområdet inom ett område för "grön korridor", som är till för att knyta samman det gamla I20-området med Stadsliden och Gammliområdet.

För norra delen av planområdet är marken idag planlagd för trafikändamål. I detta planförslag har området med planbestämmelsen a₁ förstärkts med planbestämmelse [natur]. Det innebär att marken ska vara skogsbevuxen även om marklov för tallarna beviljas och på så sätt tryggas också spridningskorridoren som pekats ut som viktig för djur- och växtliv. Med dessa åtgärder bedöms spridningskorridoren inte påverkas negativt av planens intentioner.

I SLU:s Artportalen finns inga observationer av rödlistade eller sällsynta arter registrerade inom eller i närhet till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ingen dokumenterad risk för skred eller annan typ av osäker grundläggning föreligger.

Radon

Enligt *Markradonutredning för Umeå kommun* (från 1987) ligger planområdet inom ett lågriskområde för radon. Området består av finsand, silt eller lera.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelse

Bostäder i området

Området Mariedal byggdes under slutet av 1970-talet och omger planområdet på dess östra och sydöstra sida. Bostadsområdet består av par- och radhusbebyggelse i 1 ½ plan.

Kulturmiljö

På fastigheten ligger en gårdsgrupp med huvudbyggnad från 1920. Umeå Scoutkår har disponerat byggnaderna de senaste åren, men ursprungligen var detta en jordbruksfastighet. Det är en traditionell västerbottnisk gård av typen parstuga, en dubbelbod, ladugård samt jordkällare, samlade omkring en central gårdsplan.



Figur 5. Parstugan uppförd 1920. Skyddas från rivning i planen.

Bedömningen är att bevarandet av hela gårdsgruppen inte är långsiktigt möjligt, då ett rivningsskydd på alla byggnaderna inte skulle varit aktuellt p.g.a. både byggnadernas skick och användbarhet. Umeå kommun bedömer dock att en kombination av byggandet av gruppboende, bevarandet av parstugan och att samtidigt tillåta kompletterande bebyggelse är en långsiktig lösning. Parstugan skyddas med beteckningen [q₁ och q₂] i detaljplanen eftersom att byggnaden är värdefull och inte får förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning eftersträvas. Byggnaden får inte rivras. Starka begränsningar och utformningsbestämmelser kommer att prägla den kompletterande bebyggelsen.

Ny bebyggelse

Planområdet indelas i två fastigheter. På den norra kan ett gruppboende uppföras och på den södra bevaras den gamla parstugan och byggrätt som tillåter en- eller flerbostadshus tillkommer.

Norra fastigheten / Gruppboende

Den byggnad som planeras uppföras på den norra fastigheten är ett typhus i ett plan innehållande fem lägenheter samt en servicelägenhet och gemensamhetsutrymmen. Bebyggelsen regleras med [B₁] Bostäder, gruppboende och får endast vara i ett plan med en maximal bruttoarea (BTA) på 550 m². Typhuset som planeras uppförs med stående träpanel målat i en faluröd färg samt med tak av rött lertegel.



Figur 6. Typhuset som planeras uppföras på den norra fastigheten.

Byggrätten för den norra fastigheten har placerats i den norra kanten för att "vända ryggen" mot Björnvägen och Östra Kyrkogatan då det möjliggör en så god ljudmiljö som möjligt för utemiljön och uteplatsen.

Staket ska finnas mellan de två fastigheterna. Detta ska vara av trä och utformning och färgsättning ska anpassas efter de kulturhistoriska värdena i parstugan. Se exempel på utformning i figur 7.



Figur 7. Exempel på utformning av staket mellan de båda fastigheterna.

Södra fastigheten / Parstuga m.m.

På den södra fastigheten bevaras parstugan och byggrätt, som tillåter en- eller flerbostadshus i en gårdsformande placering, tillkommer. Användningen för fastigheten är [B] Bostäder. Parstugan betecknas i plankartan med [q₁], vilket betyder att byggnaden inte får förvanskas. Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning eftersträvas. Byggnaden får inte rivas.

För den nya byggrätten är maximal BTA 500 m² som ska fördelas på två byggnader. Byggnadernas gavelbredd får inte överstiga 8 meter och takvinkeln ska vara 25 grader.

Takvinkeln regleras för att den tillkommande bebyggelsen ska spegla parstugans mått så bra som möjligt. Högst två byggnader i maximalt två plan tillåts. Nya byggnader ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla parstugan genom att fasaderna ska utgöras av stående träpanel i faluröd kulör, taket ska vara sadeltak och taktäckningen ska vara tegel- eller betongpannor i röd kulör. Exempel på den typ av byggnader som skulle kunna vara möjlig enligt planen finns i figur 8.



Figur 8. Exempel på den typ av bebyggelse som, på den södra fastigheten, kan tillåtas enligt planen.

Även utformningen av uthus, garage och carport är reglerat i planbestämmelserna. Byggnaderna ska ha fasader av stående träpanel i faluröd kulör, taket ska vara sadeltak och taktäckningen ska vara tegel- eller betongpannor i röd kulör. Högsta tillåtna nockhöjd är 4,0 meter. Exempel på utformning av kombinerat sophus och förråd finns i figur 9.



Figur 9. Exempel på utformning av sophus och förråd till den södra fastigheten.

Soputrymme för Lofoten 1

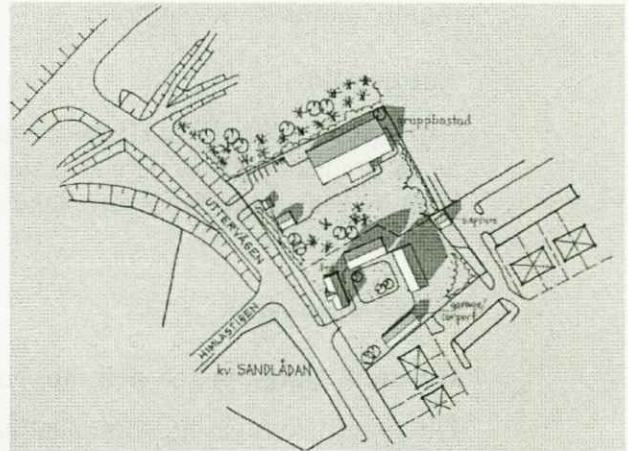
Då kommunen sedan tidigare har ett avtal med Västra Lofotens samfällighetsförening gällande nyttjandet av soputrymme i den norra änden av ladugårdsbyggnaden, måste det komma till en lösning som är tillfredsställande för båda parter då ladugårdsbyggnaden inte kommer att vara kvar. På den del av fastigheten Lofoten 1 som ingår i planområdet, skapas en mindre byggrätt i form av ett område med plusprickad mark. Marken får byggas endast med uthus, garage eller carport. På detta sätt kan ett nytt sophus, med en

högsta tillåtna nockhöjd på 4,0 m, uppföras. Marken kan också nyttjas för snöupplag och parkering.

Skuggning

På den norra fastigheten får byggnad endast uppföras i ett plan vilket medför att skuggningen från denna inte är av större betydelse. Särskilt som det inte finns grannar i byggnadens omedelbara närhet. Byggnaden kommer att omgärdas av fullvuxna tallar som skuggar byggnaden redan från början. Av den anledningen har öppna vistelseytor skapats i den östra delen av fastigheten där ljusförhållandena är bättre.

Trots den kringbyggda gården på den södra fastigheten blir inte skuggningen särskilt påtaglig på grund av de låga byggnaderna. Gården skuggas av parstugan och garaget, främst på hösten och vintern.



Figur 10. Skuggförhållanden på våren (början av april). Ett exempel på vad som kan byggas enligt detaljplanen.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsaffär ligger vid Västra Ersboda centrum ca 600 meter norr om planområdet. Vid centret finns många olika sorters affärer, restauranger och annan service.

Offentlig service

Det finns två förskolor i närheten av planområdet: en 300 meter väster om och en ca 600 meter öster om planområdet. Det finns även flera skolor i närheten. Mariebergsskolan med årskurs F-6 finns ca 1,3 km öster om planområdet, Bräntbergsskolan med årskurs 7-9 finns 1,3 km åt sydost samt Sandlidens skola med årskurs F-3 ca 1 km åt sydväst.

Det finns två vårdcentraler på ca 2 km avstånd från planområdet: Mariehems Hälsocentral (sydöst om planområdet) och Ersboda vårdcentral (nordost om planområdet).

Tillgänglighet

Byggnader och friytor ska utformas så att dessa är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Friytor

Lek och rekreation

Skogspartiet i den norra delen av planområdet bär spår av lek (stigar och kojor). Det är inte en stor skog, men för barn kan den fylla ett behov av en mer fri och naturlig lek-miljö än den som finns i det närliggande radhusområdet.

Närmsta park är Mariedalsparken (ca 600 meter öster om planområdet), annars är barnen i området hänvisade till de kringliggande skogsytorna. Skogspartiet inom planom-

rådet är den enda av sitt slag i området på östra sidan om Uttervägen. En mindre lekplats finns 300 meter sydväst om planområdet.

Planförslaget innebär att en del av det som idag utgör en rekreationsyta i form av en skogsdunge, delvis övergår till att bli kvartersmark bebyggd med en enplansbyggnad innehållande ett gruppboende. Detta innebär inte någon formell förlust av parkmark då denna mark inte är planlagd som sådan idag. Men det blir dock en förlust av detta mindre närrekreationsområde.

Naturmiljö

Grönområdet Stadsliden ligger söder om planområdet. Området består till största delen av ett granskogbeväxt berg som genomkorsas av gångstråk och löparslingor. Här finns både belysta spår och mindre, icke belysta spår. De största spåren prepareras som skidspår vintertid.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Uttervägen som går igenom planområdet är länkat till den övriga gatustrukturen i staden. Planområdet är väl kopplat till gång- och cykelvägar som både leder in till Haga och Umeå centrum samt ut mot Ersboda. Via en kortare sträcka med cykling på bussgata, är planområdet även förbundet med Mariehem via cykelvägar.

Kollektivtrafik

Busslinje 5 trafikerar Uttervägen och hållplatser finns på två platser inom 200 meter från planområdet: en längs Uttervägen söder om området och en längs Östra Kyrkogatan (på andra sidan Betelkyrkan).

Parkering, varumottagning, utfarter

Åtkomsten av planområdet sker genom två in- och utfarter direkt mot Uttervägen.

På den norra fastigheten finns utrymme för fyra parkeringsplatser: två personalparkeringar, en handikapparkering samt en besöksparkering. Plats för cykelparkering finns samt möjlighet att uppföra ett skärmtak över cykelparkeringen. Möjlighet finns för mindre varutransporter att köra in på fastigheten.

Den nuvarande utfarten från den södra fastigheten bevaras. Behovet av parkeringsplatser är enligt parkeringsnormen beroende av vilken typ av lägenheter som kommer att byggas. Ett ungefärligt antal är fem till sex stycken och dessa kan anordnas inom fastigheten och ändå vara inom normen för friyta. Möjlighet att ordna detta inom garage eller carport finns.

Placeringen av förråd/carport är utförd så att både ett gårdstun kan bildas och att insyn till intilliggande fastighet på kv. Lofoten begränsas.



Figur 11. Åtkomst till planområdet via gatunätet. Planområdet markeras med rött, infarter markerat med blått.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Uttervägen och ansluter planområdet från väster. Ett u-område skapas för de ledningar som kommer innanför planområdet i den södra delen.

För att undvika pumpning av spillvatten i den norra delen av planområdet kan fyllning krävas för byggnaderna.

Dagvattnet ska tas om hand inom respektive fastighet.

Avfall

UMEVAs gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA 11) ska följas.

Sophämtning för båda fastigheterna sker via åtkomst från Uttervägen. Det är inte tänkt att sophämningsfordonet ska ta sig in på fastigheterna och vända.

På fastigheten Sandlådan 1 (på andra sidan av Uttervägen), ligger en återvinningsstation.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Planområdet genomkorsas av en 10 kV elledning samt en jordlina. Dessa måste flyttas och läggas i Uttervägen samt i cykelvägarna som rundar skogspartiet i norr och öster.

Värme

Uppvärmningssystemet i tillkommande bebyggelse 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.

Ledning för fjärrvärme finns i närheten av planområdet och möjlighet finns att ansluta till denna.

Stadsnät

UmeNet har fiberoptiska ledningar i Uttervägen och möjlighet finns för blivande fastigheter inom planområdet att ansluta till stadsnätet via dessa.

Byggteknik

För att uppfylla långsiktiga mål för en hållbar utveckling, har Umeå kommun under-tecknat Aalborgåtagandena. Kommunen åtar sig att till förmån för alla ge stadsplanering och stadsbyggnade en strategisk roll i arbetet med miljö- och hälsofrågor och med sociala, ekonomiska och kulturella frågor. Detta innebär bland annat att kommunen ska arbeta för att tillämpa krav för hållbar stadsbyggnad och byggande samt främja arkitektur och byggteknik av hög kvalitet.

För att få sunda bostäder måste både sunda material och 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.

Störningar

Buller

Bullret från trafiken på Björnvägen norr om planområdet är mycket påtagligt på platsen. Dygnsmedelvärde ligger som mest på 60 dBA ekvivalent (se figur 12) med maxvärden på 75 dBA i norra änden av om planområdet.

För att klara kraven i Boverkets allmänna råd (se tabell nedan) har en planbestämmelse införts med krav att bullerplank ska uppföras längs den nord östra plangränsen.

Bullerplanket ska målas i en faluröd kulör.

Boverkets allmänna råd – Trafikbuller

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.



Figur 12. Ekvivalent buller. Planområdet markeras med rött.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar en del av fastigheten Stadsliden 2:4 som ägs av Umeå kommun. Detaljplanen möjliggör bildandet av två nya fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning.

Den elledning som korsar planområdet ska flyttas och läggas i Uttervägen och i cykelvägarna som rundar skogspartiet i norr och öster. Övriga allmänna underjordiska ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt.

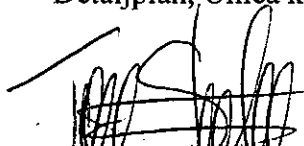
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Umeå kommun, Mark och exploatering.

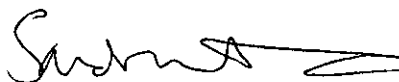
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har från detaljplanering Cecilia Ek, Fredrik Björkman, Barbro Holmgren och Sandra Thomée medverkat. Genomförandefrågorna har behandlats av den kommunala lantmäterimyndigheten genom Sarah Lundgren. Per Westergren från Mark- och exploatering har varit beställarens representant.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2014, reviderad mars 2014.



Tomas Strömberg
Planchef



Sandra Thomée
Planhandläggare

Granskningsutlåtande



Diarienummer: BN-2013/00509

Datum: 2014-03-18

Handläggare: Sandra Thomée

Detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:4 m.fl. inom Mariedal i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:4 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2014. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggnation av gruppboende på del av fastigheten Stadsliden 2:4, den gamla scoutgården. Planen ska också pröva bevarandet av en eller flera av de befintliga byggnaderna (scoutgården) och med det också pröva ändrad användning för dessa byggnader. Syftet är även att säkerställa allmän plats som lokalgata.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-25 – 2013-11-18 samt granskning under tiden 2014-02-24 – 2014-03-17. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Informationsmöte har hållits med de närboende 11 mars 2014. Synpunkter från detta möte sammanfattas sist. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

”Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

TRAFIKVERKET

”Trafikverket har inget att erinra mot förslaget till detaljplan för Stadsliden 2:4 på Sandbacka/Mariedal.”

UMEÅ ENERGI

”Inget att erinra mot planförslaget.”

UMEVA

”Inga ytterligare synpunkter.”

GATOR OCH PARKER

”Inga synpunkter.”

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

”Västerbottens museums yttrande i samrådsskedet ledde inte till någon förändring av planförslaget. Vår rekommendation var att hela den befintliga gamla gården skulle skyddas med q i planen, nu är endast parstugan skyddad. Den har dock fått ett starkt skydd genom rivningsförbud och bestämmelser mot förvanskning, vilket är mycket positivt. Likaså är det positivt att det finns bestämmelser i planen som säkerställer att övriga byggnader anpassas till det äldre bostadshuset i fråga om material och kulörer.”

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon förändring av planförslaget.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

”Vi håller med museets yttrande rörande fastighetens kulturhistoriska värde. Vi anser som andra aktörer att det är värt att bevara mark, träd och hus, det finns inte så mycket kvar som är bevarat från förr.”

”Det finns risker kopplat till vatten i området, vilket gör det värt att bevara träd som kan suga upp vatten. Det minskar behovet av utfyllning av annan åverkan i området.”

”Under rubriken Förutsättningar och Förändringar: När det gäller Bostäder och Gruppboende (B1 & B) är det önskvärt med fler hyresrätter.”

”Hyresgästföreningen håller med om att man satsar på långsiktiga mål för hållbar utveckling.”

Kommentar: Detaljplanen kan inte styra upplåtelseformer för bostäder. Synpunkterna leder inte till några förändringar av planförslaget.

MINNESANTECKNINGAR FRÅN INFORMATIONSMÖTE 2014-03-11

Frågor under mötet:

Frågor om grupp boendet kom upp, bl.a. vilka som kommer att flytta in och hur många lägenheter det blir.

Svar: Vi vet inte vilka som flyttar in. Det blir ca 5-6 lägenheter.

Hur många lägenheter kan det bli på Scoutgården?

Svar: Troligt att det mest blir 8-9 st.

Vilken sorts bebyggelse blir det, kan det bli industri på tomten?

Svar: Fastigheten kan bebyggas med byggnader för boende. Industri tillåts inte.

Går det att samordna sophantering mellan Lofotens samfällighet och Scoutgården.

Svar: Det är inget som vi planerat för.

Går det att bygga hus på hela tomten?

Svar: Bostadshus går endast att bygga inom markerat område på plankartan (brandgul färg).

Vad händer med slänten mellan Lofoten 1 och Stadsliden 2:4.

Svar: Vid bygglov bestämms utformningen på markslutningen.

Vilken höjd får den nya bebyggelsen på Scoutgården?

Svar: Bebyggelsen får högst ha två våningar.

Hur stor areal är det på området för vårt kommande sophus?

Svar: Cirka 250. (Uppmätt senare till 225 kvm i plankartan).

Går det att utveckla grönområdet öster om planområdet, det är allmänt trist idag?

Svar: Tomas tar med sig frågan.

Går det att få en infart från rondellen till Lofoten 1?

Svar: *Inte troligt.*

Kommer Bostaden att köpa Scoutgården?

Svar: *Vi vet inte vilka som kommer att köpa fastigheten, men det är nog inte troligt.*

När är bygget av gruppboendet klart?

Svar: *Bygget kommer att starta så fort planen vunnit laga kraft och att bygglovet är klart. Kanske kan bygget starta innan sommaren.*

Vilka tallar ska bevaras?

Svar: *Inom området som i plankartan har bestämmelsen a₁. Bevarandet av de övriga träden inom planområdet bestäms av fastighetsägaren.*

Vad händer med Scouthuset?

Svar: *Byggnaden får inte rivas.*

Vad kommer marken att kosta?

Svar: *Vi vet inte.*

Vart får vi placera vårt sophus?

Svar: *Inom markerat område för uthus och garage.*

ÖVRIGT

Under granskningstiden har Lofotens samfällighetsförening, vid ett möte 2014-03-17 på stadshuset, påpekat att de vill köpa del av fastigheten Stadsliden 2:4 för bl.a. upplag av snö. På berört område är marken planlagd med prickmarkering, att byggnad inte får uppföras. Plankartan behöver inte förändras för att möjliggöra ett eventuellt köp av marken. Den eventuellt nya fastighetsgränsen illustreras på illustrationen i plankartan.

SAMMANFATTNING

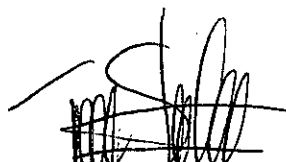
Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Elisabeth Lundell- Lundqvist och Lennart Lundqvist. Lodjursvägen 84, 906 42 Umeå.
- Övriga berörda, (underrättelse):
Allan Johansson och Eva Lindberg Johansson. Lodjursvägen 83, 906 42 Umeå.
Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå.

Detaljplan, Umeå kommun mars 2014


Sandra Thomée
Planhandläggare


Tomas Strömberg
Planchef



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2013/00509

Datum: 2014-02-20

Handläggare: Sandra Thomée

Detaljplan för fastigheten del av Stadsliden 2:4 inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggnation av gruppboende på del av fastigheten Stadsliden 2:4, den gamla scoutgården. Planen ska också pröva bevarandet av en eller flera av de befintliga byggnaderna (scoutgården) och med det också pröva ändrad användning för dessa byggnader. Syftet är även att säkerställa allmän plats som lokalgata.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-25 – 2013-11-18. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samrådsmöte har hållits med de närboende 11 november 2013. Synpunkter från detta möte sammanfattas sist. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

”Den grafiska bilden med ekvivalent buller är svår att tyda och det bör framgå vilka bullerintervaller de olika färgerna representerar. Om det gula fältet med 55 dBA är intervallet från 55 dBA till nästa färg som är 60 dBA medför det att det norra hörnet av planområdet utsätts för buller högre än 55 dBA och därmed också byggnaden med gruppboendet som föreslås placeras där. Är det så och byggnaden vid fasad och planområdet utsätts för mera än 55 dB(A) bör åtgärder redovisas i planhandlingarna och plankartan kompletteras med relevanta plan bestämmelser. Området är beläget nära Björnvägen och trafikplatsen med E4:an som alstrar trafikbuller. Planen redovisar planområdet för trafikplatsen, men det vore bra om planbeskrivningen även belyser hur eventuell framtida trafikökning och ökning av trafikbullret påverkar planområdet.”

Övrigt

”Det är lovvärt att ge den äldre parstugan skyddsbestämmelser och säkerställa att den bevaras samt att planen reglerar utformningen på den kommande bebyggelsen runt gårdstunet så den anpassas till den äldre bebyggelsen. Planområdet är belägen nära ett område med riksintresse för väg och Länsstyrelsen förutsätter att Trafikverket ges tillfälle att yttra sig i ärendet.”

Kommentar

Länsstyrelsen påpekande är riktigt. Planområdet utsätts för vägbuller upp till 60 dBA ekvivalentnivå och upp till 75 dBA maximalnivå. För att klara bullernivåerna inom planområdet har en skyddsbestämmelse om att bullerplank ska uppföras tillkommit.

Planhandlingarna har skickats till Trafikverket.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra gällande förslaget till detaljplan för Stadsliden 2:4.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

UMEÅ ENERGI

Exploatören ska svara för samtliga kostnader för flyttningen av 10 kV kabeln och jordlinan.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon förändring av planförslaget.

UMEVA

Vatten och avlopp

Samtidigt med fastighetsbildningen ska ledningsrätt skapas för allmänna va-ledningar inom och i direkt anslutning till fastigheter utanför allmän gatumark. För att undvika pumpning av spillvatten, vilket fastighetsägarna i så fall ansvarar för, kan fyllning krävas för byggnaderna.

Avfall och återvinning

Återvinningsstationen på fastigheten Sandlådan 2 tangerar planområdet, den ger en god möjlighet till sortering för boende, men kan också ge störningar för de nya fastigheterna. Den idag fungerande avfallshanteringen för västra Lofotens samfällighet måste ersättas så att den nya anläggningen uppfyller anvisningarna NOA 11.

Kommentar

Vatten och avlopp

Planbeskrivningen uppdateras med informationen om att fyllning krävs för att undvika pumpning av spillvattnet.

Avfall och återvinning

Störningarna från återvinningsstationen på fastigheten Sandlådan 1 bedöms inte vara av sådan art att bebyggelsen inom planområdet påverkas negativt. Planbeskrivningen uppdateras med informationen om återvinningsstationen på Sandlådan 1.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet har i tidigare yttrande 2013-08-15 redogjort för de kulturhistoriska värdena hos den äldre gårdsgruppen på fastigheten. Där nämns bland annat värdet i att gården är komplett med alla byggnader bevarade. Museets rekommendation var därför att hela gården skulle skyddas med q i planen.

I det aktuella förslaget är bara bostadshuset skyddat, med motiveringen att rivnings-skydd inte är aktuellt för övriga byggnader bland annat p.g.a. deras användbarhet. Vi beklagar detta, då det miljöskapande värdet minskar om gårdsbyggnader rivs och den historiska dimensionen i stadsdelen blir svårare att avläsa. Samtidigt har vi förståelse för att det kan vara svårt att finna en användning för uthusbyggnaderna i det kringbyggda läge som gården har i nuläget.

Museet ser positivt på de föreslagna skyddsbestämmelserna för parstugan. Planförslaget visar även goda ambitioner att anpassa nybebyggelsen till den befintliga, d.v.s. parstugan som bevaras, i fråga om material och kulörer.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon förändring av planförslaget.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av yttrandet.

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger inom en grön korridor som ska bidra till biologisk mångfald genom att underlätta spridning av djur och växter. Enligt de övergripande riktlinjerna i *Fördjupningen för Umeå* så ska de gröna intressena integreras vid planer som berör gröna korridorer. Bedömningen att planen inte påverkar spridningskorridoren negativt behöver motiveras. Även påståendet att inga rödlistade eller sällsynta arter har hittats i eller i närheten av planområdet bör motiveras bättre, det saknas referens eller dokumentation.

Kommentar

I den nu gällande detaljplanen, för norra delen av planområdet, är marken planlagd för trafikändamål. I granskningsförslaget har området med planbestämmelsen a₁ förstärkts med planbestämmelse natur. Det innebär att marken ska vara skogsbevuxen och på så sätt tryggas spridningskorridoren som pekats ut som viktig för djur- och växtliv.

I artportalen finns inga observationer av rödlistade eller sällsynta arter registrerade inom eller i närhet till planområdet.

Planbeskrivningen uppdateras med ovan nämnda information.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planområdet ligger inom en grönkorridor som ska bidra till biologisk mångfald genom att underlätta spridning av djur och växter. Enligt de övergripande riktlinjer i FÖP Umeås framtida tillväxtområde så ska vid planer som berör gröna korridorer de gröna intressena integreras. Det framgår inte i planen på vilket sätt de gröna intressena i korridoren har integrerats.

Bedömningen att planen inte påverkar spridningskorridoren negativt behöver motiveras t ex genom förutsättningar som kan vara vägledande i framtida angränsande planer inom området. Ett sätt att säkra en del av spridningskorridorens funktion är att ta in resten av marken ut till Björnvägen och Östra kyrkogatan och markera den som natur.

I planbeskrivningen beskrivs att skogspartiet i planens norra del hyser några mycket gamla tallar som ger området en mycket speciell karaktär. Det är bra att området har markerats i plankartan och att det behövs marklov för att fälla träden. Men det saknas ett tydligt *ställningstagande om och hur de gamla träden ska skyddas som är vägledande vid beslut för marklov.*

Kommentar

I den nu gällande detaljplanen, för norra delen av planområdet, är marken planlagd för trafikändamål. I granskningsförslaget har området med planbestämmelsen a₁ förstärkts med planbestämmelse natur. Det innebär att marken ska vara skogsbevuxen och på så sätt tryggas spridningskorridoren som pekats ut som viktig för djur- och växtliv.

Tallarna i området bidrar med särskild karaktär som beskrivs i planbeskrivningen. Något ytterligare ställningstagande är inte aktuellt.

GATOR OCH PARKER

Gator och parker har inga synpunkter på planförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Brandförsvar och säkerhet har inga synpunkter på planförslaget.

VÄSTRA LOFOTENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Lofotens samfällighetsförening önskar att markområdet för plusmarkerad mark (garage och uthus) ökas och går parallell med den befintliga logen, för att kunna använda marken för uppläggning av snö, uppställningsplats för släpfordon och som gästparkering.

Samfälligheten önskar också köpa ”grönområde norr om och längs medinfart till Västra Lofoten för mellanlagring av snö”.

Samfälligheten har förslag på ändring av de byggbara ytorna i det södra planområdet. ”Bibehåll nuvarande infartsläge och flytta soprum och garage mot tomtgräns. Alternativt Bibehåll nuvarande plan men i så fall vore ett plank i tomtgräns mot närmaste fastighet ett önskemål”.

Samfälligheten påpekar att deras gångväg till återvinningsstationen på Sandlådan 1 försvinner vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Kommentar

Markområdet för uthus och garage i den sydöstra delen har utökats något i samråd med Mark- och exploatering vid Umeå kommun. Marken, ca 250 m² kan därmed nyttjas för föreslagna ändamål.

Den södra infarten, som i samrådsförslaget placerats i direkt närhet till Lofoten 3, har i granskningsförslaget flyttats åter till ursprungsplatsen. Området för att uppföra garage och uthus har flyttats närmare fastigheten Lofoten 3, där långsidan av bygganden ska vara vänd mot fastighetsgräns så att insyn mot fastigheten Lofoten 3 begränsas..

ALLAN JOHANSSON OCH EVA LINDBERG JOHANSSON, LOFOTEN 4

Eva Lindberg Johansson och Allan Johansson vill att samtliga träd i det sydvästra hörnet fälls. Detta ökar trafiksäkerhet då fri sikt ordnas vid utfarten. Den nya bebyggelsen samt Lofoten 4 får mer ljusinsläpp.

Eva Linberg Johansson och Allan Johansson undrar vem som handlägger försäljningen av Scoutgården och när detta kommer att ske.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att styra fällning/bevarande av träden i den sydöstra delen av planområdet. I och med att infarten till den så kallade Scoutgården inte kommer att flyttas från nuvarande läge, kommer det inte att krävas att några träd i detta område fälls för att genomföra detaljplanen. Fastighetsägaren beslutar om bevarande/fällning av träd som inte skyddas i plankartan.

Försäljningen av Scoutgården sköts av Mark- och exploatering vid Umeå kommun.

ELISABETH LUNDELL - LUNDQUIST OCH LENNART LUNDQUIST (LOFOTEN 3)

Elisabeth Lundell- Lundquist och Lennart Lundquist anser att "den 140-150 år gamla skogen i planområdets norra del borde vara fredad för all framtid med tanke på trädens kulturvärde och luftrenande effekt och med tanke på Sandbackarondellens närhet.

Lundell- Lundquist och Lundquist kräv på ändringar i detaljplanen för att kunna acceptera utbyggnadsplanerna på Stadsliden 2:4:

1. "Flytta infarten i det sydöstra hörnet minst 12 - 15 meter mot nuvarande infart. Annars får vi biltrafik en meter från vår tomtgräns. I det sydöstra hörnet mot vår tomtgräns finns 11 uppvuxna tallar (bedömd ålder 60-80 år). Denna trädunge har stort kulturvärde för hela vårt område och är en luftrenare."
2. "Bygg ett plank längs hela vår tomtgräns mot kommunen (ca 30 m). Planket ska gå hela vägen ut mot Uttervägen. Planket ska ha en höjd av omkring 2 meter och ha en robust konstruktion av den typ som finns vid Hagaskolan mot E4. Planket ska skydda mot buller och avgaser från in- och utpasserande bilar. Nära vår tomt kommer ett garage/carport att ligga. Vår tomt (Lofoten 3) har en nivåskillnad på en dryg meter varför avgaser från varmkörande bilar vintertid inne på gården, annars kan "rinna ner" på vår tomt. Därför måste det bli ett tätbyggt plank, men det får gärna anknyta till gedigen västerbottnisk stil (stående panel och rödmålat) för att smälta in i nuvarande och planerad bebyggelse."
3. "Garage/carport måste vändas helt om så att dess infart blir från andra hållet dvs inifrån gården. Det innebär att dess långsida/baksida hamnar mot vår nuvarande häck. Detta är fullt möjligt om infarten flyttas 12 - 15 meter i nordvästlig riktning. En flyttning av infarten i nordvästlig riktning och att placera garage/carport åt andra hållet skulle väsentligt minska våra framtida besvär med buller och avgaser."

Kommentar

Den södra infarten, som i samrådsförslaget placerats i direkt närhet till Lofoten 3, har i granskningsförslaget flyttats åter till ursprungsplatsen. Detaljplanen kommer inte att styra fällning/bevarande av träden i den sydöstra delen av planområdet. I och med att infarten till den så kallade Scoutgården inte kommer att flyttas från nuvarande läge, kommer det inte att krävas att några träd i detta område fälls för att genomföra detaljplanen. Fastighetsägaren beslutar om bevarande/fällning av träd som inte skyddas av bestämmelse i plankartan.

Området för att uppföra garage och uthus har flyttats närmare fastigheten Lofoten 3. En bestämmelse i plankartan har tillförts som säger att långsidan av garaget/uthuset ska vara vänd mot fastighetsgräns. Då området för att uppföra garage/uthus är flyttat kommer infarten till garaget/uthuset att vändas, så att infart sker inifrån gården.

När garaget/uthuset byggs kommer den att verka som en barriär mellan fastigheterna, i likhet med vad ett plank skulle ha gjort. Det är sannolikt att garaget kommer att byggas när detaljplanen genomförs för "Scoutgården". Att både ha ett plank och ett garage längs fastighetsgränsen bedöms inte vara lämpligt.

Minnesanteckningar från samrådsmöte 2013-11-11

Cecilia inledde med en kort presentation

- Innebörden av planförslaget
- Svar på era frågor
- Kom ihåg att lämna skriftliga synpunkter!

Frågor om boendet kom upp, bl.a. vilka som kommer att flytta in och hur många lägenheter det blir.

Svar: Vi vet inte vilka som ska flytta in. Det tyfus som kommunen använder innehåller 6 lägenheter.

Många lyfter frågan varför man fått så kort tid på sig att svara (3 veckoers samrådstid/1 vecka mellan möte och samrådstidens slut). Man ansåg att de frågat på kommunen när denna plan ska tas upp i 1,5år men inte fått något svar.

Svar: Detaljplanering fick uppdrag om att upprätta detaljplan i våras och har inte ägt frågan längre än så.

Nu är det plötsligt bråttom!! Varför det?!

Svar: Kommunens behov av gruppboenden.

Om någon extern vill bygga hur går det till?

Svar: Den som vill bygga måste förvärva fastigheten av kommunen.

Förfarandet diskuteras – samråd och granskning, liksom att man kan lämna in synpunkter vid två tillfällen.

De nya infarterna kommer nära intilliggande fastigheter, det kommer att bli trafik, kommer det att bli ett bullerplank?

Svar: kommer det att bullra så mycket? Det kommer att röra sig om tiotal fordon som kommer åker och kommer/dygn.

Är det lönt att lämna in en förfrågan om markinlösen av delar av kommunens mark, eller säger ni nej direkt?

Svar: Lämna in en fråga så får ni kommunens svar. Vi kan inte svara på mötet.

Måste soprummet (det nya) ligga precis i vägen för GC-vägen?

Svar: Det kan ligga var som helst inom plusmark.

Hur länge gäller vårt avtal med kommen?

Svar: Avtalet har 9 månaders uppsägningstid.

Får vi tillbaka pengarna för vår investering i soprummet?

Svar: Inte enligt avtalet.

Hur mycket får vi bygga på plusmarken? Hela eller?

Svar: Just nu finns inga begränsningar, men vi får se över bestämmelserna: Det kan vara bra med plats för snöupplag.

Hur mycket skog blir det kvar i dungen?

Svar: Svårt att säga utan att mäta, ca en tredjedel. (Uppmätt senare - 35 m) Har avsikt att spara de största tallarna genom att införa mark lov för att fälla träd inom det område där de står.

Dagvatten hur blir det med det?

Svar: Det är lokalt omhändertagande av dagvatten som gäller här, då det inte finns några dagvattenledningar i närheten. Dvs. varje fastighetsägare ansvarar för dagvattenet inom sin fastighet.

Men hur går det med lutningar? Vi har problem med grundvatten, det strömmar mkt vatten i området. Kommer det mer vatten? Vatten från tak och hårdgjorda ytor ska tas om hand lokalt. Det rinner mkt vatten mot oss...

Svar: Det kan finnas behov att hantera dagvatten i bestämmelser, typ med plushöjder, ej asfalt, diken etc.

Hur hanteras bullret för gruppboendet?

Svar: Vi kollar på detta. Länsstyrelsen har redan yttrat sig i frågan.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Nya bestämmelser i plankartan har tillkommit, natur, bullplank, placering.

Byggrätten för garage/uthus har i den södra delen flyttats.

Infart/utfart till den södra fastigheten har flyttats.

Planbeskrivningen har uppdaterats.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2014



Sandra Thomé
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef