

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- - - - - Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- BD** Bostäder och Vård. Vård får endast bedrivas på nedre plan och får inte omfatta djurvård.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är totalt 295 m².
- Största bruttoarea för huvudbyggnad är 410 m².
- Största byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 140 m².
- Fastigheten får inte delas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- || ● ● || Plank får uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

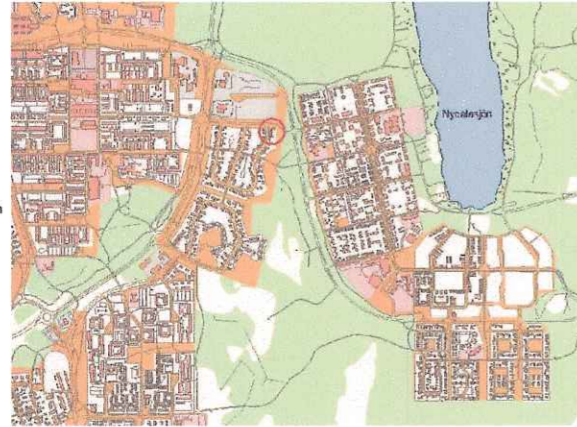
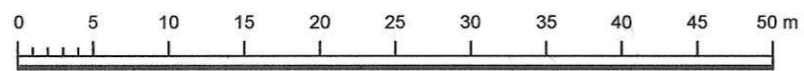
- Huvudbyggnad ska placeras minst tre meter från fastighetsgräns.
- Komplementbyggnader ska placeras minst tre meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller inte mot den norra fastighetsgränsen.
- Huvudbyggnadens högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,5 meter med en största takvinkel på 45 grader.
- Komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,2 meter med en största takvinkel på 31 grader.
- Endast en huvudbyggnad får uppföras, parhus är inte tillåtet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2015-01-16
 Reviderad
Anna Helmer
 Lantmäteri
 Mätning : MU
 Kartkonstruktion : NH
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjddata med 1 meters ekvidistans
 Ursprung : Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt : Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:500

Skala: 1:500 (A3)



Översiktskarta

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta
 - planbeskrivning
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2015-10-21 § 279
 Laga kraft 2015-11-20
 Vidimeras *FB*

Detaljplan för fastigheten
Mineralet 1
 inom Carlshem i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2015
 reviderad oktober 2015

Tomas Strömberg
 Tomas Strömberg
 Planchef

Sandra Thomée
 Sandra Thomée
 Kartingenjör

ST

2480K-P15/26



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 10-19
Datum: 2015-11-20
Handläggare: Sandra Thomée

Detaljplan för fastigheten MINERALET 1 inom Carlshem i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-10-21, § 279. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-11-20.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

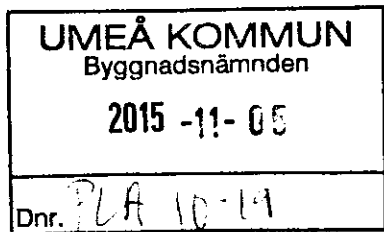
UMEÅ KOMMUN
Detaljplan, november 2015

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/26



Länstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2015-11-03

Ärendebeteckning
404-8580-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Mineralet 1 inom Carlshem i Umeå kommun, Västerbottens län (PLA 10-19)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2015-10-21, § 279 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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.

Detta beslut är godkänt i länstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt

Handwritten signature or mark in the bottom right corner.



Sammanträdesprotokoll

2015-10-21

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 21 oktober 2015 kl. 10:00-15:40
 Ajournering kl. 11:55–13:05

Plats: Esplanaden, Stadshuset 2tr

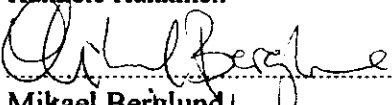
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 272-311
 Lennart Sandström (FP), ersättare för Ulrik Berg (M) § 312
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordf. §§ 272-304, 306-312
 Ola Borgström (S), ersättare för Alireza Mosahafi (MP) § 305
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Anders Sellström (KD), §§ 272-308
 Harald Svensson (M), ers. Anders Sellström (KD) §§ 309-312
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

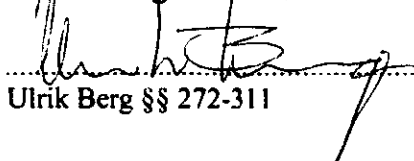
Utses att justera: Ulrik Berg och Alireza Mosahafi

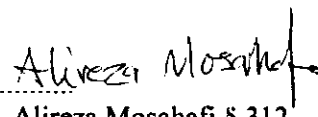
Sekreterare:  §§ 272-312
 Hannele Häkkinen

Ordförande:


 Mikael Berglund

Justerare:


 Ulrik Berg §§ 272-311

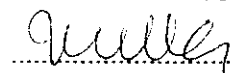

 Alireza Mosahafi § 312

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2015-10-21
 Anslaget har satts upp: 2015-10-28
 Anslaget tas ner: 2015-11-19
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S), §§ 272-304, 306-312

Emma Vigren (S)

Stefan Hagström (S)

Gabriel Farrysson (MP), §§ 272-304, 306-312

Harald Svensson (M), §§ 272-308

Lennart Sandström (FP), §§ 272-311

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 273

Jonas Andersson, bygglovchef, § 274

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 278

Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 278-280, 282-295

Johan Sjöström, mark- och exploateringsingenjör (planarkitekt), § 281

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 296-306, 311-312

Emma Lundström, kommunjurist, § 308-309

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nelli Florens Nilsson, planarkitekt

Niklas Forsgren, kommunikatör

Åke Möhring, byggnadsinspektör

§ 279

Mineralet 1

Diariernr: PLA 10-19

Detaljplan för Mineralet 1 – bostad och läkarstation

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Mineralet 1 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för boende och vårdverksamhet på fastigheten Mineralet 1. Syftet är också att befästa nuvarande bebyggelse på fastigheten.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2015, reviderad oktober 2015.

Samråd

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 att inga erinringar mot förslaget finns. Efter samrådet av detaljplaneförslaget har byggnadsarean för komplementbyggnader ökat med 5m², till 140 m². Detta för att undvika eventuella felmarginaler. Det har också förtydligats i planbeskrivningen att vårdverksamhet kan bedrivas i komplementbyggnader.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-02.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2015.
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.
- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.

Beredningsansvariga

Sandra Thomée, kartingenjör

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen.



Tjänsteskrivelse

2015-10-02

Byggnadsnämnden

MINERALET 1

Diariernr: PLA 10-19

Detaljplan för Minalet 1 - bostad och läkarstation

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för boende och vårdverksamhet på fastigheten Minalet 1. Syftet är också att befästa nuvarande bebyggelse på fastigheten.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2015, reviderad oktober 2015.

Samråd

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 att inga erinringar mot förslaget finns. Efter samrådet av detaljplaneförslaget har byggnadsarean för komplementbyggnader ökat med fem m², till 140 m². Detta för att undvika eventuella felmarginaler. Det har också förtydligats i planbeskrivningen att vårdverksamhet kan bedrivas i komplementbyggnader.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-02

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 10-19

Antagandehandlingar

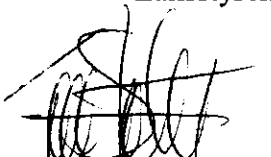
- Utlåtande daterad oktober 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015
- Planbeskrivning daterad augusti 2015, reviderad oktober 2015.

Beredningsansvariga

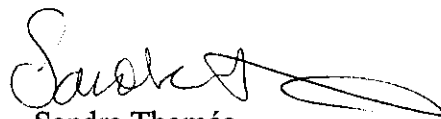
Sandra Thomée, kartingenjör
Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Tomas Strömberg
Planchef



Sandra Thomée
Kartingenjör



Utlåtande

Diarienummer: PLA 10-19
Datum: 2015-10-01
Handläggare: Sandra Thomée

Detaljplan för fastigheten MINERALET 1 inom Carls hem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Mineralet 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för boende och vård-verksamhet på fastigheten Mineralet 1. Syftet är också att befästa nuvarande bebyggelse på fastigheten.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-08-28 – 2015-09-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL
Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSKOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra mot planförslaget Mineralet 1.

Kommentar

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

GATOR OCH PARKER

Gator och parker har inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Umeå Kommun Företag har inga synpunkter förutsatt att framkomligheten på Mineralvägen inte äventyras.

Kommentar

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

UMEVA

Vatten och avlopp

Det är viktigt att gränsvärdeslistan i kommunens ABVA (Allmänna Bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen) kan innehållas, vilket vi påpekar då andra verksamheter än för bostadsändamål är aktuella i detta fall.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet har vidarebefordrats till sökande för kännedom. Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

SWEDAVIA

Swedavia Umeå Airport har inget att erinra på detaljplaneförslaget. Flygplatsen förutsätter att kommunen tar hänsyn till att eventuell bebyggelse inte genomtränger aktuell hinderyta för området.

Kommentar

Bebyggelsen enligt planförslaget på Mineralet 1 kommer inte att tränga igenom flyghinderytan på 51,4 meter. Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra

Kommentar

Yttrandet leder inte till några förändringar i detaljplaneförslaget.

REVIDERING

Efter samrådet av detaljplaneförslaget har byggnadsarean för komplementbyggnader ökats med fem m², till 140 m². Detta för att undvika eventuella felmarginaler. Det har också förtydligats i planbeskrivningen att vårdverksamhet kan bedrivas i komplementbyggnader. Även några redaktionella förändringar har gjorts.

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

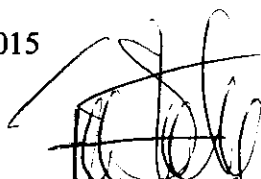
Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2015



Sandra Thomée
Kartingenjör



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-19
Datum: 2015-10-01
Handläggare: Sandra Thomée

Detaljplan för fastigheten MINERALET 1 inom Carlshem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR TILL DETALJPLANEN

- Plankarta
- Denna planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för boende och vårdverksamhet på fastigheten Minalet 1. Syftet är också att befästa nuvarande bebyggelse på fastigheten.

BAKGRUND

På fastigheten Minalet 1 bedrivs idag en vårdverksamhet samtidigt som huvudbyggnadens ovanvåning används för boende. Vårdverksamheten har varit verksam på platsen sedan år 1988 och specialiserar sig idag på plastikkirurgi, allmänmedicin m.m. Då stadsplanen från år 1976 inte medger vård som användning måste en ny detaljplan arbetas fram för att verksamheten fortsättningsvis ska kunna bedrivas på platsen.



Översiktskarta. Den röda cirkeln markerar planområdets läge.



Översiktskarta. Fastigheten Minalet 1 markerad.

PLANDATA

Planområdet omfattas av fastigheten Mineralet 1. Fastigheten är belägen på Carlshem, vid korsningen av Mineralvägen och Silvervägen, cirka 3,5 km från centrala Umeå. Fastigheten har en area på 1 230 m² och är privat ägd. Detaljplanen handläggs genom enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900, i dess äldre lydelse.



Ortofoto över fastigheten Mineralet 1 inom Carlshem.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 17 december 2014 till och med 7 januari 2015. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

För planområdet gäller översiktsplan fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde, antagen 29 augusti 2011. En central del i fördjupningen handlar om att förtäta staden inom 5 kilometer från centrala stan och sjukhus- och universitetsområdet.

Enligt plankartan som hör till översiktsplanen ligger fastigheten Mineralet 1 inom ett område för grön korridor, se bild nedan. Den gröna korridoren sträcker sig från I20 området via Stadsliden, Mariehemsängarna, och Liljansberget till Noret (Nydala) och som fortsätter längs Kolbäcken fram till Ålidhem och vidare mellan Carlshem och Tomtebo till Grössjön. Syftet med de gröna korridorerna, som sträcker sig runt och i staden, är att underlätta spridningen av växter och djur.

I FFU:n finns ett ställningstagande om att ”En grön korridor betyder inte att området i sin helhet undantas från annan användning, utan att funktionen som grön korridor för artspridning och sociala värden ska beaktas vid planläggning”.

Syftet med den gröna korridoren som enligt plankartan nedan ligger på kvartersmark är inte att omvandla de bebyggda fastigheterna till gröna områden, utan de ska fortsättningsvis vara kvartersmark.



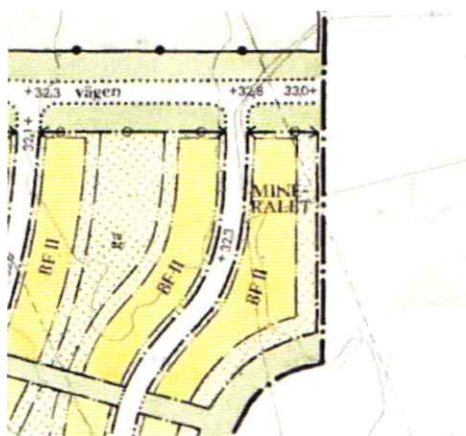
Utdrag ur plankartan för FFU:n. Fastigheten Mineralet 1 är markerad med röd linje.

Genomföranden av den nya detaljplanen för Mineralet 1 kommer inte att leda till några förändringar från dagens användning och kommer således inte påverka den gröna korridoren som finns idag. Umeå kommun Detaljplanering bedömer också att detaljplaneförslaget för Mineralet 1 inte strider mot kommunens översiktsplaner.

Gällande stadsplan

För fastigheten Mineralet 1 gäller stadsplan för Carlslidsområdet, Östra Ålidhem, 2480K-P97/1977, antagen 1976-09-20. Fastigheten Mineralet 1 är planlagd för bostadsändamål där byggnad ska uppföras fristående och får högst vara två våningar. Huvudbyggnad får inte ha en större areal än 150 kvadratmeter samt högsta areal för garage och förrådsbyggnader är 70 kvadratmeter.

Visionen från stadsplanen är att ”bebyggelsen är tänkt att få utformas mycket fritt”. Där material, färg och placering av byggnaderna får väljas av byggherrarna.



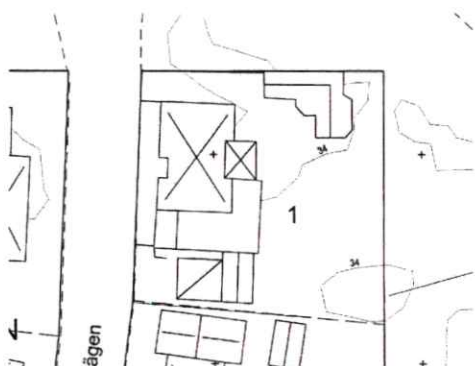
Utdrag ur stadsplan 2480K-P97/1977

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområdet

Mineralet 1, som utgör hela planområdet, ligger i hörnet av ett utbyggt bostadsområde. Huvudbyggnaden på fastigheten byggdes i början av 1980-talet. I samband med bygget av huvudbyggnaden, uppfördes ett garage med carport. Under åren som gått har bygglov lämnats på ett gårdshus, inglasat uterum samt en till carport med tillhörande förådsdel.

I norr finns ett plank som går längs fastighetsgräns och möter upp huvudbyggnaden i väst och gårdshuset i nordöst. Syftet med planket har varit att minska bullret från kollektivtrafiken som trafikerar Mineralvägen. Öster om fastigheten finns ett sammanhängande skogsområde som sträcker sig från bussgatan i norr längs Tomtebovägen vidare mot Grössjön.



Utsnitt ur grundkartan för Mineralet 1



Huvudbyggnad på Mineralet 1

Fastigheterna vid kvarteret Mineralet samt Nickeln (kvarteret väster om Mineralet) byggdes ut mellan 1970-talets slut fram till början av 1980-talet.



Bebyggelsen vid Silver- och Guldvägen.

Fastigheterna längs Silvervägen samt Guldvägen är bebyggda med en huvudbyggnad där garage eller carport i de flesta fall byggts samman med huvudbyggnaden. Stilen på byggnaderna varierar i både storlek, form och placering. Inom bostadsområdet finns inga parhus.

Verksamheten på Mineralet 1

Vårdverksamheten har bedrivits på Mineralet 1 sedan år 1988 och var inriktad mot allmänmedicin. Idag bedrivs vård i huvudbyggnadens nedervåning. Garagedelen som är ihop byggd med huvudbyggnaden har på senare år kommit att användas inom vårdverksamheten.

Vårdverksamheten inriktar sig idag mot plastikkirurgi, öron-näsa hals sjukdomar, allmän kirurgi, företags- och allmänmedicin. Företaget hade i början av året 2015 sex anställda, där fyra anställda finns på plats samtidigt. Antalet patienter varierar per dag.

Huvudbyggnadens ovanvåning används för boende.

Närområdet

Fornlämningar

Ingen känd fornlämning finns inom eller i direkt närhet till planområdet.

Bensinstation

I den västra delen av Mineralvägen cirka 200 meter från planområdet ligger en bensinstation som både har försäljning av drivmedel och kompletterande handel. In- och utfart sker mot Mineralvägen.

Återvinningsstation

En återvinningsstation finns längs Mineralvägen, öster om bensinstationen. Där finns möjlighet att lämna glas, kartong, metall, plast och tidningar. Återvinningsstationen ligger cirka 150 meter från planområdet och angörs via Mineralvägen.

Den nya detaljplanen och vad den reglerar

Då intentionen med stadsplanen från år 1976 varit att låta bebyggelsen utformas relativt fritt kommer den nya detaljplanen för Mineralet 1 att följa denna vision till viss del. För att få en relativt enhetlig bebyggelse återfinns de flesta av bestämmelserna från den gamla stadsplanen i detta detaljplaneförslag, dock har vissa bestämmelser ändrats. Nedan beskrivs planbestämmelserna för planområdet.

Den nya detaljplanen reglerar att både boende [B] och vård [D] får bedrivas inom planområdet. Vård får dock endast bedrivas på nedre plan och får inte omfatta djur. Detta betyder att vård även kan bedrivas i komplementbyggander på fastigheten.

En bestämmelse om att fastigheten inte får delas har införts. Detta för att förhindra att det blir små tomter med relativt stora byggrätter.

Högst en huvudbyggnad får uppföras med erforderliga komplementbyggnader. Nya byggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Dock gäller denna bestämmelse inte komplementbyggnader placerad mot fastighetsgränsen i norr. Dessa två bestämmelser ihop förhindrar bland annat att parhus uppförs på fastigheten. För att förtydliga detta har bestämmelsen att parhus inte får uppföras införts som bestämmelse.

För huvudbyggnad reglerar den nya detaljplanen både byggnadsarea på maximala 295 kvm samt bruttoarea på maximala 410 kvm. Högsta byggnadsarea för komplement-

byggnader är 140 kvm. Byggnadsarea reglerar den area byggnader tar upp på marken medan bruttoarean reglerar summan av arean på alla våningsplan. Syftet med att reglera både byggnadsarean och bruttoarean för huvudbyggnaden är att begränsa en eventuell framtida utbyggnad av huvudbyggnaden, så att den inte tar upp för mycket plats av tomt.

Huvudbyggnadens taklutning får högst vara 45 grader. Komplementbyggnaders taklutning får högst vara 31 grader.

Huvudbyggnadens byggnadshöjd får inte överstiga 5,5 meter och komplementbyggnader får inte ha en högre nockhöjd än 4,2 meter.

Bestämmelse om utfartsförbud längs norra fastighetsgränsen finns inte med i detta förslag. Det är inte möjligt att anlägga en utfart mot parkmark vilket gör att denna bestämmelse inte behövs.

Friytor

I den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna finns riktlinjer hur stor en friyta bör vara samt vilka kvaliteter den ska ha. Friytan ska bland annat ha ett skyddat läge för buller och avgaser och vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA). Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.

För att uppfylla riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen ska cirka 140 m² av fastigheten Minerallet 1 vara friyta med de kvalitéer som beskrivs ovan.

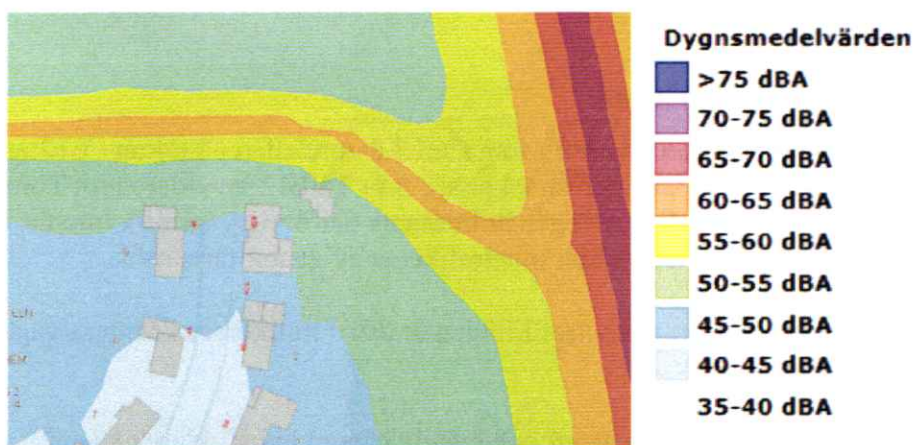
Pågående detaljplanearbete i närheten

Norr om Mineralvägen ligger ett mindre skogsområde. Byggnadsnämnden lämnade 2014-11-19 (§ 251) ett positivt planbesked för denna del, (fastigheten Sofiehem 2:4). Detaljplanearbetet ska utreda om det är lämpligt att uppföra en butik med tillhörande parkeringsyta på platsen.

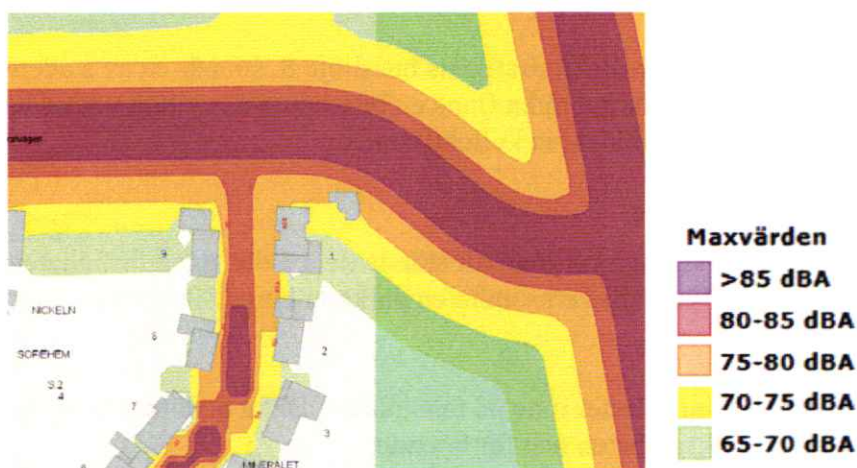
Buller

Trafikbuller

Planområdet ligger i direktnärhet till två vägar som genererar trafikbuller. Umeå kommuns bullerberäkningar visar att planområdet utsätts för ekvivalent ljudnivå upp till 55 dBA (dygnsmedelvärde) från vägtrafikbuller. De maximala ljudnivåerna uppgår till 80 dBA. Bullerkartläggningen har dock inte tagit hänsyn till planket som går längs fastighetsgränsen i norr. Enligt en bullerberäkning kommer ett plank vid fastighetens norra gräns att leda till att de maximala bullernivåerna inne på fastigheten hålls under riktvärdet. För att ett plank ska absorbera/reflektera bullernivåerna på ett korrekt sätt krävs att planket är tätt ända ner till marken samt i sidled. I plankartan finns en bestämmelse som säger att plank får uppföras längs den norra fastighetsgränsen.



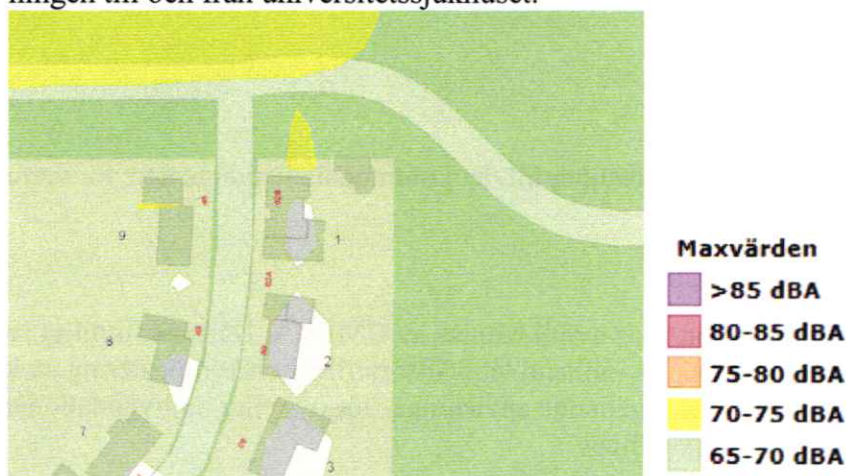
Bullerkartläggning, ekvivalent buller från väg. Plank vid fastighetsgräns ej medräknat.



Bullerkartläggning, maxvärden från väg. Plank vid fastighetsgräns ej medräknat.

Flygbuller

Enligt kommunens bullerkartläggning över flygbuller överskrider maxvärdena på en del av fastigheten, den gula färgen på bilden nedan. Bullret kommer från helikopterinflygningen till och från universitetssjukhuset.



Bullerkartläggning, maxvärden från flyg.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs av fordonstrafik från Carlslidsrondellen på E4:an / E12:an vidare in mot Mineralvägen. Mineralvägen sträcker sig från E4/E12:an vidare mot Tomtebovägen. Den östra delen av Mineralvägen är bussgata där övrig vägtrafik inte får förekomma. Detta leder till att området inte trafikeras av genomfartstrafik.

Enligt en kommunal mätning av trafikflöden år 2010 trafikerades Mineralvägen av 600 fordon per vardagsdygn.

Söder om planområdet går en gång- och cykelväg som leder vidare både mot Ålidhem (väster) samt mot Tomtebo (öster).

Kollektivtrafik

Mineralvägen trafikeras av kollektivtrafikens busslinje 8, som är en av stadens stomlinje. I nära anslutning till planområdet finns en busshållplats vilket underlättar för boende och besökare att nå området via kollektivtrafik.

Parkering, varumottagning

Besöks- och boendeparkering sker idag till största del på den egna fastigheten. Vid några tillfällen har besökare till verksamheten parkerat längs Silvervägen där gatuparkering är tillåten.

Idag finns det 5 parkeringsplatser inne på fastigheten. Detta bedömer fastighetsägaren vara tillräckligt för verksamheten och för boende.

Varumottagning till verksamheter sker antingen via posten eller via varutransportbil dagtid.

Brandpost

Vid korsningen av Mineralvägen och Silvervägen finns en brandpost.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Mineralet 1 är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Avfall

Hushållets och verksamhetens avfall hämtas av UMEVA. 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.

Verksamhetens riskavfall hämtas av ett privat företag.

El

Bebyggelsen är ansluten till Umeå Energi AB:s elnät. Vid nybyggnation rekommenderas ett femledarsystem för el.

Värme

Norr om fastigheten går en huvudledning för fjärrvärme. Betongkonstruktionerna med luckor och ventilationstorn används för underjordisk styrning av ventiler osv, se bild nedan.



Betongkonstruktioner och luftningsrör

Huvudbyggnaden värms idag upp via bergvärme. Vid nybyggnation ska uppvärmningssystemet 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

Idag gäller stadsplan för Östra Ålidhem från 1977 för fastigheten Mineralet 1 m.fl.

Genomförandetid

Genomförandetiden för den nya detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är fortsatt huvudman för allmän plats som angränsar planområdet.

Det sker ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Mineratlet 1 ägs av Din Plastikkirurg i Umeå AB och är bebyggd med bostadshus och vårdinrättning inom bostadshuset. Fastigheten Mineralet 1 är inte delägare i någon gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening eller marksamfällighet fastighetsindelning.

Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Fastighetsbeteckning	Inget behov av fastighetsbildning

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med sökande.

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ethel Björklund, förrättningslantmätare vid Umeå kommun, har tagit fram genomförandedelen i planbeskrivningen.

Detaljplan, Umeå kommun augusti 2015, reviderad oktober 2015.



Sandra Thomée
Kartingenjör



Tomas Strömberg
Planchef