

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

- B Bostäder
- för byggnader som kommer att överskrida 4 plan ska området i byggnaderna anpassas så att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Enklare skärmtak för cykelparkering får uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader.
- Förråd, skärmtak och garage etc får uppföras med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Utseende

- f₁ För att motverka storskalighet skall fasader längre än 30 meter utföras varierande.
- f₂ Fasader skall vara av tegel- eller putskaraktär.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

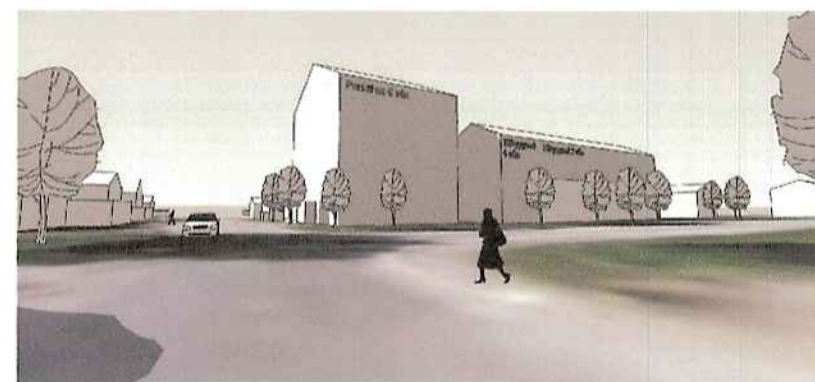
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

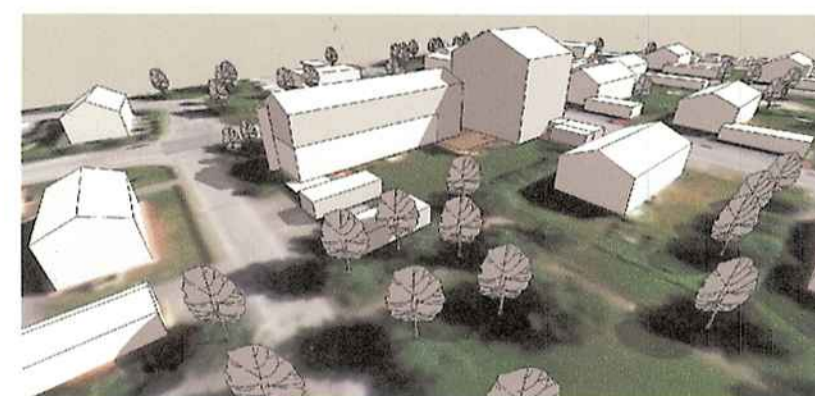
- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-01-20, § 6
Laga kraft 2016-02-19
Vidimeras *EN*



Uppifrån mot nordöst. Alternativ med fristående punkthus.



Kungsgårdsvägen söderut. Alternativ med fristående punkthus.

Detaljplan för fastigheten
TULPANEN 1
inom Grubbe i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, oktober 2015
reviderad januari 2016

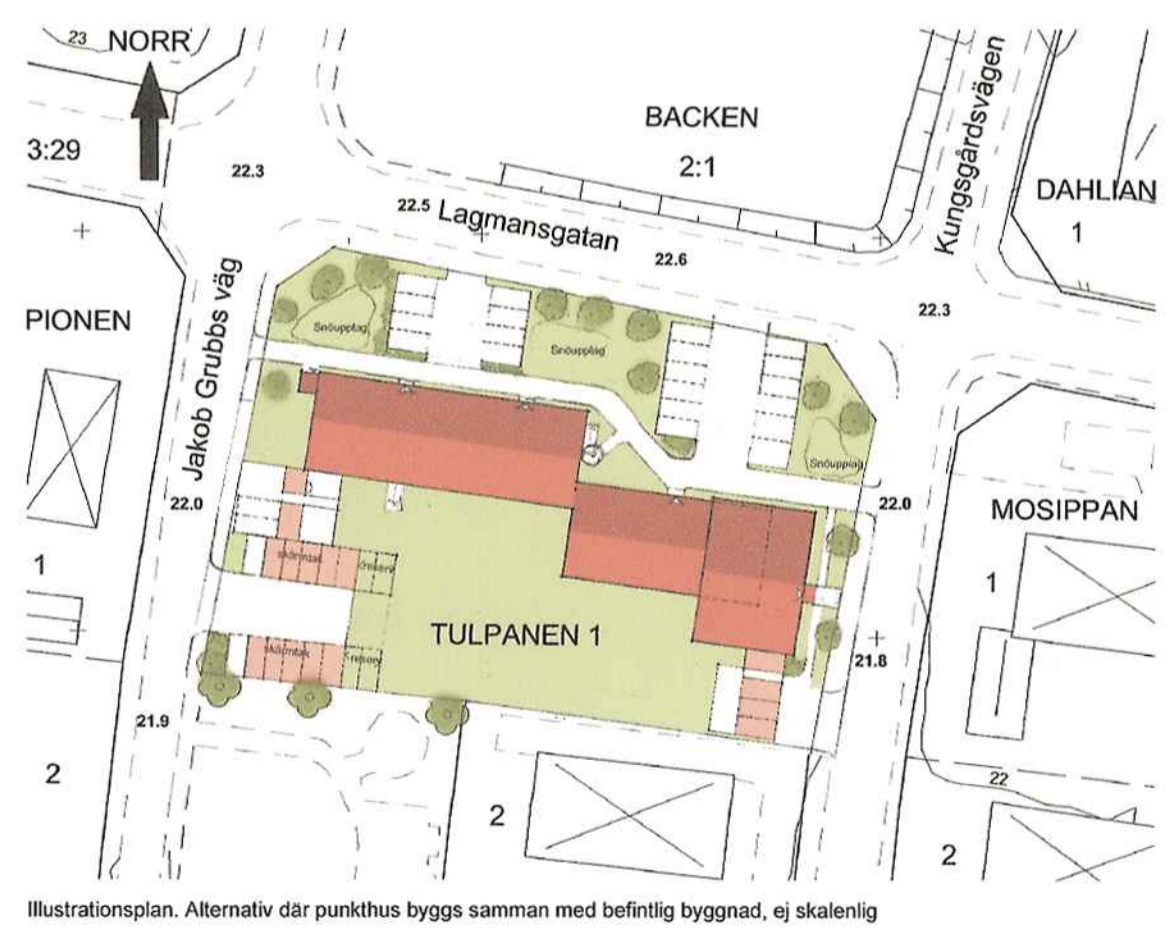
Tomas Strömberg
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Planarkitekt

2480K-P16/8



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2015-03-09
Reviderad
Carina Larsson
Lantmätteri
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller laserer för flygfotografering (insoratan)
- Aktualitetsstandard: Väst preciseras 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. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur säkerhetspunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:500
PLA 12-35 Plankarta ritad av Carina Larsson



Illustrationsplan. Alternativ där punkthus byggs samman med befintlig byggnad, ej skalening



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 12-35

Datum: 2016-02-19

Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten Tulpanen 1 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-01-20, § 6.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutar 2016-02-08 att inte pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-02-19.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

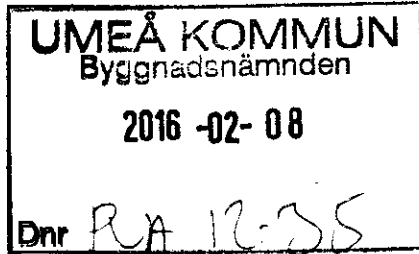
UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, februari 2016

Fredrik Björkman
Kartingenjör

2480K-P16/8



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2016-02-08

Ärendebeteckning
404-798-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering
901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten TULPANEN 1 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-01-20, § 6 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.

Detta beslut har godkänts i länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 20 januari 2016 kl. 10:00-14:40
Ajournering kl. 11:55–13:00

Plats: Saluten, Stadshuset

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Ola Borgström (S), ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Lennart Persson (C), ersättare för Eric Bergner (C)
Igor Jonsson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 1-31
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
.....
Mikael Berglund

Justerare: 
.....
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-01-20
Anslaget har satts upp: 2016-01-27
Anslaget tas ner: 2016-02-18
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: 
.....
Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-01-20

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S)

Stefan Hagström (S) §§ 1-29

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Pernilla Helmersson, samhällsplanerare, adjungerad § 2

Anders Aubry, planarkitekt, §§ 2-3

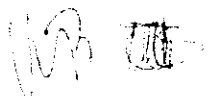
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglöv, §§ 4, 13-27, 30-31

Tomas Strömberg, planchef/stadsarkitekt, §§ 5-12

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Niklas Forsgren, kommunikatör

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

§ 6

Tulpanen 1

Diarienum: PLA 12-35

Detaljplan för Tulpanen 1 – lägenheter

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Tulpanen 1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

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 samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av samrådsredogörelsen framgår bland annat att plankartan och planbeskrivningen reviderats avseende utbredning av byggrätt.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Buref AB

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad januari 2015.

Antagandehandlingar

- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2015, reviderad januari 2015.
- Planbeskrivning daterad oktober 2015, reviderad januari 2015.
- Samrådsredogörelse daterad januari 2015.

Beredningsansvariga

Lars Wendel, planarkitekt
Tomas Strömberg, stadsarkitekt

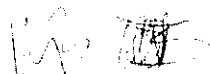
Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-01-20

Beslutet med handlingar ska skickas till

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

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

TULPANEN 1

Diariernr: PLA 12-35

Detaljplan för Tulpanen 1 - lägenheter**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

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 samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av samrådsredogörelsen framgår bl.a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats avseende utbredning av byggrätt.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Buref AB, Kummelvägen 4, 901 37 Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad januari 2015

Antagandehandlingar

- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2015, reviderad januari 2015
- Planbeskrivning daterad oktober 2015, reviderad januari 2015
- Samrådsredogörelse daterad januari 2015

Beredningsansvariga

Lars Wendel

Tomas Strömberg

Tjänsteskrivelse

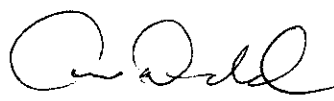
Dnr: PLA 12-35

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Lars Wendel
Planarkitekt



Utlåtande

Diarienummer: PLA 12-35

Datum: 2016-01-08

Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten TULPANEN 1 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Tulpanen 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2015. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-10-15 – 2015-11-06. 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 bostadsändamål.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Av planhandlingarna framgår planområdet ligger inom flygplatsens influensområde för flygbuller. Vid bedömningen om förordningens riktvärden för ljudnivåer från flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad klaras ska den tillståndsgivna bullerutbredningen ligga till grund och inte den nuvarande.

Övrigt

För att säkerställa de intentioner om friytor som beskrivs i planbeskrivningen bör det regleras med en planbestämmelse på plankartan.

Kommentar

Umeå flygplats har december 2015 fått en ny precisering av riksintresset. Enligt denna ingår ej längre Grubbe inom flygplatsens influensområde för flygbuller. Planbeskrivningen revideras med hänsyn till detta.

Frågan om friytor får regleras i bygglovsskedet.

TRAFIKVERKET

Inget att erinra.

SKANOVA

Inget att erinra.

SWEDAVIA

Umeå Airports hållning vad gäller att godkänna ny- eller ombyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA är väldigt restriktiv för att flygplatsen inte ska åsamka boende och verksamhetsutövare onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden.

Man understryker att planerad etablering ligger inom bullerbelastat område med maximal ljudnivå 70 dBA 3ggr/dag och kväll. Etableringen ligger dock utanför kurvan för maximal ljudnivå 70 dBA 16ggr/dag och kväll.

Flygplatsen förutsätter att kommunen tar hänsyn till att eventuell bebyggelse inte genomtränger aktuell hinderyta för området.

Med ovan som grund rekommenderar Swedavia, om detaljplanen godkänns, säkerställande att Boverkets rekommendationer på inomhusnivå följs.

Kommentar

Beträffande bullerfrågor, se kommentar yttrande Länsstyrelsen.

Planområdet ligger med betryggande marginal från flygets hinderyta. Högsta möjlig bebyggelse kommer att ha nästan 60 meters marginal till denna.

Inomhusnivåerna är en bygglovfråga.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Inget att erinra.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Räddningstjänsten kan assistera med utvändigt utrymning med hjälp av utskjutsstege (bärbar stege) upp till 11 meter. Vid högre byggnation, 11 - 23 meter, krävs höjdfordon. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från samtliga bostadslägenheter. Det är särskilt viktigt att räddningsvägarnas/uppställningsplatsernas funktionalitet säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Räddningsvägar och uppställningsplatser ska utformas enligt följande krav:

Räddningsväg

- Minst 3 meter körbanebredd
- Minst 4 meter fri höjd
- Maximalt 8 % lutning i längsriktning
- Maximalt 2 % tvärfall
- Minst 50 meter vertikalradie.
- Minst 7 meter innerradie i kurvor samt tillräcklig breddökning och hindersfritt sidområde före, genom och efter kurvan så att typfordon kan framföras.
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck

Uppställningsplats

- Minst 5 meter bred och 12 meter lång

- Maximalt 8,5 % lutning i någon riktning
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck, samma krav som för räddningsväg.
- Vara placerad utanför de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
- Vara placerad maximalt 12 meter från husvägg eller balkongkant. Avståndet mäts från fasaden (vid fönsterutrymning) eller balkongkanten till kanten på uppställningsplatsen.
- Uppställningsplatsen bör inte placeras närmre än 2 meter från byggnadens fasad/ balkongkant, för att skapa arbetsyta kring fordonet och tillgänglighet lägre ner i byggnaden.

Alternativet till räddningsväg och uppställningsplats är att flerbostadshusen förses med Tr2-trapphus. Dessa behöver utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om säkerhet.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Gator och parkers samlade yttrande

Parkeringar ska anordnas så att backning ut mot gatan inte sker.

Kommentar

Planbeskrivningen anger att utbackning mot gatorna tillåts inte.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra.

UMEVA

Vatten och avlopp

Inga synpunkter på planförslaget. Det kan dock tilläggas att i samband med större till- och ombyggnationer som är aktuellt i detta fall ska det interna (inom fastigheten) ledningsnätet kontrolleras och vid behov åtgärdas. Dag- och dränvatten rar inte tillforas det allmänna spillvattenledningsnätet och vatten- samt spillvattenledningar måste vara täta och i god kondition.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter under förutsättning att anvisningar i NOA 11 följs.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Historik och beskrivning

Fastigheten ingår i ett område med flerbostadshus i två våningar uppförda 1959 - 62. Sammanlagt ingår 18 flerbostadshus fördelat på 14 fastigheter i området. Det är symmetriskt upplagt kring Kungsgårdsvägen och omfattar två hela kvarter samt delar av ytterligare två. Fasadmaterialet utgörs av slätputs i naturfärger eller rött tegel. Ett par av husen har förvanskats genom tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad av plåt eller trä, dock inte det aktuella byggnadskomplexet, som är välbevarat med fasad av tidstypisk ljusgrön slätputs. I området finns delar som skulle kunna förbättras, till exempel oge-

staltad förgårdsmark, torftiga och ovårdade miljöer kring garagelängorna, stora asfalt- och grusytor samt avsaknad av avgränsning mot gatan.

Kulturhistoriskt värde och skydd

Hela området utgör miljön *Flerbostadshus kring nordvästra Kungsgårdsvägen, 60-tal i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*. Förhållningssättet är att husen ska vårdas och underhållas med hänsyn till ursprunglig karaktär.

Museets synpunkter

Museet delar uppfattningen om att områdets hus ur stadsbildssynpunkt kan tåla ytterligare en våning. Däremot ställer man sig tveksamma till två våningars höjning och punkthus. Höga hus är inte typiskt för varken Grisbacka, Grubbe eller Västerhiske. En förtätning är enligt museet dessutom lämpligare längs bussgator och mer centrala gator. Man anser inte heller att det är nödvändigt att förstärka entrémotivet. Förutsättningen för en eventuell påbyggnad är naturligtvis att den görs med största varsamhet och hög kvalitet i utförandet.

Planbestämmelserna säkerställer inte ett bevarande av befintliga fasader med puts i tids- typisk färg utan anger att fasaderna skall vara av tegel- eller putskaraktär. Museet anser inte att detta är att ta stor hänsyn till värden som finns beskrivna i byggnadsordningen. Formuleringen bör ändras så att ursprungliga fasader skyddas.

Positivt är intentionen att på sikt ta ett helhetsgrepp om den utpekade miljön. En ny detaljplan som upprättas för hela området på en gång vore att föredra.

Museet påminner om byggnadsordningens förslag att ta fram program "för förskönande av gatans (Kungsgårdsvägens) nordvästra del, där förgårdsmark används som manöver- yta och uppställningsplats för bilar."

Sammanfattningsvis ser museet gärna en ny detaljplan för hela området, men med tre våningar som högsta tillåtna byggnadshöjd. Förhoppningsvis kan den kulturhistoriskt värdefulla miljön i och med denna lyftas och få ett mer sammanhållet och väl vårdat uttryck.

Kommentar

Även om Kungsgårdsvägen vare sig ligger centralt eller är en bussgata, är den en infartsgata till ett tämligen stort område inom Grubbe och korsningen mot Lagmansgatan upplevs som entré till området. Detta har sannolikt varit en viktig fråga vid utformningen i nu gällande detaljplan från 1959. Detaljplanering anser därför att det är rimligt att skapa ett tydligare entrémotiv och tillåta en högre exploatering längs Lagmansgatan vid korsningen mot Kungsgårdsvägen, till skillnad från övriga flerbostadshus i grannskapet.

Fasad- och takmaterial samt färgsättning får bevakas i bygglovskedet, så att byggnaderna anpassas med hänsyn till omgivningen och sin egen karaktär.

BUREF AB

Fastighetsägaren har ambition att bygga kostnadseffektivt och långsiktigt hållbart med en bra driftsekonomi samtidigt som det estetiska är viktigt. Man vill att deras kunder skall känna stolthet över den fastigheten de bor på.

Detta strävar man på olika sätt efter t.ex. genom att välja material som är långsiktigt hållbara och som ger en ekonomisk hållbarhet samtidigt som det ger förutsättningar att hålla hyrorna på en nivå som är långsiktigt hållbar för hyresgästerna.

Material som man önskar nyttja:

- Fasader med tegel eller skrivmaterial
- Tak med betongtegel eller plåt
- Fönster som är klädda med underhållsfria lackerade material.

Till synpunkttema bifogar man även ett förslag till önskade förändringar i plan, vilket redovisas på en separat skiss. Skissen redovisar en förlängning av den västra byggnadskroppen mot öster samt en mindre framflyttning mot norr av sexvånings byggnaden.

Buref AB vill även lyfta sin önskan att bygga skärmtak för bilplatser mellan byggnaden och Lagmansgatan. Den växtlighet som lyfts fram i planbeskrivningen som bidragande till parkkänslan känns inte igen utan beskrivs bättre i Umeå Kommuns byggnadsordning *"Förgårdsmarken framför dessa hus längor är delas planterad och gräsbevuxen, på andra håll mer ogestaltad"*. Önskan att bygga skärmtak kommer framförallt från kundernas efterfrågan och från hållbarhetsperspektivet vad det gäller miljö och ekonomi.

Kommentar

Detaljplanen anger att fasader skall vara av tegel- eller putskaraktär. Se även kommentar yttrande Västerbottens Museum.

Den önskade förändringen i plan är rimlig och överensstämmer väl med de skisser detaljplanering utfört inför planarbetet. Plankartan revideras och blir mer flexibel för att medge såväl påbyggnader av befintliga byggnadskroppar som fristående punkthus.

Lagmansgatan har i hela sin öst- västliga sträckning en lummig och parkartad karaktär. Starkt bidragande till detta den träd- och buskvegetation som finns kring gatan samt att det inte finns några komplementbyggnader inom förgårdsmarken på den södra sidan. Skärmtak inom det önskade läget skulle starkt förändra karaktären på gatuområdet.

DAVID ALMROTH OCH HELEN ANDERSSON

Ägarna till Tulpanen 2, söder om planområdet, vill inte att komplementbyggnader kan byggas mot sin tomtgräns. Man vill inte heller ha ett servitut på sin fastighet för att någon ska komma åt byggnader på Tulpanen 1. I stället vill man att ny garagelänga hamnar en bra bit från sin tomtgräns, samma avstånd till tomtgränsen som den gamla har nu.

Kommentar

Plankartan revideras mot Tulpanen 2 så, att underhåll av komplementbyggnad inom Tulpanen 1 kan ske inom den egna fastigheten.

RONNY ANDERSSON

Kommer hyresgästerna få sänkt hyra om det blir så att det utförs påbyggnad? Är det något han ska ta upp med hyresvärden, eller hyresgästföreningen? Han arbetar i skiftgång, bor på andra våningen och kommer därför bli särskilt påverkad under byggtiden.

Sen undrar han om byggnaden kommer att hålla för fler våningar? Det är ju sprickor i både fasad och i trapphuset. Sen ser man ju på marken att det har sjunkit i grunden på en

del ställen.

Kommentar

Byggnadstekniska förutsättningar kommer att behandlas i bygglovskedet. Övriga frågeställningar berör inte detaljplanen och bör riktas mot hyresvärden alt via Hyresgästföreningen.

LENNART LUNDBERG

Ljungberg har varit hyresgäst i denna fastighet sedan 1976. Lägenheten är en av två som är belägen på gaveln och som vetter mot Jacob Grubbs väg.

Det var av en ren slump som han fick tillgång till denna detaljplan, eftersom den inte hade delats ut till någon av hyresgästerna. Eftersom det i några år har ryktats om en påbyggnad med en våning, blev han överraskad av att det nu är förslaget två påbyggnadsvåningar och att det ska byggas ett 6-våningshus. Det var först efter några dagar som han insåg vilka allvarliga konsekvenser som det kommer att bli för honom och fick det också bekräftat på samrådsmötet 2015-10-27. Förslaget innebär att trapphuset/hissen blir placerad direkt på gaveln till fastigheten där han har sin uteplats.

Sedan han gick i pension för snart 5 år sedan, har det varit mycket viktigt för att vara på uteplatsen under sommarhalvåret. Går förslaget igenom kommer han inte att ha någon uteplats att gå till och går dessutom miste om allt dagsljus i både vardagsrum och sovrum.

Tillgängligheten till de två påbyggda våningarna kräver givetvis att man har både trapphus och hiss. Hans förslag är att man använder sig av befintliga trappuppgångar för tillgänglighet till våning 3 och 4. Det måste vara fullt möjligt att ha en hiss utvändigt där.

Han anser också att Buref borde inse att det räcker med 6-våningshuset. Kan det vara lönsamt att bygga på två våningar med de konsekvenser som det medför, som kostnader för ledningar, avlopp m.m. och problem som hyresgästerna måste genomgå under byggnadstiden?

Ljungberg hoppas också att Byggnadsnämnden gör en syn på platsen innan man fattar sitt beslut.

Kommentar

Planförslaget har reviderats så att endast nödutrymningstrapphus kan utföras mot Jacob Grubbs väg. Detta placeras så, att befintliga utplatser/balkonger och fönster ej byggs för. Trapphus med histillgänglighet kan i stället utföras inom den förlängning av byggnadskroppen mot väster som planen möjliggör. Se även kommentarer till Ronny Andersson.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan, planbeskrivningen kompletteras och revideras i enlighet med kommentarer från Brandförsvaret och säkerhet, Buref AB samt Lennart Lundberg.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Buref AB
- Övriga berörda, (underrättelse):
Västerbottens museum
Lennart Lundberg

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016



Lars Wendel
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35

Datum: 2016-01-08

Handläggare: Lars Wendel

Detaljplan för fastigheten TULPANEN 1 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

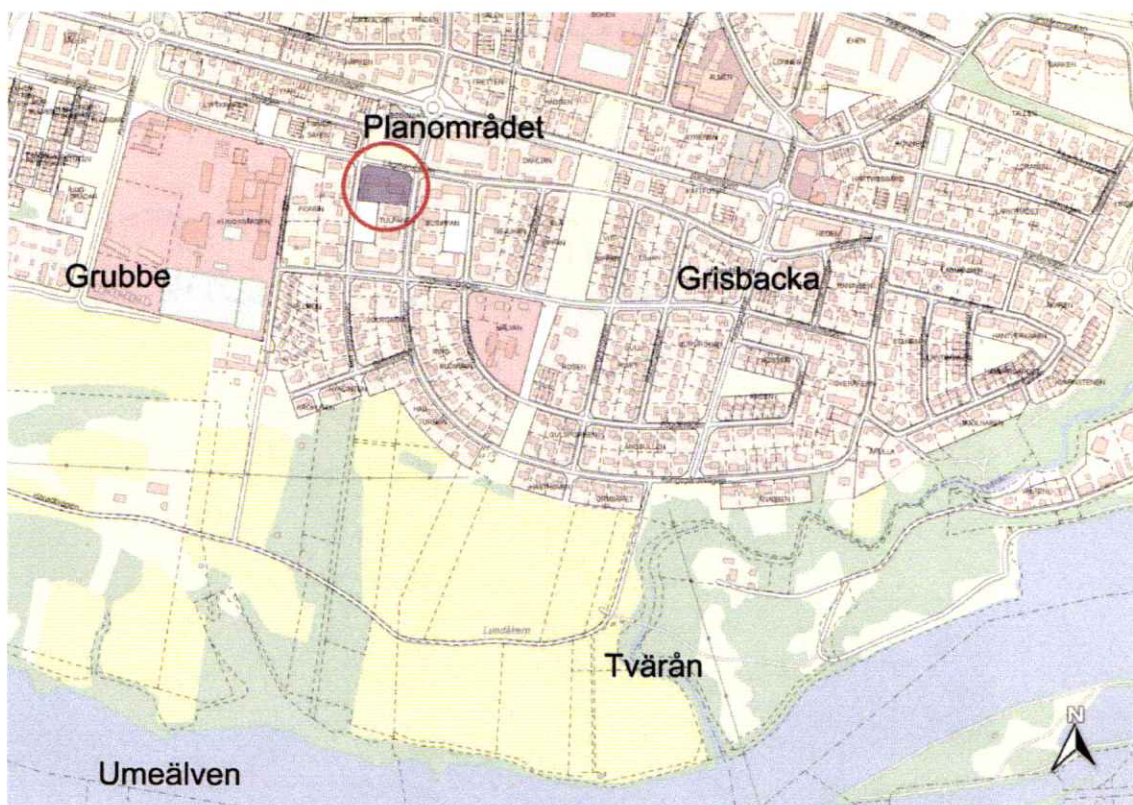
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandefrågor.

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Grubbe, ca 3 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Jakob Grubbs väg i väster, Lagmansgatan i norr och Kungsgårdsvägen i öster. I sydväst ligger en liten park och i sydväst gränsar planområdet till Tulpanen 2. Området har en area på ca 4 000 m². Fastigheten ägs av BUREF NR 2 AB.



Orienteringskarta.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

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.

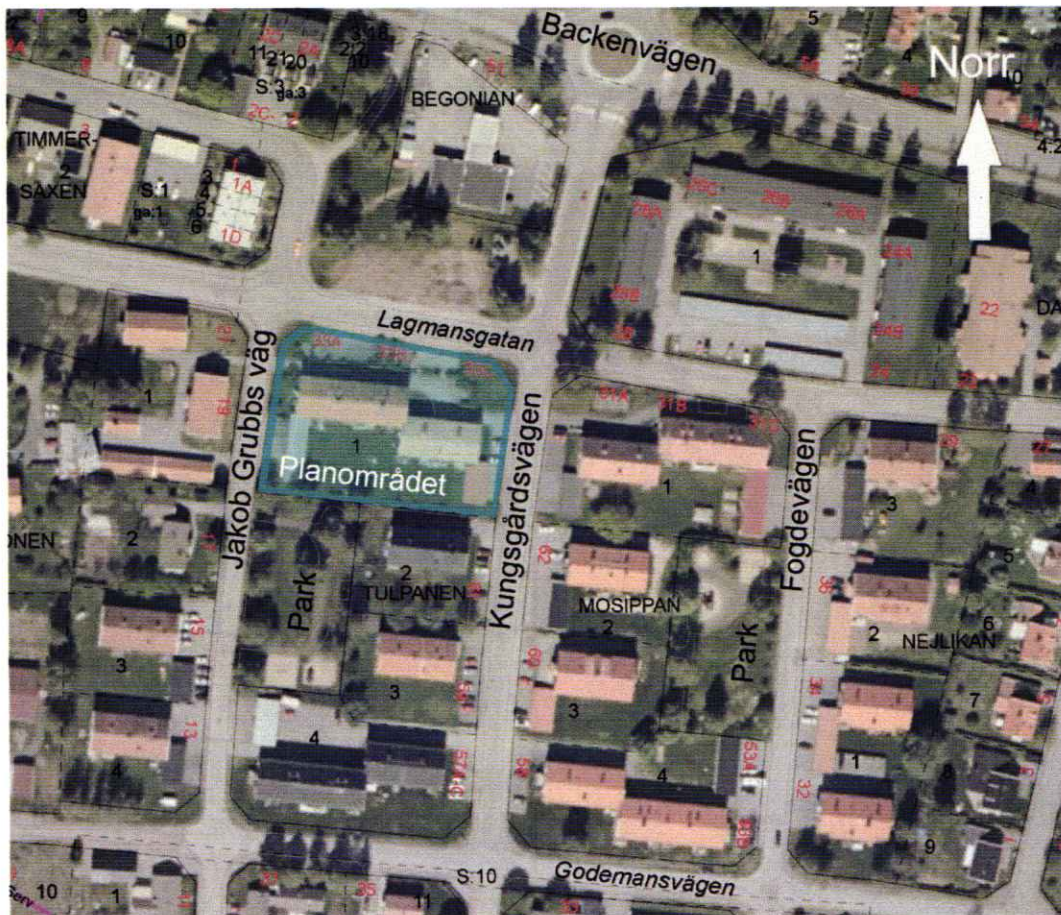
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ligger inom Fördjupad översiktsplan för Umeås framtida tillväxtområde, antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011.

För planområdet gäller ändring och utvidgning av stadsplan för Backen, antagen 1959. Kvarteret Tulpanen omfattas också av tomtindelning från 1960.

Planområdet ligger inom Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20. Den anger bl.a. att husen inom området ska vårdas och underhållas med hänsyn till ursprunglig karaktär.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Planområdet och dess omgivning.

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

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

Planområdet gränsar i norr till Lagmansgatan, i öster till Kungsgårdsvägen och i väster till Jakob Grubbs väg. I söder gränsar Tulpanen 2 samt en liten park. Kungsgårdsvägen har karaktär av en infartsgata till närområdet. Den passerar i sin nordvästra del genom ett område med tvåvånings flerbostadshus uppförda 1959- 62, i vilket planområdet ingår. Närområdet är symmetriskt upplagt kring gatan och omfattar två hela kvarter samt delar av ytterligare två. Sammanlagt 18 hus, alla parallellställda i öst-västlig riktning, är grupperade kring två mindre parker. Mot Lagmansgatan i norr och Godemansvägen i söder är husen sammankopplade två och två och lätt sidoförskjutna i förhållande till varandra, vilket ger liv åt såväl gatubild som gårdsbild. Förgårdsmarken framför dessa huslängor är delvis planterad och gräsbevuxen, på andra håll mer ogestaltad.



Kungsgårdsvägen mot söder. Kvarteret Tulpanen med sitt grönputsade bostadshus närmast till höger.

Låga garagelängor, de flesta sammanbyggda med bostadshusen, vetter mot Kungsgårdsvägen och de mot denna parallella Jakob Grubbs väg och Fogdevägen. Här är miljön torftig och delvis ovårdad med stora asfalt- och grusytor. Vegetation och avgränsning mot gatan saknas ofta helt. Såväl slätputs som rött tegel förekommer som fasadmaterial. Putshusen, en del av dem med vitmålade fönsteromfattningar, har kvardröjande 50-talsdrag. De röda tegelhusen har däremot mera 60-tal över sig. I dag har några av de putsade husen förvanskats genom tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad av plåt eller trä, vilket bidrar till att området ger ett splittrat intryck. De två små kvartersparker inom kvarteren Tulpanen och Mosippan utgör välgörande inslag som bör vårdas och utvecklas.

Hela planområdet är tämligen plant med en lätt lutning mot söder.



Kungsgårdsvägen mot norr.



Parken vid Jakob Grubbs väg och det grönputsade bostadshuset inom Tulpanen 1.

Geotekniska förhållanden

Endast äldre bedömningar av de geotekniska förhållandena finns för planområdet.

”Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå”, upprättad av J&W 1988, anger att planområdet består av älvssediment huvudsakligen sand överlagrande av silt och lera.

Stadsplanen från 1959, som gäller för området, anger att marken inom området utgörs av sand och mo.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

För de byggnader som uppförts i grannskapet finns inga grundundersökningar redovisade. I tekniska beskrivningarna har angivits grundläggning på sand. Eftersom nu aktuell detaljplan medger högre och därmed normalt tyngre bebyggelse än tidigare, skall geotekniska undersökningar utföras för respektive byggprojekt. Samråd ska hållas med byggingenomen om lämpligt grundläggningssätt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Ny bebyggelse

Sannolikt står flerbostadshusen inom närområdet inför genomgripande renoveringar. Planområdet är det första projektet av dessa och kan anses visa väg för övriga. Stor hänsyn ska tas till de värden som finns beskrivna i Byggnadsordningen och anpassa det slutliga förslaget därefter. Den anger som förhållningssätt:

- Husen vårdas och underhålls med hänsyn till ursprunglig karaktär.
- Som takmaterial väljs tvåkupigt lertegel eller svarta betongpannor.
- Fasader med puts i tidstypisk färg bibehålls.
- Fönster väljs med material, storlek, indelning och öppningssätt lika ursprungliga.
- Vid framtida fasadrenovering av hus med plåt- eller träklädda fasader bör övervägas om återgång till putsad yta är möjlig. Putsbärande skiva kan då vara ett alternativ.
- Tidstypiska detaljer som portikernas kakelomfattningar och balkongernas fin-korrugerade fronter bevaras och underhålls.
- Förgårdarna kompletteras med träd och buskar samt inhägnas mot gatan med häck.

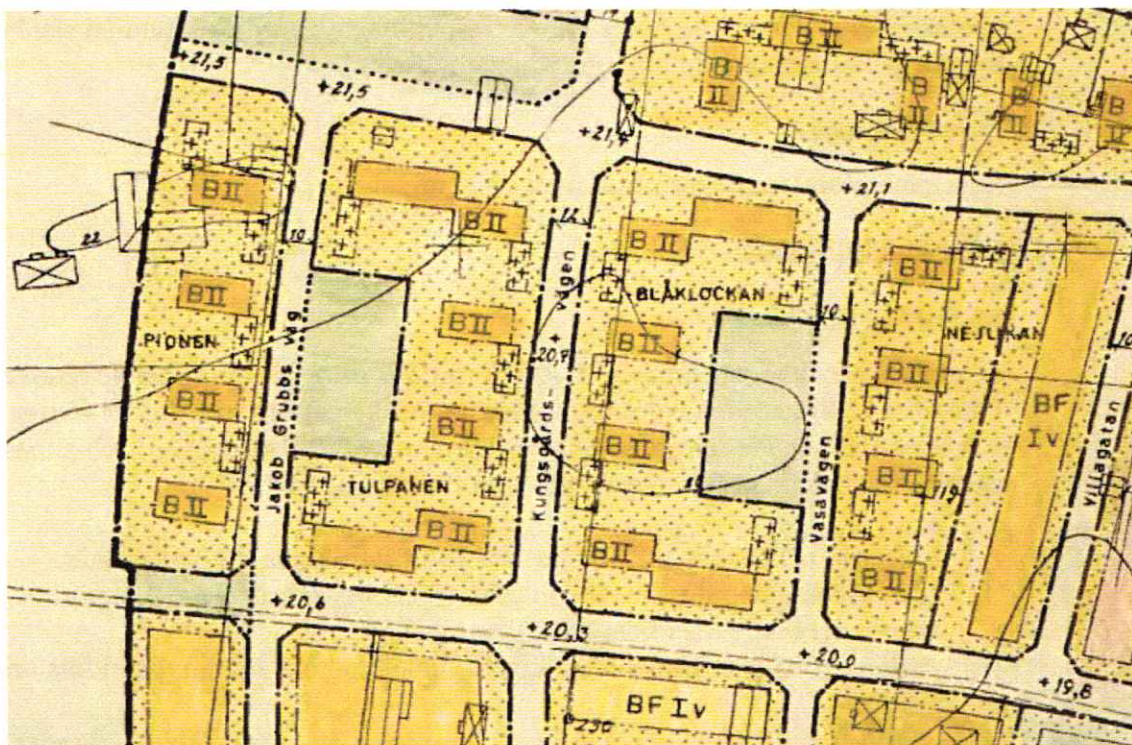
I planarbetet har även närområdets möjligheter till utökad exploatering studerats översiktligt. Generellt har konstaterats att bebyggelsen, idag tvåvånings flerbostadshus, inom närområdet ur stadsbildssynpunkt kan tåla ytterligare en våning. En förutsättning är dock att dagens friyte- och parkeringskrav klaras. Samtidigt är det viktigt att de två parkerna inom kvarteren Tulpanen och Mosippan inte kringbyggs, så att deras betydelse och värde förminkas.

Dagens gällande stadsplan innehåller ett entrémotiv i korsningen Kungsgårdsvägen - Lagmansgatan. Detta åstadkoms genom att byggnaderna söder om Lagmansgatan tillåts bli längre än övriga hus inom området, samtidigt som de får en mot söder förskjutna byggnadskropp av samma längd som övriga byggnader mot Kungsgårdsvägen. Husen vid Lagmansgatan är också tillbakadragna för ytterligare tydliggöra detta motiv. Detta innebär samtidigt att komplementbyggnader inte bör förläggas mellan husen och gatan, då detta kommer att trasa sönder den luftiga känsla som finns i entrémotivet, och dessutom med sin växtlighet bidrar till parkkänslan längs gatan. Dessutom finns en stark symmetri, med Kungsgårdsvägen som mittaxel. Studierna har visat att detta entrémotiv ytterligare kan förstärkas genom att byggnaderna kring korsningen tillåts bli fyra våningar höga. Här skulle också sex våningar höga punkthus på båggen sidan gatan vara

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

möjliga. Skuggstudier har visat att dessa skulle påverka bostäderna norr om Lagmansgatan minimalt under sommarhalvåret.



Utdrag ursprunglig stadsplan från 1959, fortfarande gällande för bl.a. kv Tulpanen och Mosippan (f.d. Blåklockan).



Studie möjlig framtida bebyggelse inom närområdet. Ett ytterligare punkthus (utöver här illustrerat) på östra sidan vid korsningen Lagmansgatan– Kungsgårdsvägen kan ytterligare förstärka entrékänslan till området.
Illustration: Detaljplanering /LW

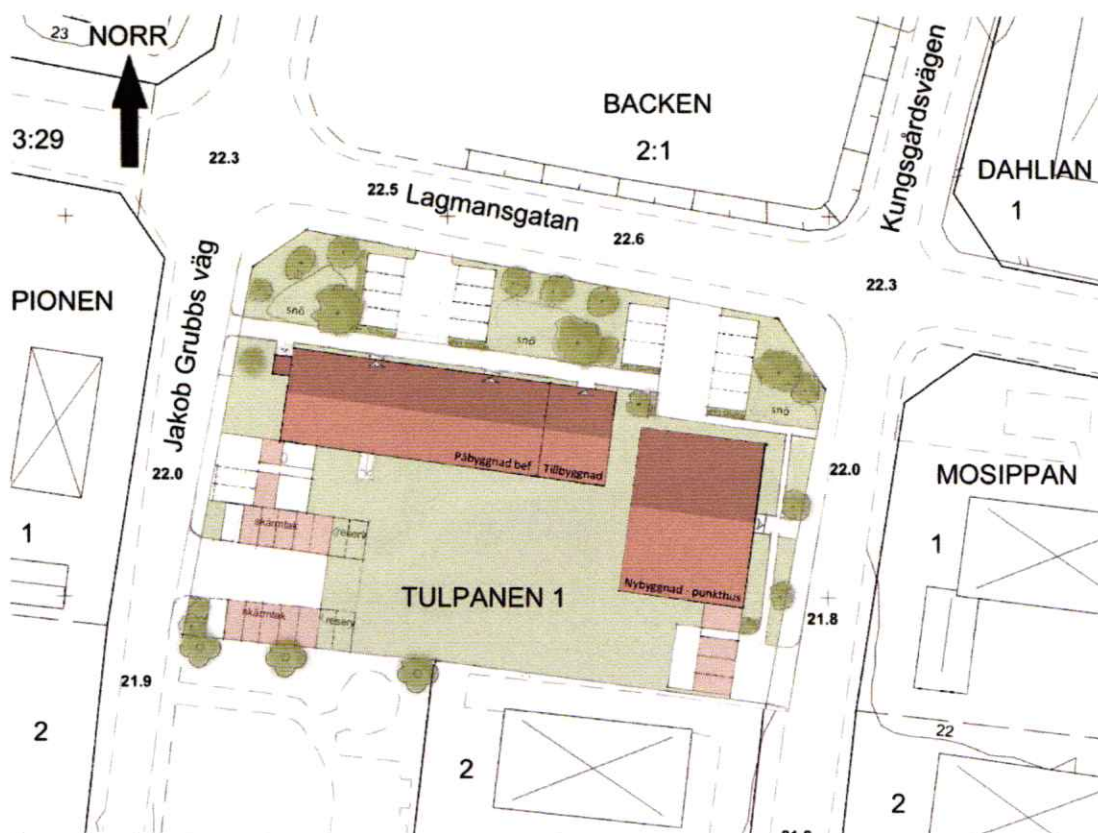
Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

Bostäder

Detaljplanen avser bostäder [B] och har planerats utifrån ovanstående grundidéer. Här möjliggörs påbyggnad av befintliga huskroppar med två våningar. Även en förlängning av västra huskroppen blir möjlig, innebärande att antalet byggnadskroppar kan hållas ner. Detta innebär här att gestaltningen kan utföras mindre rörig än vid en eventuell förskjutning. Som planbestämmelse under Placering, utformning, utförande sätts maximal byggnadshöjd till 12,5 meter, vilket motsvarar totalt fyra våningar. För att möjliggöra trapphus för nödutrymning utökas byggrätten något i nordvästra delen mot Jakob Grubbs väg i byggnadens fulla höjd. Vid denna gata möjliggörs i övrigt komplementbyggnader med en maximal byggnadshöjd av 3,5 meter. Området för dessa är något utökat gentemot dagens gällande stadsplan. Bl. a. föreslås att de kan gränsa direkt till parken söderut.

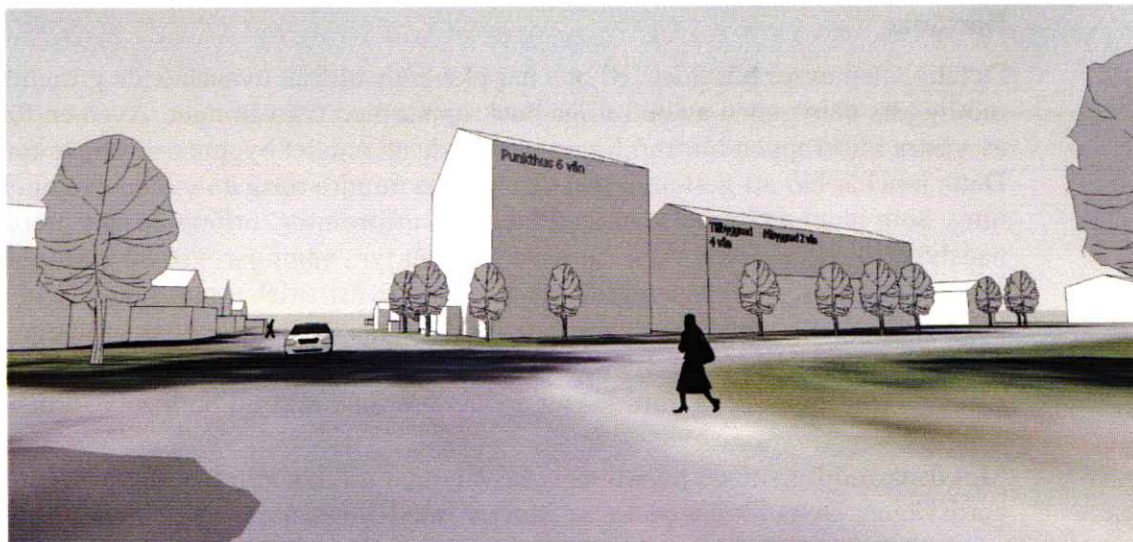
Mot öster möjliggörs ett punkthus i sex våningar vid korsningen Lagmansgatan – Kungsgårdsvägen. Detta förslås placeras 5 meter från Kungsgårdsvägen, att jämföra med det avstånd på 5- 5,5 meter som dagens garagebyggnad intill har. Byggnadshöjden sätts till maximalt 18,0 meter, vilket anges under Placering, Utformning, Utförande. Söderut möjliggörs komplementbyggnader med en maximal byggnadshöjd av 3,5 meter. Även här är området för dessa något utökat gentemot dagens gällande stadsplan.



Situationsplan. Exempel på möjlig bebyggelse, alternativ med fristående punkthus och förlängd lamellhusflygel.
Illustration: Bengt Sehlstedt reviderad av Detaljplanering / LW

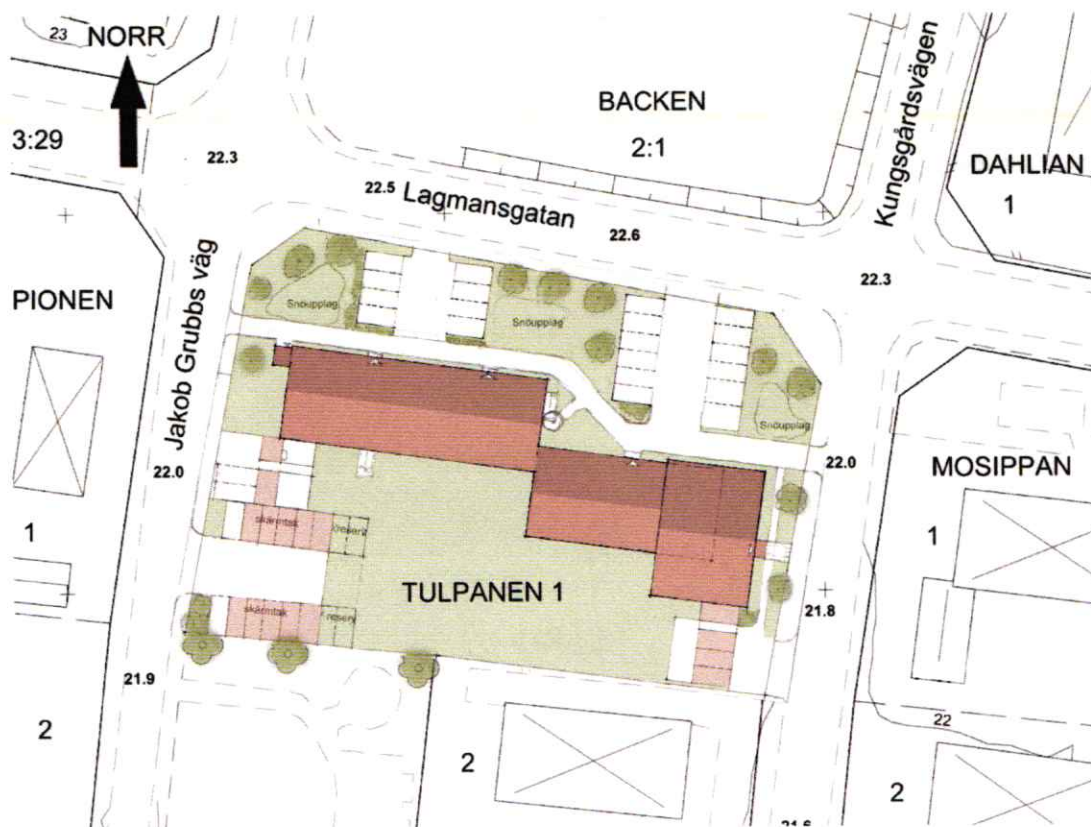
Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015



Förslag till bebyggelse, Kungsgårdsvägen mot söder. Alternativ med fristående punkthus.
Illustrationer: Detaljplanering / LW

Planförslaget innehåller en flexibilitet som också medger en kombination av lamell- och punkthus i planområdets östra del, vilket redovisas i de skisser sökanden tagit fram. Där tänker man sig riva den mest östra delen av befintlig byggnad och koppla den kvarvarande delen direkt mot ett nytt punkthus. Ett nytt nödutrymningstrapphus mot Jakob Grubbs väg tillkommer.



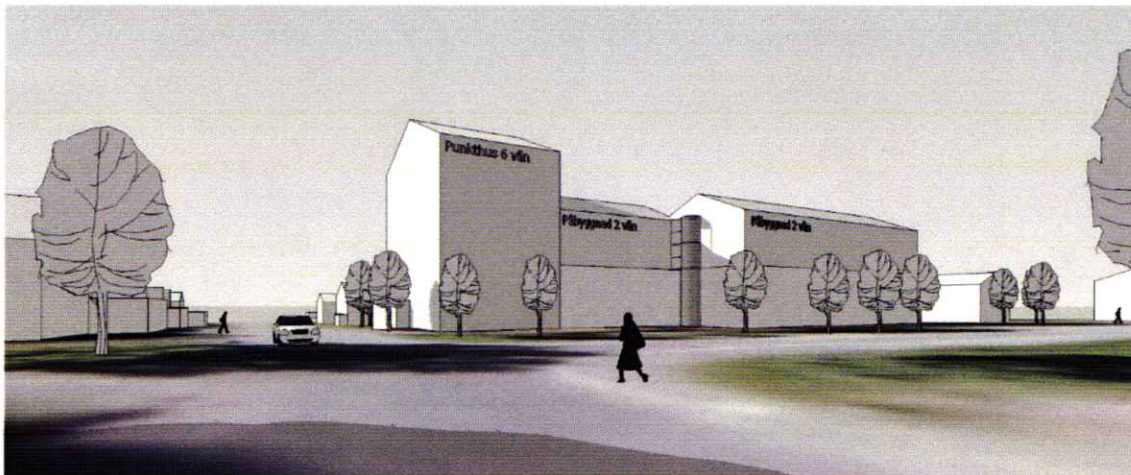
Situationsplan. Exempel på möjlig bebyggelse.
Illustration: Bengt Sehlstedt kompletterad av Detaljplanering / LW

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

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

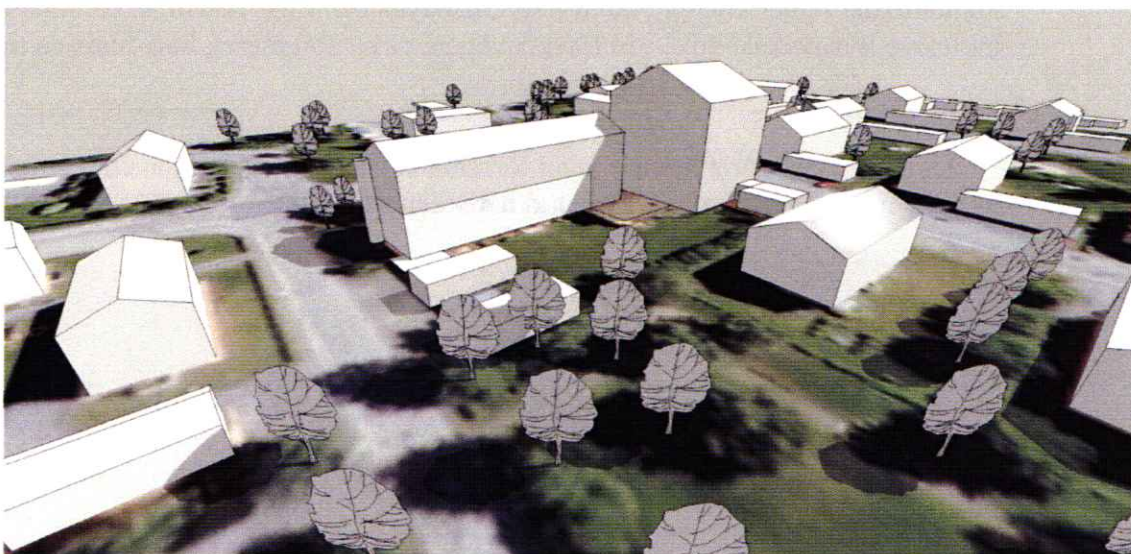


*Förslag till bebyggelse, Kungsgårdsvägen mot söder. Alternativ med sammanbyggt punkthus med påbyggd befintlig byggnad
Illustrationer: Detaljplanering / LW*

Den förslagna exploateringen förutsätter stora lägenheter om friytekrav och parkeringsnorm ska klaras. Med små lägenheter är det inte möjligt exploatera med lika stor bruttoarea, enligt dagens krav. Se vidare under Friytor samt Parkering, utfarter. Förslaget skulle innebära en ökning av bruttoarean med som mest cirka 2 500 m² BTA till totalt 4 270 m² BTA. Komplementbyggnader på gården tillkommer.

Bostadshusen ska ha fasader av tegel eller puts och maximal taklutning är 30 grader, vilket anges som planbestämmelse under Placering, utformning, utförande.

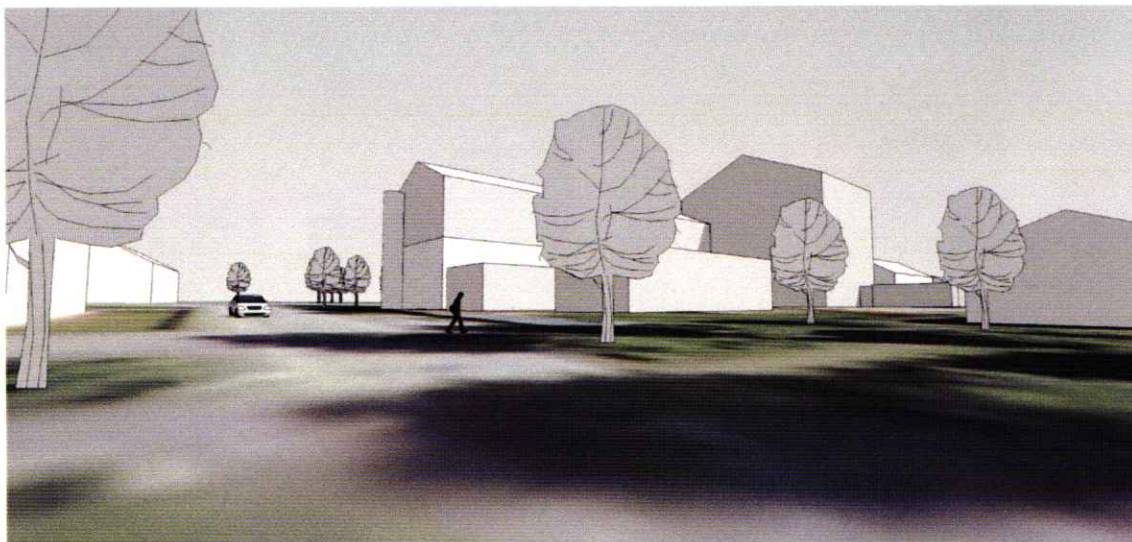
För att behålla dagens karaktär föreslås att förgårdsmarken mot Lagmansgatan inte får förses med byggnad, vilket anges som prickmark under Begränsning av markens bebyggande.



*Sett snett uppifrån mot nordöst. Exempel på möjlig bebyggelse, nya byggnadskroppar gråmarkerade.
Illustrationer: Detaljplanering / LW*

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015



Förslag till bebyggelse. Vid parken intill Jakob Grubbs väg.

Illustrationer: Detaljplanering / LW

Arbetsplatser

Inom planområdet samt inom den närmaste omgivningen finns i dag inga arbetsplatser.

Offentlig service

Grundskolan Grubbeskolan med åk 7-9 ligger inom cirka 200 meter och grundskolan Grisbackaskolan med åk F-6 finns inom 400 meter. I närzonen finns också Linnean förskola samt Kungsgårdens förskola, cirka 350 meter respektive cirka 400 meter från planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger knappt 700 m från Grisbacka centrum med bl. a. ett antal butiker inklusive livsmedelsbutik. Vid Backenvägen, cirka 300 meter, bort finns en restaurang.

Skuggbildning

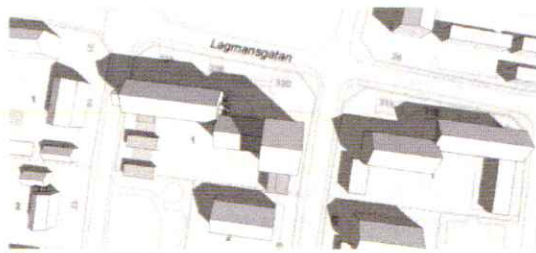
Under sommarhalvåret kommer den föreslagna bebyggelsen att påverka omgivningen i mindre omfattning, förutom kvällstid när solen står lågt.



21 juni kl 19

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015



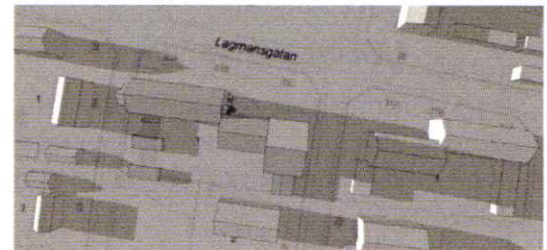
21 augusti kl 9



21 augusti kl 12

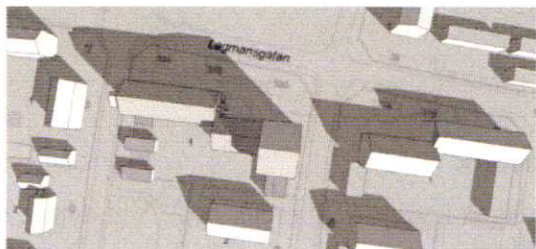


21 augusti kl 15



21 augusti kl 18

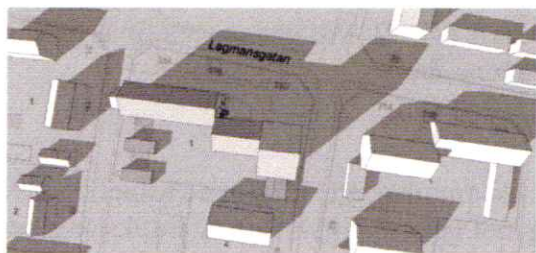
Kring vår- och höstdagjämning kommer framförallt gatuområdet vid Lagmansgatan att skuggas.



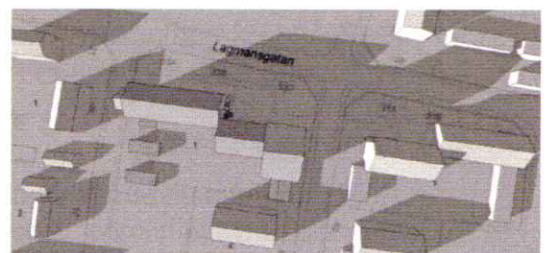
21 mars kl 9



21 mars kl 12

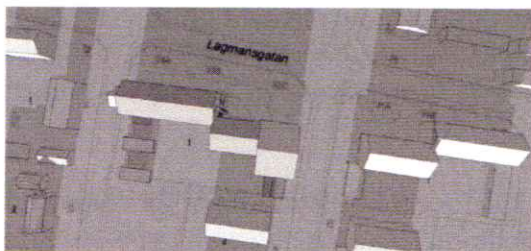


21 mars kl 15



21 mars kl 16

Under den mörkaste delen av året, när skuggorna är långa, kommer omgivningen norr om planområdet skuggas. Redan dagens bebyggelse påverkar kraftfullt.



21 november kl 12

Planbeskrivning
AntagandehandlingDiarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015**Friytor**

Den fördjupade översiktsplanen anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. För planområdet gäller därför att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m²BTA).

Lek och rekreation

Umeälvens strand ligger inom 900 meter, Till Grubbevallens konstgräsplan är det cirka 300 meter och till Grisbackaskolans grusplan är det cirka 400 meter. Närmaste elljusspår finns cirka 700 meter bort, vid Rödäng.

Säkerhet

Området runt byggnaderna anpassas så, att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter. Tillfartsvägar och uppställningsplatser för räddningsfordon ska utformas enligt gällande föreskrifter och får ej blockeras. Alternativet till räddningsväg och uppställningsplats är att samtliga byggnader som kommer att överstiga 4 plan förses med Tr2-trapphus.

Gator och trafik**Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Närmaste större trafikled är Backenvägen knappt 100 meter bort. Vid denna finns också en huvudväg för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Backenvägen trafikeras av busslinjerna 1 och 72. Vid denna gata finns busshållplatser 120 m respektive 175 m bort från planområdet.

Parkering, utfarter

Angöring till planområdet kommer, liksom idag, att ske mot de kringliggande gatorna. Dagens förhållande med utbackning mot gatorna tillåts inte av trafiksäkerhetsskäl, särskilt som antalet parkeringsplatser ökas.

Planområdet ligger enligt den fördjupade översiktsplanen inom parkeringszon B. För lägenheter upp till 2 RoK ska minst 0,8 bilplatser/lgh ordnas och 0,9 bilplatser/lgh för lägenheter större än 2 RoK. Parkeringsnormen innebär att om små lägenheter (storleksordning cirka 30 m²) utförs, är det inte möjligt att exploatera till den maximala area som detaljplaneförslaget medger om kravet på goda friytor ska uppfyllas. Vill man nyttja maximal byggrätt måste lägenheterna vara färre och större, om dagens parkerings- och friytekraav ska klaras.

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

Planbeskrivning
AntagandehandlingDiarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

små lägenheter. För övriga lägenheter inom flerbostadshus gäller ett behovstal på 2,5 cykelplatser per lägenhet. Plats för cyklar skall anordnas i bostadsentréns närområde.

Buller

Programområdet berörs av buller främst från motorfordonstrafik på kringliggande gator samt från flyg.

Beträffande trafikbuller gäller från 2015-06-01 Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Förordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör

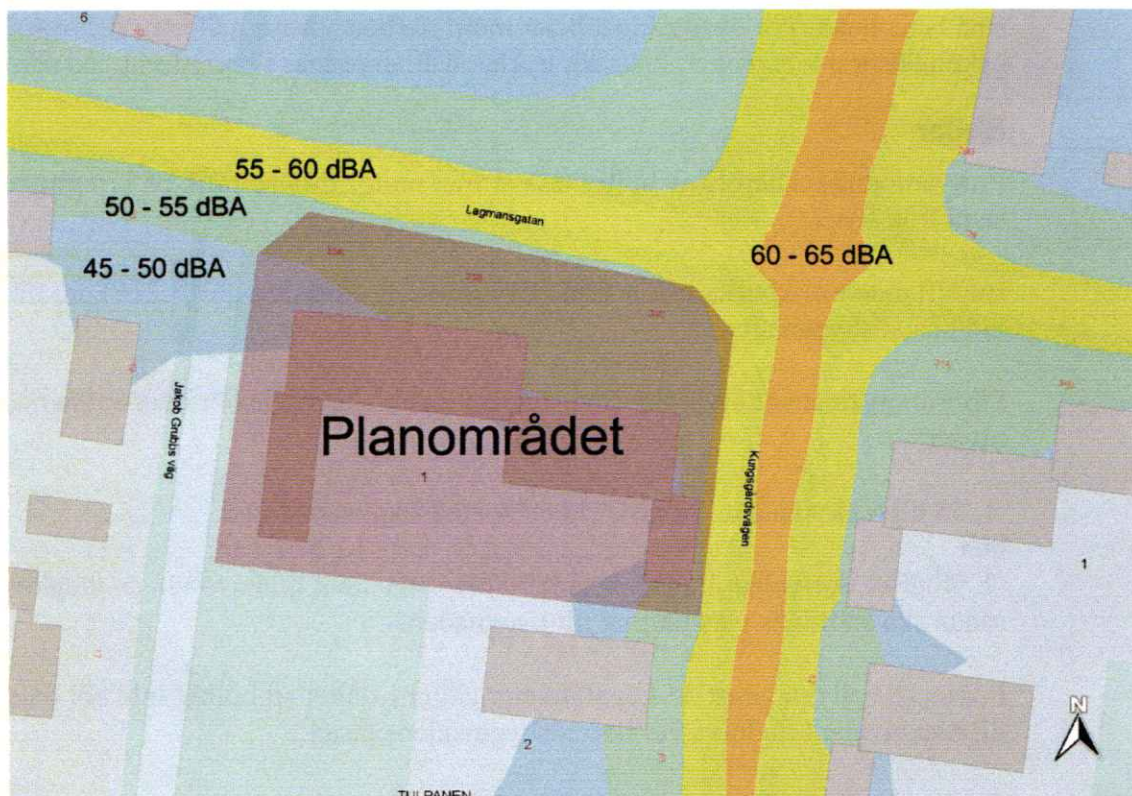
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Ekvivalent buller från fordonstrafik understiger 60 dBA två meter över mark vid tomtgräns enligt de bullerberäkningar kommunen låtit utföra 2012. Nivån blir lägre högre upp på fasaden. På gård erhålls ekvivalenta nivåer på högst 45 - 50 dBA. Långsiktigt bedöms buller från fordonstrafik inte öka nämnvärt.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015



Ekvivalent vägtrafikbuller 2012.

Förordningens krav ska uppfyllas vid bygglovprövningen.

Gällande förordning anger att buller från flygplatser inte bör överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än:

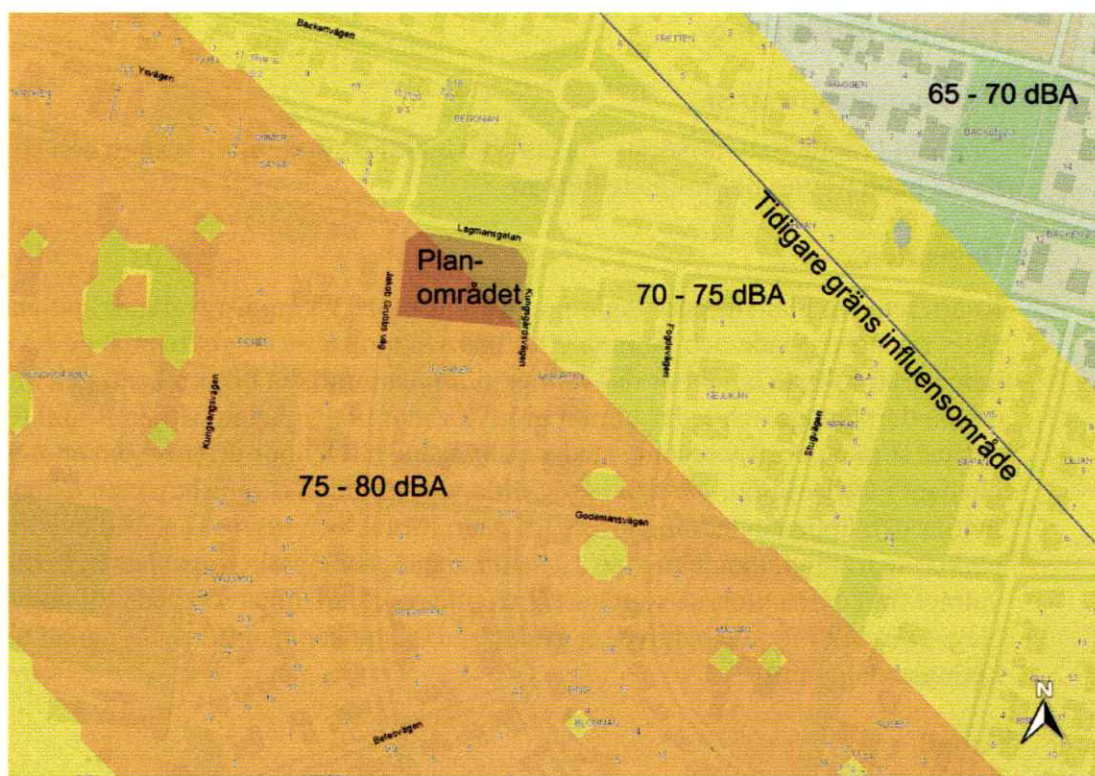
1. sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och
2. tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

Planområdet låg tidigare inom flygplatsens influensområde för flygbuller där maximal ljudnivå 70 dB(A) överskrids 3 ggr/dag och kväll fler än 3ggr. Maxnivån från flyget är som mest 75–80 dBA i sydvästra delen av planområdet och 70–75 dBA i nordöstra. Nattetid är överskridandet färre än 3 gånger. Se illustration Max flygbuller 2012 nästa sida.

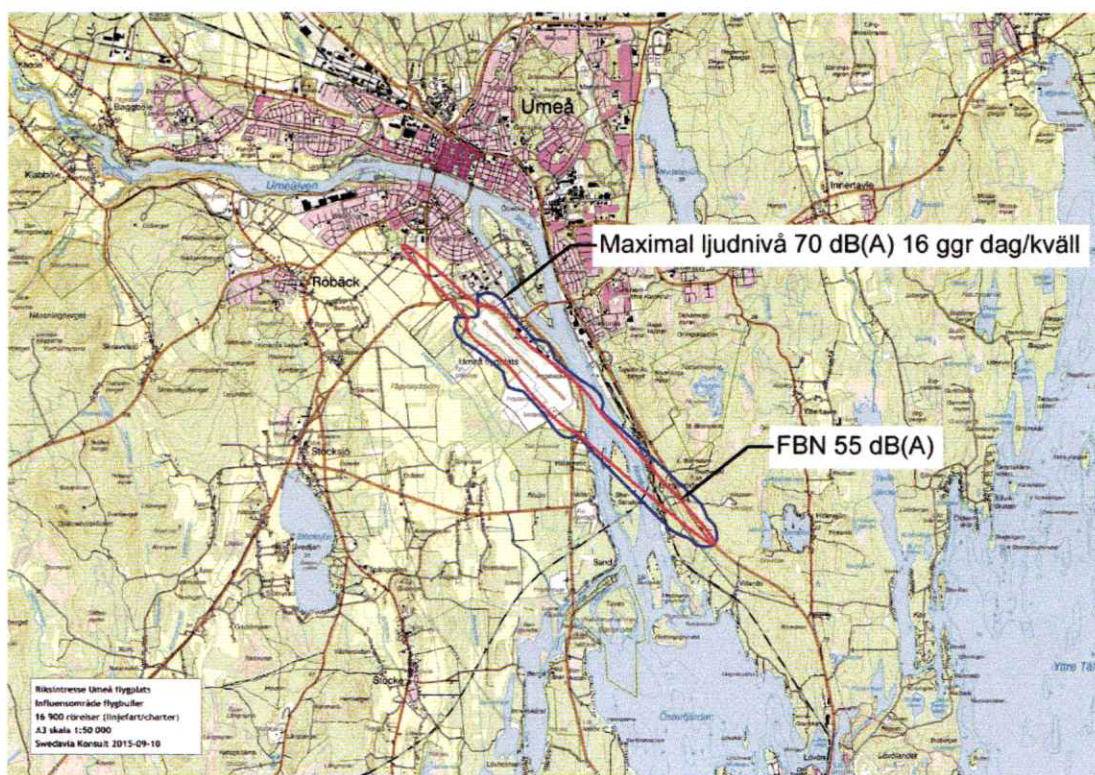
Umeå flygplats har en ny precisering av riksintresset och med rapport utgiven av Trafikverket december 2015. Enligt denna ingår ej längre Grubbe inom flygplatsens influensområde för flygbuller. Se illustration nästa sida.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015



Max flygbuller 2012.



Influensområde med hänsyn till buller enligt Trafikverkets rapport utgiven december 2015.

För att klara Boverkets allmänna råd och anvisningar på maximala ljudnivåer inomhus kan det bli nödvändigt studera takbjälklagens ljuddämpande förmåga med hänsyn till flygbuller.

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

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området kommer att försörjas via ett konventionellt system för vatten och spillvatten. I första hand nyttjas befintliga ledningar.

Dagvatten

Kvarteret som planområdet ingår i, avvattnas mot Tvärån. Dagvattenledningarna i området är hårt nyttjade och tål inga ytterligare öknings av dagvattenmängderna. Detta innebär att i första hand bör dagvattnet inom planområdet tas om hand genom lokalt omhändertagande och ledas ut mot grönytor inom fastigheten. Utgångspunkten är att det nyttjas som en positiv resurs i stadsdelsbyggandet. Det bör utföras som ett dekorativt element i stadsmiljön, där täta hårdgjorda ytor minimeras, gräsbevuxen takbeläggning nyttjas och öppen avledning utförs till gagn för lek och rekreation. Vid eventuella markparkeringar innefattande mer än 12 sammanhängande parkeringsplatser, behöver dagvattnet från dessa ytor att kopplas till en oljeavskiljare innan det leds till dagvattennätet. Något särskilt område behöver ej avsättas, då detta kan anordnas i byggnad eller i parkeringsanläggning.

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.

El

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

Fjärrvärme och IT-försörjning

Området kommer att försörjas med fjärrvärme och fibernät från befintligt nät med anslutning till planområdet.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

Övrigt

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Det finns sedan förut en stadsplan från 1959 och en tomtindelning från 1960 som gäller för Tulpanen 1.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från laga kraftvunnet datum.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Tulpanen 1 ägs av Buref nr AB.

Tulpanen 1 är inte belastad av några rättigheter eller är delägare i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Fastigheten är i dag bebyggd och har kommunalt vatten och avlopp.

Byggrätten går ända ut i fastighetsgräns och därför är det lämpligt att bilda servitut för att kunna nyttja grannfastigheten för underhåll av byggnaden som ligger mot fastighetsgränsen.

Planen utesluter inte att avstyckning kan ske förutsatt att kraven om friyta och parkering kan tillgodoses.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Tulpanen 1	Nya rättigheter kan komma att behöva bildas för underhåll av byggnad i fastighetsgräns.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med sökanden.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planlägnings- och exploateringskostnader.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-35
Datum: Oktober 2015

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gäller medverkande från Detaljplanering och övriga Samhällsbyggnad.

Detaljplanering:
Carina Larsson
Kartingenjör

Lantmäteri:
Ethel Björklund
Lantmätare

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2015. Reviderad januari 2016.



Lars Wendel
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt