

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byråassistent M Ivarsson

tel 090 - 10 72 60

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1990-10-11

2023-6559/90

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

90 40 15

1482/89

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL


Byggnadsnämnden har den 10 september 1990 antagit förslag till detaljplan för Nydala 1:49 m m i stadsdelen Mariehem, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 28 maj 1990, reviderat den 24 augusti 1990.

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

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 9 oktober 1990.


Göthe Forsberg
byrådirektör


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
LE
PE
Arkinova Arkitekter AB

A:nr 188/1990

Postadress

901 86 UMEÅ

Gatuadress

Storgatan 71 B

Postgiro

3 51 94-0

Telefon

Växel 090-10 70 00

Direktval 090-107__

Telefax

Adm.enheten 13 62 70

Försvarenheten 13 15 77

2480K-P188/1990 Reg nr 392

Detaljplan för NYDALA 1:49 mm i stadsdelen MARIEHEM inom Umeå kommun Västerbottens län

PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplanen har varit utställd fr o m 1990-06-29 t o m 1990-08-08. Följande yttranden har inkommit.

1. Brandchefen har i yttrande 1990-06-28 ingen erinran.
2. Fastighetskontoret har i yttrande 1990-06-28 ingen erinran.
3. Länsstyrelsen har i yttrande 1990-07-12 ingen erinran.
4. Miljökontoret föreslår i yttrande 1990-07-31 att Miljö- och hälsoskyddsnämnden skall tillstyrka planen.
5. Umeå Energi AB framför i yttrande 1990-08-06 att planförslaget föranleder inga ändringar eller tilllägg till deras tidigare yttrande daterat 1990-05-15.

Kommentar: Beskrivningarna justerades inför utställningen i enlighet med det tidigare yttrandet.

6. Gatukontoret framför i yttrande 1990-08-08 önskemålet att det krav på bensin- och oljeavskiljare som anges i beskrivningarna även bör skrivas in i planbestämmelserna. I övrigt kvarstår deras principiella invändningar angående ianspråktagande av parkmark.

Kommentar: Jag föreslår att en bestämmelse om krav på bensin- och oljeavskiljare för dagvatten från parkeringsytorna införs i planen.

Planeringsutskotten och byggnadsnämnden har under planeringsprocessen godtagit idén att i anspråkta parkmark så som detaljplanen anger. Under samråd och utställning har ingen erinran från närboende eller allmänheten i övrigt inkommit. Jag föreslår därför inte någon ändring vad gäller ianspråktagandet av parkmark.

Sammanfattning: Under utställningen har endast Gatukontoret inkommit med erinringar. Jag föreslår att ovan nämnda bestämmelse om bensin- och oljeavskiljare införs och att Byggnadsnämnden antar detaljplanen med denna revidering.

Umeå 1990-08-24

ARKINOVA Arkitekter AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för NYDALA 1:49 m m i stadsdelen MARIEHEM inom Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser och illustrationer samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Därutöver finns fastighetsförteckning.

Syfte

Planen upprättas för att kvarteret skall kunna utvidgas med ett markområde som avses rymma parkeringsytor samt möjliggöra uppförandet av ett kontorshus på Nydala 1:49.

Läge och avgränsningar

Planområdet ligger ca 4 km nordost om Umeå centrum i stadsdelen Mariehem. Det ligger i södra delen av kv Gökungen intill Mariehemsvägens östra sida. Planområdet innefattar fastigheten Nydala 1:49 och en angränsande del av Nydala 1:32.

Markägarförhållanden

Nydala 1:49 är i enskild ägo. Nydala 1:32 ägs av Umeå kommun. Avtal har träffats om att ägaren till Nydala 1:49 som följd av detaljplaneändringen skall köpa den del av Nydala 1:32 som ligger inom planområdet.

Gällande detaljplaner

För Nydala 1:49 och angränsande mark norr och väster om planområdet gäller detaljplan fastställd 1968-03-20. Enligt detaljplanen får kvartersmarken utnyttjas för industri med högst tre våningar. För resten av planområdet och marken söder och öster om det gäller detaljplan fastställd 1973-06-04 i vilken dessa markområden är avsatta som park.

Befintliga förhållanden

Planområdet sluttar ganska jämnt från Mariehemsvägen i väster ner mot den östra plangränsen. Nivåskillnaden är ca 6 m. På låg nivå i östra delen av fastigheten Nydala 1:49 har en kontorsbyggnad uppförts. Den är byggd som en envåningsbyggnad med en suterrängvåning mot öster. Framför byggnaden har ett parkeringsområde anlagts. Trafiken leds på en infartsväg utefter fastighetens södra gräns från Mariehemsvägen in till parkeringen och byggnaden. Den nordvästra halvan av Nydala 1:49 är

outnyttjad och utgör naturmark med barrträd. De delar av Nydala 1:32 som ligger inom planområdet och som utgör parkmark i gällande detaljplan ligger i ett större sammanhängande område med naturmark som är bevuxen med barrskog. Strax söder om planområdet har en jordkabel lagts genom skogen.

De geotekniska förhållandena har tidigare undersökts i samband med projektering av byggnader i omgivningen. Det har inte utförts någon geoteknisk undersökning i samband med detta detaljplanearbete.

Planutformning

Kvarteret utvidgas mot söder. Den utvidgade delen är avsedd att utnyttjas för parkering och har markerats med byggnadsförbud i detaljplanen. Den utökade delen sträcker sig inte ända fram till Mariehemsvägen. På så sätt sparas en parkzon som kan behållas som skogsmark vilken avskärmar parkeringen. För att så långt som möjligt värna den känsliga Nydalasjön från ovidkommande föroreningar skall befintlig parkering liksom den nya parkeringen kopplas till en bensin- och oljeavskiljare.

Detaljplanen utvidgar den tillåtna markanvändningen från industri till industri och kontor. De verksamheter som inryms får enligt detaljplanens bestämmelser inte vara störande för de bostäder som finns i planområdets närhet.

Liksom i gällande plan tillåts tre våningar. Som följd av bedömningen av hur en bebyggelse på fastigheten bör vara utformad har en bestämmelse om byggnadshöjd över nollnivån införts så att endast två våningsplan kan ligga högre än Mariehemsvägen. Bestämmelser om marknivåer och byggnadskaraktär har införts som medför att den nedersta våningen i ett trevåningshus blir suterrängvåning. För att förtydliga denna avsikt har en illustration ritats som visar en sektion genom kvarteret. Bestämelsen om marknivåer syftar också till att parkeringsytorna skall anläggas utan stora schaktningar eller fyllningar. Olika delar måste läggas på olika höjd med hänsyn till terrängen.

Infarten är avsedd att behållas i nuvarande läge. Övriga delar av kvartersgränsen mot Mariehemsvägen har markerats med utfartsförbud

Revidering

Efter utställning har en planbestämmelse införts om krav på att dagvatten från parkeringsytorna skall kopplas till bensin- och oljeavskiljare.

Umeå 1990-05-28, rev 1990-08-24
ARKINOVA Arkitekter AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för NYDALA 1:49 m m i stadsdelen MARIEHEM inom Umeå kommun, Västerbottens län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Samråd om planen hålls under slutet av mars och början av april 1990. Beslut om utställning bör kunna tas i maj. Utställningen kan i så fall ske före sommaren och byggnadsnämnden kan sedan anta planen med stöd av kommunfullmäktiges delegation vid sammanträde i augusti 1990.

Byggstarten beräknas bli under hösten eller i början av vintern 1990.

Ansvarsfördelning, kostnader

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Gator och valedningar är utbyggda sedan tidigare. Även el-nät och fjärrvärmenät är utbyggda. Uppvärmningen avses ske med fjärrvärme. Vid anslutningen till värmeservice kan abonnentcentralen lämpligen placeras i den nya kontorsbyggnadens östra del. Ägaren till Nydala 1:49 bekostar planändringen samt fastighetsregleringen och ansvarar själv för utbyggnaden inom planområdet.

Fastighetsbildning

Som följd av detaljplanen avses en fastighetsreglering ske så att Nydala 1:49 tillförs den del av Nydala 1:32 som ligger inom planområdet. Avtal om marköverlåtelsen har träffats.

Teknisk utredning

De geotekniska förhållandena skall undersökas av exploitören i samband med den kommande projekteringen och bygglovprövningen.

Umeå 1990-05-28

ARKINOVA Arkitekter AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för NYDALA 1:49 m m i stadsdelen MARIEHEM inom Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsförfarande

Samråd med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten samt övriga berörda förvaltningar och organisationer har skett genom utsändande av samrådsremiss. Information om planändringen och om möjligheten att inkomma med synpunkter har skickats till sakägare och utdelats som flygblad i brevlådorna i de närmast liggande bostadshusen.

Inkomna synpunkter samt förslag till åtgärder

Yttranden utan erinran har inkommit från Miljökontoret, Televerket, Hyresgästföreningen, Fastighetskontoret och Länsstyrelsen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har inkommit med redaktionella synpunkter på genomförandebeskrivningen. Vi har justerat den i enlighet med synpunkterna.

Umeå Energi AB har tagit upp tekniska frågor om fjärrvärmean slutningen. Samrådsredogörelsen har kompletterats med dessa.

Gatukontoret har i sak inte några invändningar mot planförslaget men protesterar med emfas mot principen att ta parkmark i anspråk som reservmark för bebyggelse eller som i detta fall för parkering. De framför också att den befintliga och nya parkeringen skall kopplas till en bensin- och oljeavskiljare för att värna om den känsliga Nydalasjön. Vi har infört upplysningen om bensin- och oljeavskiljare i planbeskrivningen. Frågan om utnyttjandet av marken behandlades av byggnadsnämnden vid beslutet 1989-11-13 om att ändra detaljplanen. Vid avvägningen ingick även att den nya parkeringsytan i nu gällande plan är parkmark. Vi har inte funnit anledning att nu föreslå någon ändring av detta. Den berörda marken är en del av en större parkyta som tidigare i äldre detaljplanering var avsedd för industrikvarter. Planändringen till park skedde i samband med detaljplaneringen för Kolbäcksvägen bl a för att det av nivåskäl är svårt att ansluta dessa delar till kommunens avloppsnät.

Planeringsutskottet har vid sin behandling av ärendet beslutat att den tillåtna bruttoarean skall begränsas. Vi har i enlighet med beslutet infört bestämmelsen att bruttoarean inte får vara större än 4000 m².

Umeå 1990-05-28

ARKINOVA Arkitekter AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR