







PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Planen handläggs med PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2015.


GRÄNSER

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ- och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

-  B Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
-  S Skola (PBL 4 kap 5 § punkt 3)


BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)


UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Högsta exploatering i bruttoarea (BTA) per fastighetsarea är 0,35 (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e_2 Högsta exploatering i bruttoarea (BTA) är 3550 m² (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

UTFORMNING

-  Maximal taklutning är 20 grader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd för skolverksamhet alternativt gruppboende är 7,5 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd för annat boende än gruppboende är 6,3 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

UTFART

-  Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
- Utfart mot Teaterallén får endast ske vid skolverksamhet eller gruppboende (PBL 4 kap 9 §)
- Utfart mot Kavaljersvägen får endast ske vid annan användning än gruppboende eller skolverksamhet (PBL 4 kap 9 §)
- Maximalt antal utfarter mot Kavaljersvägen är tre (PBL 4 kap 9 §)

MARK OCH VEGETATION

- n_1 Marklov krävs för fällning av träd inom fastigheten (PBL 9 kap 12 § och 13 §)

MARKENS ANORDNANDE

- Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Om fastigheten exploateras med flerbostadshus ska även carportar inräknas i BTA (PBL 8 kap 9 §)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

ANTAGANDESHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustrationer
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2017-01-18, § 13
Laga kraft 2017-02-22
Vidimeras *FJB*

Detaljplan för fastigheterna OPERETTEN 37 OCH DEL AV BACKEN 6:1 inom Umedalen, Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå Kommun, detaljplanering november 2016
reviderad december 2016

Magdalena Blomquist
Magdalena Blomquist
Planchef

Peter Jönsson
Peter Jönsson
Planarkitekt

2480K-P2017/12

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-04-11 BN-2016/00768

Reviderad

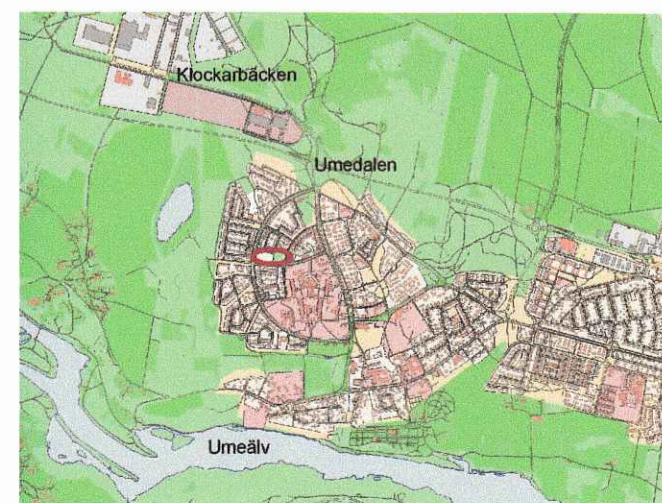
Carina Larsson
Lantmätari

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

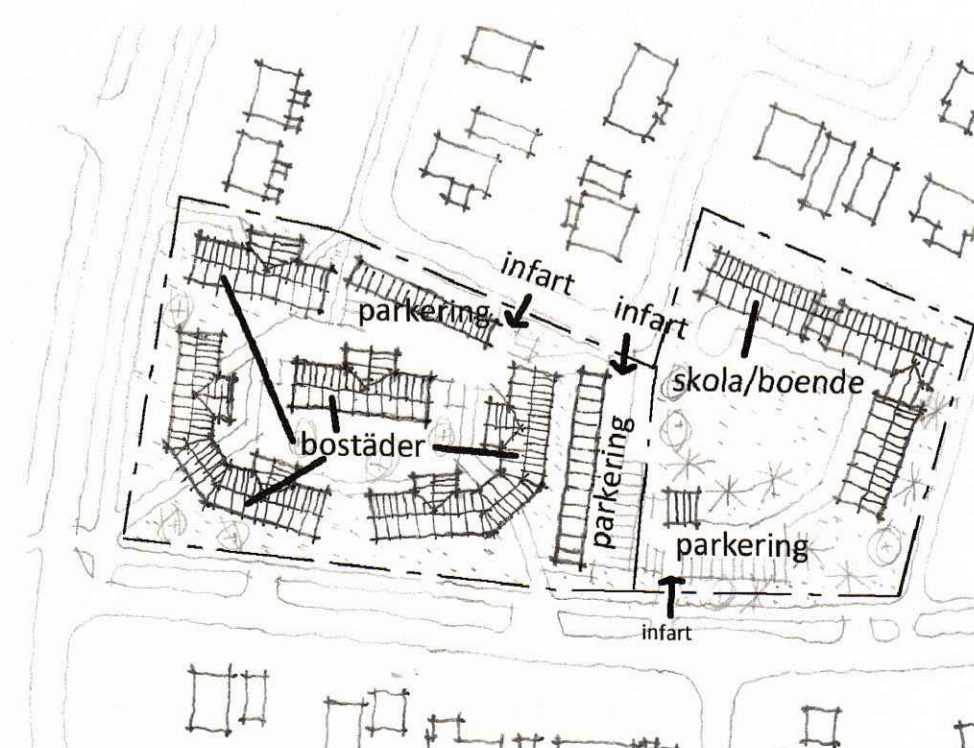
Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjddata med 1 meters okvidians samt punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangräns och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:500



Översiktskarta

DNR BN-2016/00476 Plankartan ritad av Carina Larsson

Illustration möjligt utförande vid skolverksamhet eller gruppboende



Detaljplan för fastigheten Operetten 37 och del av Backen 6:1 inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-01-18, § 13.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2017-01-31 att inte pröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-02-22.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, februari 2017

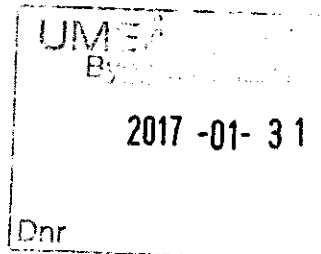


Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P2017/12



Länsstyrelsen
Västerbotten

**Beslut**

Datum

2017-01-31

Ärendebeteckning

404-975-2017

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun,
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten OPERETTEN 37 inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2016/00476)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2017-01-18, § 13 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 är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Arkitekt

2017-01-18

Byggnadsnämnden

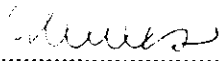
Tid: Onsdagen den 18 januari 2017 kl. 9:30–15:30
Ajournering kl. 12:00–13:00, § 16 kl. 13:53–13:58

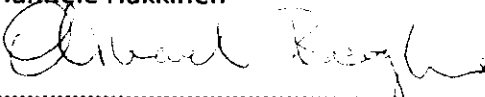
Plats: KS mötesrum, stadshuset

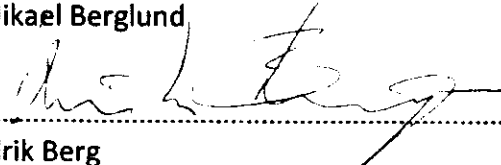
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ola Borgström (S), tjug. ersättare för Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (L), tjug. ersättare för Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Veronica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

Övriga deltagare: Se sidan två

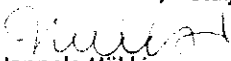
Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 1-5, 7-33
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
.....
Mikael Berglund

Justerare: 
.....
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2017-01-18
Anslaget har satts upp: 2017-01-27
Anslaget tas ner: 2017-02-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP) §§ 1-30, 32-33

Harald Svensson (M)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, § 2

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 3-9, 15-17, 24-26

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 3

Marie Häggström, lantmäterichef, § 3

Jonas Andersson, bygglovchef, §§ 3, 8

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 3, 10-14, 18-23

Helen Nilsson, mark och exploateringsingenjör, adjungerad § 5

Sarah Lundgren, mark och exploateringsingenjör, adjungerad § 5

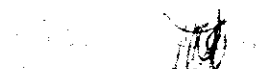
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 27-31

Mary Pettersson, bygglovhandläggare, § 33

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Wetterlöv, kommunikatör



§ 13

Operetten 37 och del av Backen 6:1

Diariernr: BN-2016/00476

Detaljplan för Operetten 37 och del av Backen 6:1 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Operetten 37 och del av Backen 6:1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skolverksamhet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2016.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som inkommit under samrådstiden har en redogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att plankartans bestämmelse om friyta preciserats vad gäller omfattning, detaljplanens syfte ändrats till att omfatta bostäder och skolverksamhet, att utfarter från planområdet ändrats som en följd av att begränsningen till användningen gruppboende utgick, att angiven nockhöjd ändrats till byggnadshöjd, att angivet gatunamn redigerats till Kavaljersvägen samt att planbestämmelse som reglerar fällning av träd på del av Backen 6:1 införts i planhandlingarna.

Av de synpunkter som framkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av granskningsutlåtandet framgår att bestämmelse om maximalt antal utfarter från Operetten 37 mot Kavaljersvägen införts på plankartan.

Kvarstående synpunkter

Ägare av nedanstående fastigheter

- Operetten 17
- Operetten 19
- Operetten 24
- Operetten 25
- Operetten 39
- Operetten 41
- Operetten 42
- Operetten 44
- Operetten 45
- Operetten 47
- Operetten 48
- Operetten 49
- Operetten 51

Ovanstående fastighetsägare har sammanfallande synpunkter vilka samtliga kvarstår. Synpunkterna redovisas i samrådsredogörelsen och utlåtandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad december 2016.

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad december 2016
- Planbeskrivning daterad december 2016
- Samrådsredogörelse daterad november 2016
- Granskningsutlåtande daterat december 2016.

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planchef

Peter Jönsson, arkitekt

Beslutet med handlingarna ska skickas till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen Västerbotten.



OPERETTEN 37

Diariernr: BN-2016/00476

**Detaljplan för Operetten 37 och del av Backen 6:1 –
bostäder och skolverksamhet****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Operetten 37 och del av Backen 6:1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skolverksamhet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2016.

Samråd / Utställning

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

Av de synpunkter som inkommit under samrådstiden har en redogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår att plankartans bestämmelse om friyta preciserats vad gäller omfattning, detaljplanens syfte ändrats till att omfatta bostäder och skolverksamhet, att utfarter från planområdet ändrats som en följd av att begränsningen till användningen gruppboende utgick, att angiven nockhöjd ändrats till byggnadshöjd, att angivet gatunamn redigerats till Kavaljersvägen samt att planbestämmelse som reglerar fällning av träd på del av Backen 6:1 införts i planhandlingarna.

Av de synpunkter som framkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av granskningsutlåtandet framgår att bestämmelse om maximalt antal utfarter från Operetten 37 mot Kavaljersvägen införts på plankartan.

Kvarstående synpunkter

Ägare av nedanstående fastigheter

- Operetten 17

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2016/00476

- Operetten 19
- Operetten 24
- Operetten 25
- Operetten 39
- Operetten 41
- Operetten 42
- Operetten 44
- Operetten 45
- Operetten 47
- Operetten 48
- Operetten 49
- Operetten 51

Ovanstående fastighetsägare har sammanfallande synpunkter vilka samtliga kvarstår. Synpunkterna redovisas i samrådsredogörelsen och utlåtandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad december 2016

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad december 2016
- Planbeskrivning daterad december 2016
- Samrådsredogörelse daterad november 2016
- Granskningsutlåtande daterat december 2016.

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planchef

Peter Jönsson, arkitekt

Beslutet med handlingarna ska skickas till

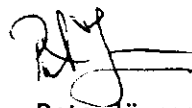
Sökande

De med kvarstående synpunkter

Länsstyrelsen Västerbotten



Magdalena Blomquist
Planchef



Peter Jönsson
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten Operetten 37 och del av Backen 6:1 inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

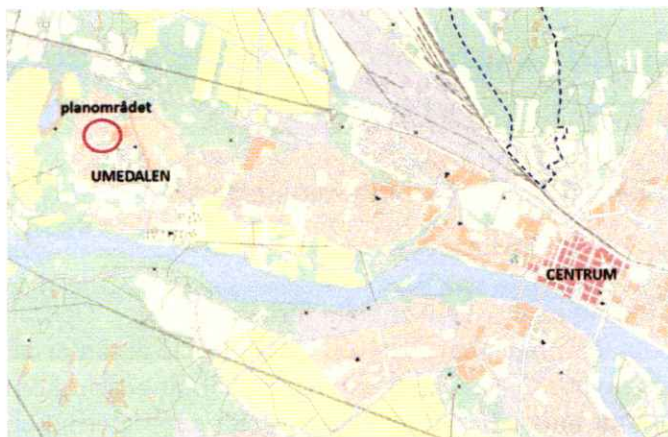
HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skolverksamhet.

PLANDATA



Orienteringsfigur

Planområdet är beläget på Umedalen fågelvägen ca 5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Rampljusallén i väster, småhusbebyggelse/radhus i norr, flerbostadshus i kv. Baldakinen i öster samt Teaterallén i söder. Planområdet har en area på ca 12 500 m². Fastigheten Operetten 37 ägs av brf. Kaveljeren i Umeå. Del av Backen 6:1 ägs av Umeå kommun. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande.

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.

Länsstyrelsen har den 5 maj 2016 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Umeå kommun

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

Detaljplanering

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 24 maj 2016 till och med 24 juni 2016

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan 240K-P92/29, laga kraft -92 medgav för planområdet bostäder i fem plan. Gällande detaljplan 2480K-P08/85, laga kraft -08, medger bostäder i två plan för Operetten 37 samt skolverksamhet i ett plan för del av Backen 6:1

Byggnadsnämnden beviljade 2015-03-25 Myresjö Mark AB bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med stöd av gällande detaljplan. Bygglovets överklagades varefter Mark-, och miljödomstolen 2015-09-21 beslutade att bygglovets skulle upphävas. Umeå kommun beviljades inte prövningstillstånd i Mark-, och miljööverdomstolen varför domen stod fast.

Umeå kommuns översiktsplan, Fördjupning för Umeå, anger riktlinjer för bebyggelse. Bl.a. förordas blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer för att uppnå social integration. Dessutom förordas tät bebyggelse i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Operetten 37

Marken är förberedd för exploatering och därigenom i sin helhet röjd. Kantbalk för bostadshus är gjuten, yttre VA är i övrigt dragen i enlighet med tidigare beviljat bygglov. Marken är förbelastad i enlighet med tidigare beviljat bygglov.

Del av Backen 6:1

Området är kalavverkat på norra delen men i övrigt skogsbevuxet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning, PM angående geotekniska förhållanden kv. Operetten Umeå, utfördes 2010 av WSP. Undersökningen har legat till grund för de åtgärder på fastigheten som utförts och vidare exploatering ska baseras på undersökningens rekommendationer. Undersökningen omfattar inte del av Backen 6:1 varför exploatering här ska föregås av geoteknisk bedömning.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Radon

Ingen radonförekomst enligt Umeå kommuns miljöredovisande kartmaterial.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av riksintressen.

FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

För Operetten 37 i väster medges i detaljplanen bostäder [B] i två plan.

För del av Backen 6:1 i öster medges bostäder [B] samt skolverksamhet [S] i två plan.

Arbetsplatser

För del av Backen 6:1 medges bostäder och skolverksamhet i två plan vilket vid utförande medför arbetsplatser inom planområdet.

Tillgänglighet

Mark och byggnader inom planområdet utförs med full tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen från -92 som medgav högre exploatering och med hushöjder varierande mellan två till fem plan kom aldrig att genomföras fullt ut.

Inom kv. Operetten är småhusen byggda i ett plan med inredd vind. Radhusen i väster utmed Rampljusallén är byggda i två plan. Tänkt exploatering för Operetten 37, husplacering i stort enligt illustration på plankartan, ansluter höjdmässigt främst till radhusen genom att detaljplanen medger bostäder i två plan. Bebyggelsen är då konsekvent i den meningen att husen i kvarterets utkant, mot Rampljusallén och Teaterallén är i två plan medan den omslutna bebyggelsen i kvarterets mitt är något lägre.

Lämpligt fasadmateriäl inom planområdet är träpanel.

Friyta

Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser, innehålla träd och buskar samt ge en god rumsverkan och möjligheten att följa årstidsväxlingarna. Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Speciellt ska barns behov av friytor beaktas. Om fastigheten exploateras med flerbostadshus ska även carportar inräknas i BTA.

Vegetation

På del av Backen 6:1 finns en talldunge för vilken fällning regleras genom planbestämelse om marklovsplikt. Bestämmelsen grundar sig i det miljömässiga värdet av naturupplevelse för lek och rekreation samt naturlig skuggning.

Gator och trafik

Gatunät, bil-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Biltrafiken från Operetten 37 leds via Kavaljersvägen ut på Rampljusallén.

GC-trafiken leds via Kavaljersstråket ut på huvudstråk för GC-trafik direkt öster om planområdet.

Del av 6:1 ansluter trafikmässigt vid användningen gruppboende eller skola till Teaterallén.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikens linjer 1, 72 och 81 trafikerar Umedalsallén. Närmaste hållplats ligger ca.300 meter från planområdet.

Parkering

Bil-, och cykelparkering hanteras inom respektive fastighet. Umeå kommuns bilparkeringsnorm för zon B ska tillämpas.

Parkeringsnorm för bilplatser per lägenhet

Zon	Per mindre lgh ≤ 2 rok (bpl/lgh)	Per större lgh > 2 rok (bpl/lgh)	Enbostadshus -gemensam parkering
A	0,6*	0,75*	1,2*
B	0,8*	0,9*	1,5*
C	0,9*	1,2*	1,5*

*) Inkl. besöksparkering 0,1 bpl/lgh.

Figur Umeå kommuns bilparkeringsnorm

Umeå kommuns cykelparkeringsnorm för cyklar inom tätorten ska gälla.

Behovstal för cykelparkering inklusive besöksparkering. Behovstalen redovisas per lägenhet respektive för 1 000 m² BTA. Cpl= cykelplatser per lägenhet. Per 1 000 m² avser bruttoarean, BTA. Behovstalen har inte tagit hänsyn till eventuellt samnyttjande.

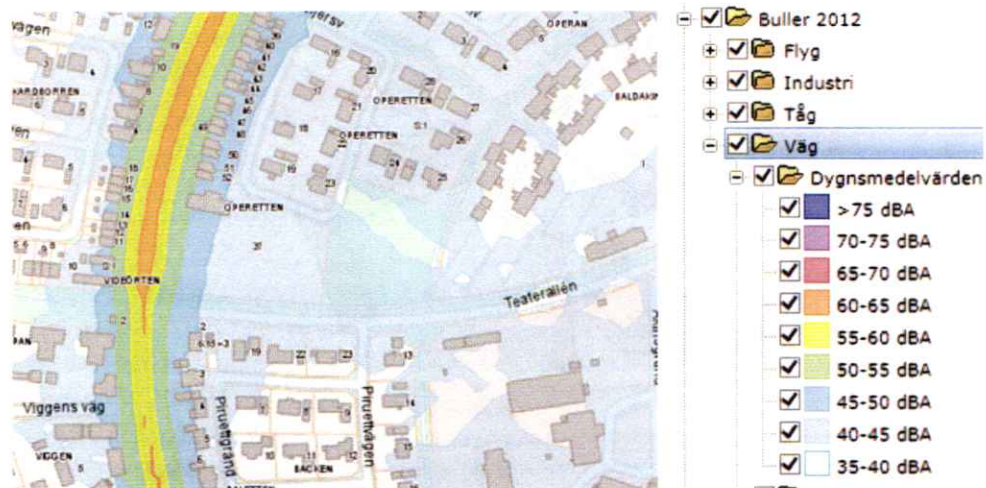
Typ	Inom Umeå tätort	Övriga kommunen	Enbostadshus -gemensam parkering
Bostäder			
Flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5	2,2	2,1 boende/lägenhet
Studentrum (cpl/lgh)	1,5	1,2	1 boende/lägenhet
Småhus (cpl/lgh)	4	4	3-4 boende/lägenhet
Gruppboende			Särskild utredning
Verksamheter			
Förskola (cpl/lelev)	0,3	0,2	10 anställda per 1 000 m ² BTA
Grundskola (cpl/elev)	0,6 (0,3-0,7)	0,6 (0,3-0,7)	Endast lågstadium lägre intervall, enbart högstadium högre intervallet.
Gymnasium, högskola (cpl/elev)	0,7-0,8	0,4-0,6	

Figur Umeå kommuns cykelparkeringsnorm

Buller

Buller från spårtrafik och vägar

Planområdet är inte påverkat av buller över maxvärden enligt bullerförordningen. Figurerna nedan visar bullersituationen enligt Umeå kommuns miljökarta 2012. I och med att Umedalsområdet i stort var färdigutbyggt vid mättillfället och inga andra omständigheter tillkommit bedöms inte bullersituationen förändrats så pass mycket till idag att bullerutredning bedömts nödvändig. Inte heller bedöms trafikbelastningen öka påtagligt i framtiden. Kommunens ambition är att minska bilberoendet genom ständig utveckling av kollektivtrafik och cykelleder.

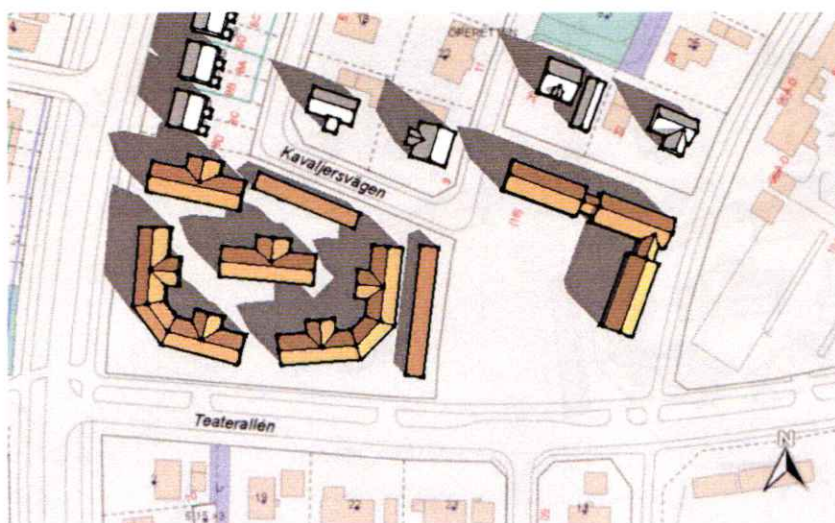


Dygnsmedelvärderna buller 2012

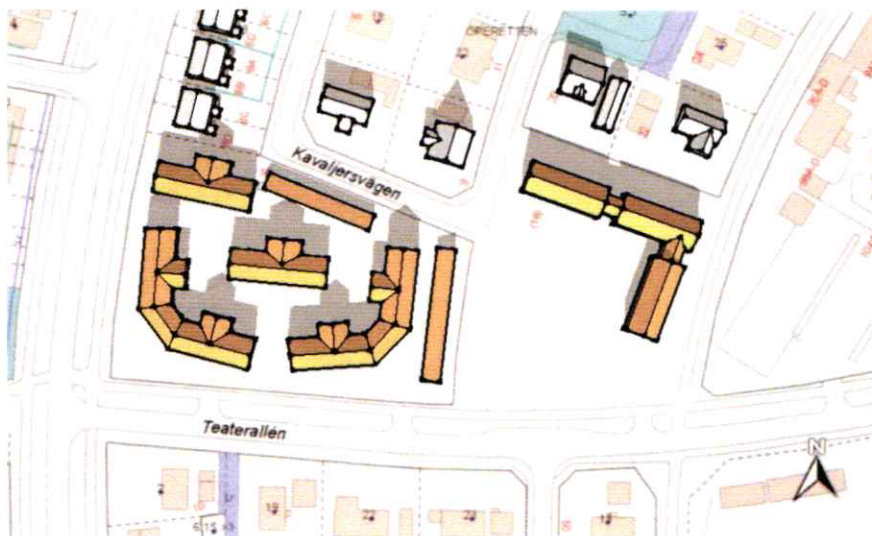


Maxvärden buller 2012

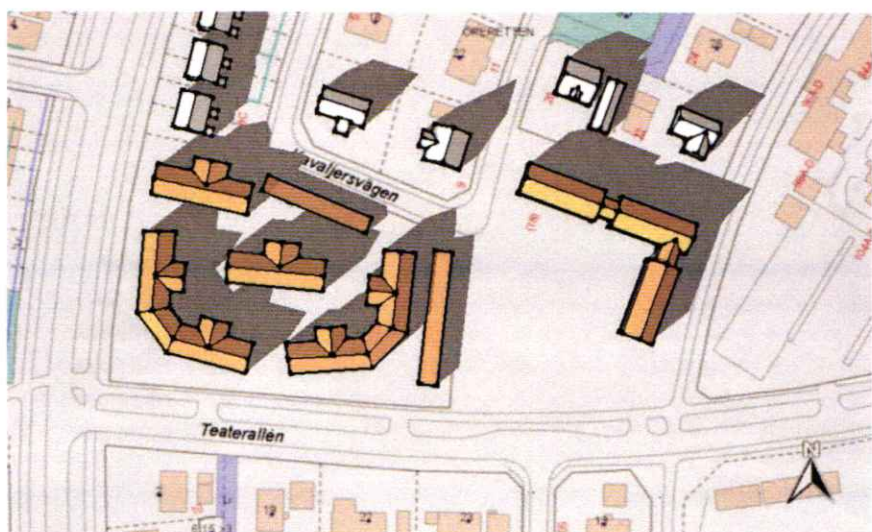
Skuggor



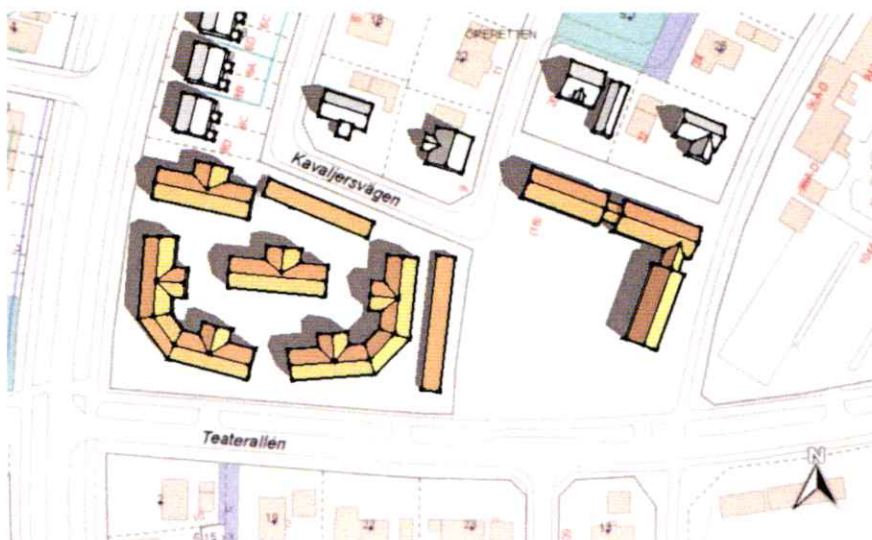
22/3 kl 09.00



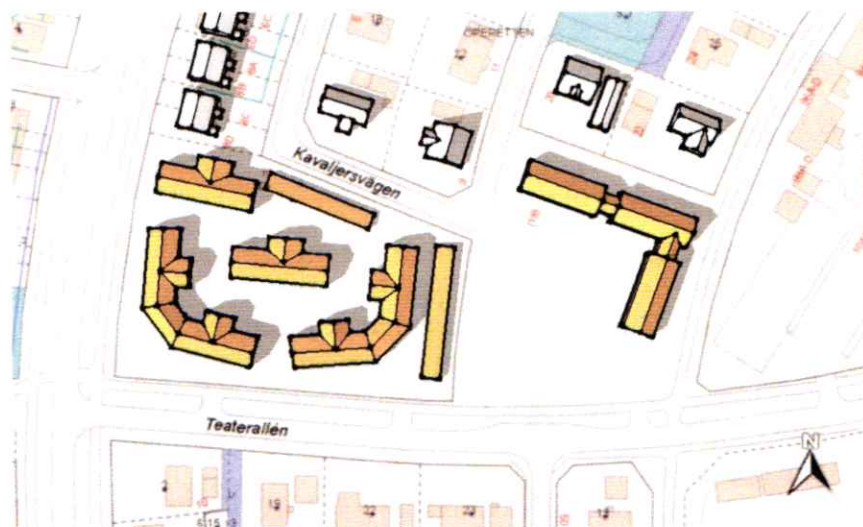
22/3 kl 12.00



22/3 kl 15.00



22/7 kl 09.00



22/7 kl 15.00

Skuggningsillustrationerna visar skuggbilden vid tiden för vår-, och höstdagjämning samt en sommar dag. Skuggbilden 22/3 är densamma som för 22/9.

Illustrationerna ovan visar tillkommande byggnader placerade så nära fastighetsgräns som plankartan medger. Fastigheter som är direkt angränsande till planområdet kan i någon mån skuggas av tillkommande bebyggelse inte i högre grad än vad som kan förväntas i motsvarande områden varför skuggningen bedöms acceptabel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Avfall

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

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

BYGGTEKNIK

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Operetten 37 ägs av Bostadsrättsföreningen Kavaljeren i Umeå. Detaljplanen styr inte fastighetsindelningen, så planen medger en ytterligare uppdelning av fastigheten. Ansökan om avstyckning görs av fastighetsägaren och lämnas till lantmäterimyndigheten. Prövning av ärendet sker sedan enligt reglerna i fastighetsbildningslagen. Anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan efter ansökan från fastighetsägare och prövning av lantmäterimyndigheten inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Detaljplanen medger att mark kan överföras från Backen 6:1 till Operetten 37 så att hela det u-område som är beläget i mitten av planområdet belastar Operetten 37. En sådan fastighetsreglering måste grundas på antingen en överenskommelse eller köpehandling berörda fastighetsägare emellan och ansöks om hos lantmäterimyndigheten. De underjordiska ledningarna inom u-området kan tryggas med antingen ledningsrätt eller servitut. Ledningshavaren kan ansöka om att trygga rätten till ledningarna till lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Backen 6:1 är kommunen gatu- och parkmarksfastighet inom Umedalen. Från den fastigheten kan avstyckning ske för skol- eller bostadsändamål. Detaljplanen medger även att mark kan överföras från Backen 6:1 till Operetten 37 så att hela det u-område som är utlagt i mitten av detaljplanen belastar Operetten 37.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Backen 6:1	Från Backen 6:1 kan en fastighet avstyckas för bostads- eller skoländamål. Från Backen 6:1 kan mark överföras till Operetten 37
Operetten 37	Fastigheten kan genom lantmäteriförrättning uppdelas i mindre bostadsfastigheter. För anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter bör gemensamhetsanläggning inrättas. Mark kan genom fastighetsreglering överföras från Backen 6:1 till Operetten 37. Inom det u-område som är reserverat i östra delen av fastigheter kan rätten till underjordiska ledningar tryggas med antingen ledningsrätt eller servitut enligt reglerna i ledningsrättslagen resp. fastighetsbildningslagen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Myresjö Mark AB.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planlägnings-, och exploateringskostnader.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå fem år från den dag planens vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

MEDVERKANDE

Peter Jönsson, Umeå kommun detaljplanering
Magdalena Blomquist, Umeå kommun detaljplanering
Carina Larsson, Umeå kommun detaljplanering
Sandra Thomeé, Umeå kommun detaljplanering
Mattias Berggrund, Umeå kommun lantmäteri
Andreas Krantz, Umeå kommun lantmäteri

Detaljplanering, Umeå kommun november 2016
reviderad december 2016



Peter Jönsson
Planarkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef

Detaljplan för fastigheten Operetten 37 och del av Backen 6:1 inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Operetten 37 och del av Backen 6:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2016. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, gruppboende och skolverksamhet.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-10-12 – 2016-11-03. 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 skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt kap PBL

Utifrån inkomna handlingar har länsstyrelsen inga invändningar.

Synpunkter

I planbeskrivningen framförs att kravet på friytor ska motsvara 1/3 av bryttoarean (BTA) och att uppställningsplatser för cyklar, bilar eller transportvägar inte räknas som friytor samt om fastigheten exploateras med flerbostadshus ska även carportar inräknas i BTA. För att säkerställa detta ska en relevant planbestämmelse ange detta för att ha rättsverkan och underlätta handläggningen av bygglov.

Kommentar

- Planbestämmelse avseende friyta införs på plankartan.

KOMMUNALA BOLAG, ORGANISATIONER

Vakin

förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Påpekar dessutom olämpligheten i att anlägga uppställningsplats för sopkärl/soprum på innergårdar.

Kommentar

- Då det saknas lagrum för krav på lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark håller detaljplan en dialog med respektive fastighetsägare för att påtala vikten av lokalt omhändertagande, bl a genom minimering av hårdgjorda ytor.
- Placering av sopkärl/soprum regleras inte i detaljplanen men det är en, framförallt med tanke på miljö och säkerhet, viktig fråga som hanteras i bygglovsskedet.

Umeå Energi

har inget att erinra mot planförslaget.

Skanova

har inget att erinra mot planförslaget.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

framför förhoppningen att planerade bostäder upplåts med hyresrätt.

Kommentar

- Det finns inte lagrum för att i detaljplan reglera upplåtelseformen.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**Gator och Parker, Umeå kommun**

In- och utfartsförbud ska säkerställas mellan fastigheterna så att ingen fordonstrafik kan gena från Operetten 37 via Backen 6:1 för in/utfart mot Teaterallén. Bredden på den västra in/utfarten mot Kavaljersvägen ska kontrolleras så att den inte är för smal. Dagvatten ska tas om hand inom fastigheten och får inte skickas ut på allmän platsmark.

Kommentar

- Det finns inget lagrum för att i detaljplan reglera med utfartsförbud från kvarteretsmark till kvarteretsmark. Däremot regleras i planen, att vad avser del av Backen 6:1, att det endast för användningarna gruppboende eller skola medges utfart mot Teaterallén, däremot inte mot Kavaljersvägen. Planen reglerar också att utfart mot Kavaljersvägen endast får ske vid annan användning än skola eller gruppboende. Orsaken till denna reglering är att undvika genomfartstrafik från Kavaljersvägen till Teaterallén samt för att vid skola eller gruppboende på del av Backen 6:1 inte leda trafiken via Kavaljersvägen. Detta därför att skola och gruppboende kan förväntas alstra högre trafikbelastning än vad som är lämpligt och kunnat förutses inom kvarteret.
- Bredden på utfarten mot Kavaljersvägen är breddad till att omfatta hela fastigheten del av Backen 6:1 mot Kavaljersvägen.
- Det finns inte lagrum för att i detaljplan reglera dagvattenfördröjning inom kvarteretsmark. Däremot förs en dialog med fastighetsägaren i syfte att påtala problematiken och i förlängningen vidta åtgärder för att säkerställa en optimal dagvattenhantering.

Miljö och hälsa, Umeå kommun

lyfter möjligheten till en GC-passage genom planområdet, mellan Kavaljersvägen och Teaterallén samt föreslår att talldunge på del av Backen 6:1 ska bevaras.

Kommentar

- Huvudcykelstråk finns direkt öster om planområdet. Detaljplanering har diskuterat frågan med Gator och parker, Umeå kommun och enats om att trafiksäkerheten inte ökar genom att tillskapande av ytterligare en cykelutfart mot Teaterallén vid sidan om huvudcykelstråket omedelbart öster om planområdet.
- Planbestämmelse om marklovsplikt för fällning av träd på del av Backen 6:1 inför i planhandlingarna.

Näringslivs-, och planeringsutskottet (NP)

Anser att plandelen för del av Backen 6:1 bör hållas mer flexibel. Detta genom att planbestämmelsen om gruppboende ersätts med bostäder.

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/detaljplanering

hov inte tillgodoses, att skuggberäkningar har använt byggnader som miljööverdomstolen inte godkänner, att skrivningen gällande rekommendationer för installationer ställer för låga krav, att laddningsplatser för elbilar måste skrivas in i detaljplanen, att inga dispenser för byggnationer närmare tomtgräns än två meter ska tillåtas, att byggnadsarean per tomt ska begränsas, att kulör på tak ska regleras i detaljplanen samt att påbörjade husgrunder på Operetten 37 inte ska användas som skäl för beslut om detaljplaneändring eftersom byggdelarna lätt kan flyttas och nyttjas i annat bygge.

Kommentar

- Det är inte ovanligt utan ganska vanligt förekommande att detaljplaner utformas enligt planerad bebyggelse. Ofta är det tom fördelaktigt att kommun och exploator tillsammans utarbetar en utformning, speciellt vanligt i områden där utformningsfrågor är av speciell betydelse som tex inom riksintressens värdekärnor. I det här fallet visar illustrationen en möjlig exploatering, inte en bestämd. Detaljplanen är relativt flexibel så faktisk exploatering kan komma att utföras på annat vis, dock inom de ramar detaljplanen reglerar.
- Ifall det idag finns en väganslutning till Teaterallén från Operetten 37 saknar betydelse för detaljplanens utformning. Det finns i tidigare planer ingen väg här o den som finns beror förmodligen på tidigare byggarbeten på fastigheten och har aldrig avsetts existera vidare i det färdigt byggda.
- Snömängder kan nederbördsrika vintrar vara ett bekymmer och då kanske speciellt för smala radhustomter. Kommunens policy är dock att snön lagras på den egna fastigheten.
- Räddningstjänsten har beretts tillfälle att yttra sig över detaljplanen.
- Synpunkten att skuggbilder använder byggnader som miljööverdomstolen inte godkänner är svår att förstå med annat än att det syftar på tidigare dom angående bygglov. Detta detaljplaneförslag har dock inget i sak att göra med tidigare handlingar utan är ett eget ärende.
- Rekommendationerna angående installationer kan anses vara lägre än önskvärt men de är Umeå kommuns rekommendationer. Synpunkter på rekommendationerna kan ställas till byggnadsnämnden direkt eller till politiker som för saken vidare.
- Det finns inget lagrum för att i detaljplan ställa krav på laddningsplatser för elbilar.
- Eventuella dispenser för byggnaders placering på fastigheten regleras inte i detaljplanen utan är en fråga som, om och när frågan eventuellt blir aktuell, avgörs i bygglovsprocess.
- Byggrätternas omfattning är reglerad i detaljplanen.
- Kulör på tak regleras inte i denna detaljplan.
- Beslut om framtagande av ny detaljplan fattades av byggnadsnämnden 2016-05-18. Detaljplaneförslaget styr inte husplaceringar i annat än genom begränsningar med så kallad prickmark runt fastighetsgränserna och vid u-område, dvs område reserverat för ledningar i mark.

Yosselyne och Markus Lindahl, Operetten 24

Aline och Andreas Castol Sörlin, Operetten 25

anser att medgiven byggrätt på del av Backen 6:1 på ett oacceptabelt sätt kommer att skugga deras fastigheter, att medgiven byggrätt ligger för nära respektives fastighetsgräns och därmed skapar ett insynsproblem samtidigt som värdet av fastigheterna anses minska drastiskt då man får utblick över en stor heltäckande vägg, att olycksrisken ökar pga tillkommande trafik. Vidare ställ frågor om nya byggnaders markanpassning samt dränering. Fastighetsägarna önskar möte innan vidare beslut fattas i ärendet.

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/detaljplanering

Kommentar

- Detaljplanen revideras på så sätt att beteckningen gruppboende ändras till bostäder för del av Backen 6:1. Som en konsekvens av ovanstående införs utfartsförbud mot Kavaljersstråket för de möjliga användningarna gruppboende och skola samtidigt som utfart medges för gruppboende och skola mot Teaterallén. För annat boende än gruppboende på dell av Det eftersom områdets planstruktur är sådan att angöring till delområden till traditionella bostäder sker med så få anslutningar som möjligt och detaljplanen ansluter till detta.
- Syftet med detaljplanen ändras så tillvida att beteckningen gruppboende utgår.

SAKÄGARE**Simon och Gabriella Edberg, Operetten 17****Tomas Björnerbäck, Operetten 19****Fredrik Hedlund, Operetten 39****Martin Lundström, Operetten 41****Sara From och Fredrik Viberg, Operetten 42****Jon och Emelinda Karlsson, Operetten 44****Karin och Joakim Thomassen, Operetten 45****Lars Lundgren, Operetten 47****Thomas Lundberg, Operetten 48****Jenny Lindberg, Operetten 49****Karoly Cifra och Brigitta Hegedus, Operetten 51**

har sammanfallande synpunkter och framför att de inte önskar att tillkommande bebyggelse angörs via Kavaljersvägen. Det framförs kapacitets-, och säkerhetsskäl som talar mot en ökad trafikbelastning. De anser att angöring till planområdet bör ske från Teaterallén.

Kommentar

- Trafiksituationen i området har i flera omgångar utretts, bl.a. i detaljplan 240K-P08/85. Planstrukturen på Umedalen är sådan att angöring till delområden sker med så få anslutningar som möjligt. Planområdet har i tidigare utredningar beträffande trafiksituationen bedömts lämpligt för exploatering med bostäder och skola. Nybyggnation kommer att medföra viss ökning av trafikflödet men inte i annan omfattning än vad som kunnat förväntas vid exploatering av planområdet.

Simon och Gabriella Edberg, Operetten 17**Tomas Björnerbäck, Operetten 19****Yosselyne och Markus Lindahl, Operetten 24****Aline och Andreas Castol Sörlin, Operetten 25****Martin Lundström, Operetten 41****Sara From och Fredrik Viberg, Operetten 42****Jon och Emelinda Karlsson, Operetten 44****Karin och Joakim Thomassen, Operetten 45****Lars Lundgren, Operetten 47****Thomas Lundberg, Operetten 48****Jenny Lindberg, Operetten 49****Karoly Cifra och Brigitta Hegedus, Operetten 51**

menar att det är fel att utforma detaljplan efter planerad bebyggelse. Vidare anförs att upplagsplatser för snö saknas i detaljplaneförslaget, att det redan finns en asfalterad utfart till Teaterallén från Operetten 37, att räddningstjänstens access och utrymmesbe-

- Utfarter från Operetten 37 och del av Backen 6:1 revideras som en följd av att begränsningen till användningen gruppboende på Backen 6:1 utgår.
- På plankartan angiven nockhöjd för bostäder på Operetten 37 var felaktigt angiven vilket justeras till byggnadshöjd. Föranleder ingen justering av skuggningsbilderna då de redan redovisade korrekta skuggningar.
- I planbeskrivningen rättas gatunamn till Kavaljersvägen.
- Planbestämmelse som genom reglerar fällning av träd på del av Backen 6:1 införs i planhandlingarna.

Kvarstående synpunkter

Simon och Gabriella Edberg, Operetten 17

Tomas Björnerbäck, Operetten 19

Yosselyne och Markus Lindahl, Operetten 24

Aline och Andreas Castol Sörlin, Operetten 25

Fredrik Hedlund, Operetten 39

Martin Lundström, Operetten 41

Sara From och Fredrik Viberg, Operetten 42

Jon och Emelinda Karlsson, Operetten 44

Karin och Joakim Thomassen, Operetten 45

Lars Lundgren, Operetten 47

Thomas Lundberg, Operetten 48

Jenny Lindberg, Operetten 49

Karoly Cifra och Brigitta Hegedus, Operetten 51

- Samtliga synpunkter

Detaljplanering, Umeå kommun november 2016



Peter Jönsson
Arkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef

Kommentar

- Skuggningen av respektive fastighet är i detaljplaneförslaget mindre än vad tidigare detaljplaner kunnat medföra. Detta i och med att medgiven byggrätt för del av Backen 6:1 hållits 8 meter från tomtgräns istället för som tidigare 4,5 meter. Skuggningen är inte mer än vad som skulle kunna förväntas vid exploatering av planområdet.
- Det är förståeligt att exploatering av grannfastighet kan upplevas som besvärande tex med tanke på insyn men det har redan i tidigare detaljplaner varit tänkt att planområdet skulle bebyggas. Eventuell insynsproblematik är sådan som bör kunnat förutses och är inte här mer besvärande än övrig i närområdet.
- Fastighetsvärden behandlas inte i detaljplaneprocessen i annat än att negativ påverkan på annan fastighet i största möjliga mån undviks. Det är ett stark kommunal angelägenhet att bygga vidare inom stadsstrukturen. Kommunen bedömer här att fastigheterna inte påverkas negativt mer än vad som kunnat förväntas samtidigt som planering för exploatering inom planområdet är ett starkt allmänt intresse.
- Byggrätterna är höjdmässigt reglerade så att tvåvåningsbebyggelse medges och detta utan förhöjt entréplan.
- Det kommer inte att bli något allmänt möte angående planförslaget. Det är ett förfarande som i princip endast förekommer i speciella fall. Det finns däremot alltid möjlighet för sakägare och andra intresserade att kontakta planhandläggaren för frågor.

Fredrik Hedlund, Operetten 39

påtalar att området är barnrikt och att barn frekvent använder gata som lekplats.

Kommentar

- Synpunkten föranleder ingen åtgärd men kommunen vill påtala olämpligheten i att barn nyttjar gata som lekplats.

Karoly Cifra Operetten 51

anser dessutom att en GC-väg bör skapas mellan Teaterallén och Kavaljerstråket.

Kommentar

- Omdelbart öster om Operetten löper ett huvudcykelstråk som nås via befintlig GC-väg. Trafikstrukturen överensstämmer här med övrig inom Umedalen.

ORGANISATIONER**Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

önskar att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Kommentar

- Det finns inte lagrum för att i detaljplan reglera upplåtelseformen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartans bestämmelse som reglerar friyta kompletteras enligt länsstyrelsens synpunkt.
- Detaljplanens syfte ändras till att omfatta bostäder och skolverksamhet.

Detaljplan för fastigheten Operetten 37 och del av Backen 6:1 inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Operetten 37 och del av Backen 6:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2016. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skolverksamhet.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-10-12 – 2016-11-03 samt granskning under tiden 2016-12-07 – 2016-12-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:
Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN / KOMMUNALA BOLAG

Miljö-, och hälsoskyddsnämnden

Miljö-, och hälsa tillstyrker planförslaget.

Gator och parker

Gator och parker önskar att maximalt antal utfarter från Operetten 37 mot Kavaljersvägen bestäms till tre.

Kommentar

- Bestämmelse om maximalt tre utfarter mot Kavaljersvägen införs på plankartan.

Vakin

Har inga synpunkter på planförslaget

Umeå energi

Har inget att erinra mot planförslaget

SAKÄGARE

Thomas Lundberg, Operetten 48

Umeå kommun

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

Detaljplanering

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

Ifrågasätter rimligheten i att detaljplanen anpassas till planerad bebyggelse samt att detaljplaneförslaget motsäger gällande detaljplan. Vidare påtalas vikten av att tillkommande trafik inte ansluter till Kavaljersvägen.

Kommentar

- Det är vanligt förekommande, och ofta fördelaktigt för resultatet, att detaljplaner utformas efter planerad bebyggelse. I det här fallet är planförslaget relativt generellt utformat där tidigare planerad bebyggelse är en möjlighet. Denna lösning visas som illustration på plankartan med förklaringen att det är ett möjligt utförande. Detaljplaneförslaget är fristående från gällande detaljplan.
- Planförslaget ansluter trafikmässigt till trafikstrukturen i närområdet. Dock gäller för del av Backen 6:1 att ifall den delen exploateras med gruppboende eller skola att trafiken ansluter från Teaterallén. Detta därför att gruppboende eller skola kan antas medföra större trafikflöden än vid traditionellt boende, tex personal, transporter, avlämning och hämtning.

Tomas Björnerbäck, Operetten 19

Anser att trafik från planområdet inte ska ansluta till Kavaljersvägen.

Kommentar

- Planförslaget ansluter trafikmässigt till trafikstrukturen i närområdet. Dock gäller för del av Backen 6:1 att ifall den delen exploateras med gruppboende eller skola att trafiken ansluter från Teaterallén. Detta därför att gruppboende eller skola kan antas medföra större trafikflöden än vid traditionellt boende, tex personal, transporter, avlämning och hämtning.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna revideras enligt nedanstående punkter.

- Bestämmelse om maximalt tre utfarter från Operetten 37 mot Kavaljersvägen införs på plankartan.

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

Kvarstående synpunkter

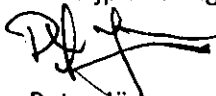
Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

Thomas Lundberg, Operetten 48, Kavaljersvägen 6 D

Tomas Björnerbäck, Operetten 19, Kavaljersvägen 7

- Samtliga synpunkter

Detaljplanering, Umeå kommun december 2016



Peter Jönsson
Planarkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef