

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

- GATA Gata
- PARK Park

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- B₁ Bostäder i form av gruppboende
- E Tekniska anläggningar
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- +0.0 Högsta byggnadshöjd är 7.5 meter, 4 kap 11 § 1
- 00 Största takvinkel i grader, 4 kap 11 § 1

Utformning

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 16 § 1

Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

Varsamhet

- k₁ Marklov krävs för fällning av träd, 4 kap 16 § 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap, 4 kap 7 §

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

Rättighetsområden

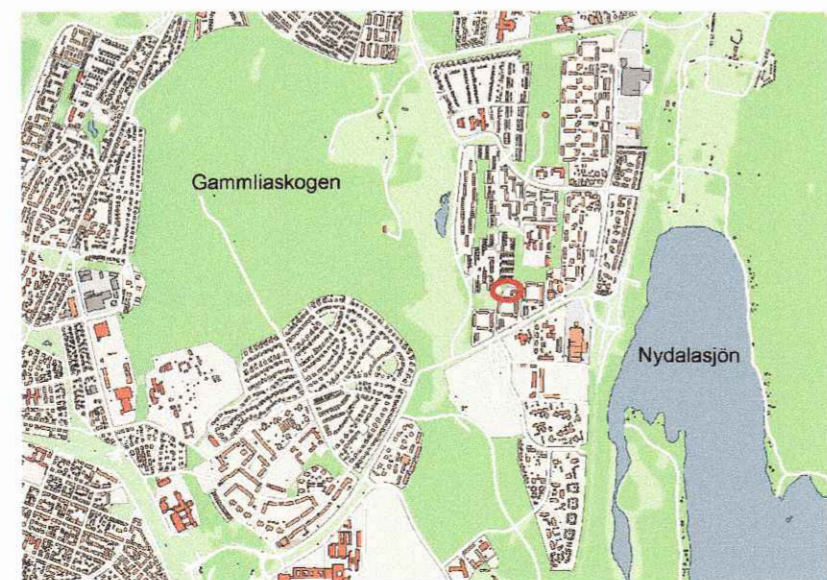
- a₁ Ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 18 § 2

ANTAGANDEHANDLING

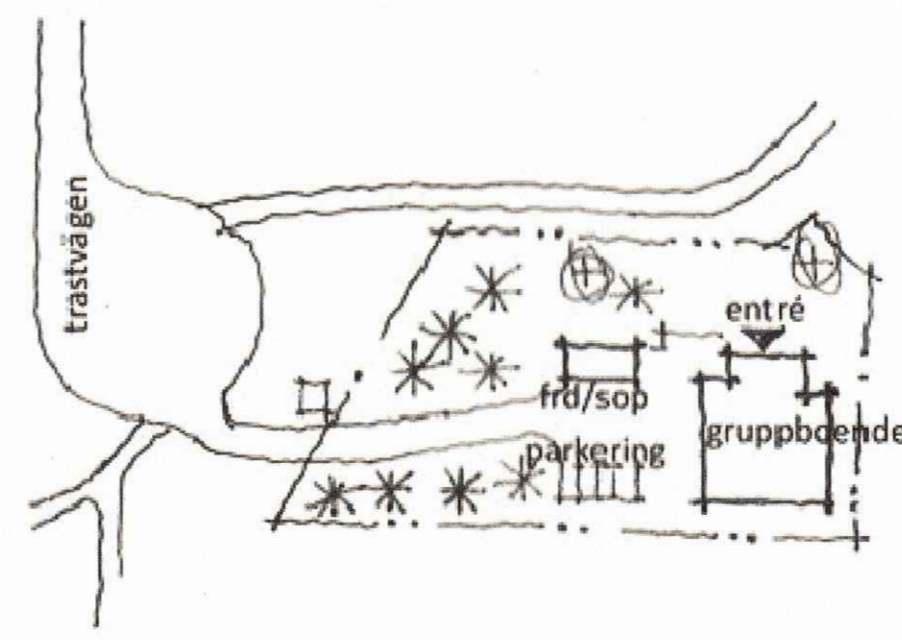
- Till planen hör:
- plankarta
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2017-08-23, § 262
Laga kraft 2017-09-23
Vidimeras *PJ*



Orienteringskarta



Illustration, möjligt utförande, gruppboende

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2017-01-31
Reviderad
Carina Larsson
Lantmätare
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller beräknat (numeriskt)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatssystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdnoggrannhet: Laserskannat 2013. Höjdukurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

DNR BN-2016/02545

Plankartan ritad av Carina Larsson

Detaljplan för fastigheten
LÄRKDRILLEN 1 och del av **STADSLIDEN 5:1**
inom Mariehem, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå Kommun, detaljplanering augusti 2017

Magdalena Blomquist
Magdalena Blomquist
Planchef

Peter Jönsson
Peter Jönsson
Planarkitekt

2480K-P2017/22

Detaljplan för fastigheten Lärkdrillen 1 och del av Stadsliden 5:1 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-08-23, § 262.

Länsstyrelsen beslutade 2017-09-04 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet om att anta detaljplanen har inte överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-09-23

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering, september 2017



Fredrik Björkman
Kartingenjör

2480K- P2017/22

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



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2017-09-04

Ärendebeteckning
404-7776-2017
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 Umeå

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten LÄRKDRILLEN 1 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2016/02545)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2017-08-23, § 262 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Detta beslut har fattats av länsarkitekt Peder Seidegård med Arkitekt SAR/MSA Maria Hessel som föredragande.

Beslutet är godkänt i länstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift

Byggnadsnämnden

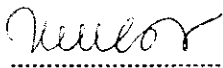
Tid: Onsdagen den 23 augusti 2017 kl. 9:00–15:30
Ajournering kl. 11:55–13:00


Plats: Saluten, Stadshuset

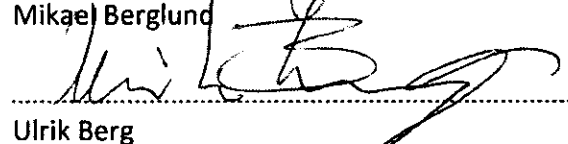
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande §§ 248-291, 293-298
Emma Vigren (S) ersättare för Alireza Mosahafi (MP) § 292
Karin Svedlert (S) §§ 248-291
Ola Borgström (S) ersättare för Karin Svedlert (S) § 292-298
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Lennart Persson (C), ersättare för Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Örjan Mikaelsson (V), ersättare för Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 248-298
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

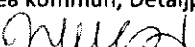
Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-08-23

Anslaget har satts upp: 2017-08-31

Anslaget tas ner: 2017-09-22

Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering

Underskrift:  /Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S) §§ 248-267, 269-291

Emma Vigren (S) §§ 248-291, 293-298

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP) §§ 248-291, 293-298

Igor Jonsson (M) §§ 248-260

Harald Svensson (M)

Ellen Söderberg (V) §§ 248-286, 288-298

Tjänstemän

Anders Lidman, mätningssingenjör § 250

Annika Söderlund, chef Miljöplanering, adjungerad § 251

Emma Lundström, jurist § 252

Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 253-254, 257, 269-272

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare §§ 255, 258-260

Cecilia Marklund Svensson, chef/personalledare § 256

Marie Häggström, lantmäterichef § 256

Magdalena Blomquist, planchef §§ 261-268

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt §§ 273-297

Maria Wetterlöv, kommunikatör

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef

Marie Huldén Sundqvist, ledningskoordinator

Anette Skoglund, bygglovhandläggare

Jonas Karlsson, byggnadsinspektör

§ 262

Lärkdrillen 1

Diarienum: BN-2016/02545

Detaljplan för Lärkdrillen 1 - bostäder och skolverksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Lärkdrillen 1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och gruppboende i två plan.

Syftet är också att säkerställa grön korridor som är en del av planområdet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti 2017.

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 ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2017-08-23

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-08-07.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat augusti 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2017
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning daterad augusti 2017
- Samrådsredogörelse daterad maj 2017.

Beredningsansvariga

Peter Jönsson, handläggare

Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

LÄRKDRILLEN 1

Diariennr: BN-2016/02545

Detaljplan för Lärkdrillen 1 - bostäder och skolverksamhet**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Lärkdrillen 1.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och gruppboende i två plan.

Syfte är också att säkerställa grön korridor som är en del av planområdet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i augusti 2017.

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 ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-08-07.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat augusti 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2017
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning daterad augusti 2017
- Samrådsredogörelse daterad maj 2017

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2016/02545

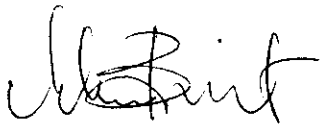
Beredningsansvariga

Peter Jönsson, handläggare

Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.



Magdalena Blomquist
Planchef



Peter Jönsson
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten Lärkdrillen 1 och del av Stadsliden 5:1 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

Preliminärt syfte med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och gruppboende i två plan.

Syfte är också att säkerställa grön korridor som är en del av planområdet.

Plandata

Planområdet är beläget i Mariehem ca 3 km från Umeå Centrum. Området har en area på ca 7 200 m². Lärkdrillen 1 har en area på ca 3 000 m². Fastigheterna Lärkdrillen 1 och Stadsliden 5:1 ägs båda av Umeå kommun. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande Lagstiftning PBL 2010:900.



Orienteringsfigurer



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 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 14 april 2017 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 15 mars 2017 till och med 05 april 2017.

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. *standardförfarande*.

Tidigare ställningstaganden

Umeå kommuns översiktsplans fördjupning för Umeå betonar att stadsmiljön på olika sätt ska vara tillgänglig för alla grupper, även för dem som exempelvis har ett funktionshinder eller inte har bil. Därutöver påpekas att blandade boendeformer motverkar segregeringseffekter av t ex köns-, klass-, ålders- och/eller etniskt kodade platser. Angående vikten av grönytor säger fördjupningen att det i ett tätare stadslandskap är viktigt med gröna korridorer och stråk för att bevara den biologiska mångfalden och för att lätt kunna nå ut i naturen för avkoppling, motion, lek och naturupplevelser under alla årstider.

Gällande detaljplan för Lärkdrillen 1 medger skolverksamhet i ett plan.

Planområdet påverkas inte av riksintressen.

Förutsättningar

Platsens förutsättningar

Lärkdrillen 1 saknar idag tydlig angöring. Biltrafik är medgiven på väg som uppfattas som GC-väg och tillfällig biluppställning vid hämtning och lämning av barn på förskolan sker i Trastvägens vändplan. Planens intention är att skapa en tydlig och säker trafiksituation.

Mark och vegetation

Östra delen av Lärkdrillen 1 är bebyggd för skolverksamhet med en del hårdgjord yta nära. Den västra delen består av en skogsdunge som är en del av en grön korridor genom Mariehem.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har 1964 utförts för Lärkdrillen 2 i söder och Skatboet i norr. Då båda undersökningarna visar på goda grundläggningsförhållanden bedöms mellanliggande Lärkdrillen 2 ha likvärdiga förutsättningar.

Fornlämningar

En fornlämning i form av en sänksten har påträffats på eller invid Lärkdrillen 2. Fyndet föranleder ingen arkeologisk undersökning innan exploatering. Dock ska eventuella fynd rapporteras till länsstyrelsen.

Förändringar - planförslaget

Bostäder, arbetsplatser

Detaljplanen medger byggrätt för bostäder i form av gruppboende samt skolverksamhet.

Offentlig service

Vårdcentral finns i norra Mariehem ca 1200 meter fågelvägen från planområdet. Skolor, F-9, finns inom Mariehem.

Kommersiell service

Mariehem är ett tämligen renodlat bostadsområde. En nyligen etablerad livsmedelsbutik finns i kv. Etern ca 300 meter från planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen anger medvetet inga planbestämmelser angående utformning utöver byggnadshöjd och takvinkel. Detaljplanen lämnar därför utrymme för arkitekt att vid nyexploatering i samarbete med Umeå kommuns verksamhet Fastighet utforma byggnad med högt arkitektoniskt värde, präglad av sin tid.

Friytor

Vid exploatering med bostäder ska friytan vara en tredjedel av bruttoarean (BTA). Om förskoleverksamhet gäller att skolgårdens area ska vara ca 30 m² per barn. Skogsdungen i väster på Lärkdrillen 1 är en viktig del av friytan både som naturmiljö och som skuggad vistelseyta. Det är därför viktigt att dungen bevaras.

Naturmiljö

Träddungen i västra delen av Lärkdrillen 1 är, tillsammans med dungen mellan Lärkdrillen 1 och vändplan i väster, en del av en grön korridor genom Mariehem. Den är också betydelsefull för nära naturupplevelse och skuggning. Det är viktigt att bevara dungen och av den anledningen införs marklovsplikt för fällning av träd som planbestämmelse inom Lärkdrillen 1. Bestämmelsen omfattar samtliga träd inom fastigheten då det också finns enskilda träd av stor betydelse. Vid marklovsbedömningen ska alternativ till fällning sökas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, och cykeltrafik

Med bil ansluter Lärkdrillen 1 till Trastvägen. Direkt norr om Lärkdrillen 1 löper GC-väg som hänger samman med det stadsövergripande GC-nätet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Mariehemsvägen ca 150 meter söder om planområdet.

Angöring, parkering

Angöring sker från vändplan i slutet av Trastvägen. Endast en in-, och utfart tillåts. Parkering anordnas på fastigheten Lärkdrillen 1.

Buller

Planområdet är inte bullerutsatt varför bullerutredning inte utförts.

Skuggning

Medgiven byggrätt skuggar endast egen fastighet varför skuggstudier inte utförts. I och med byggrättens areala förhållande till fastighetens storlek kan både soliga och skuggade friytor skapas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

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

Värme

Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. 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 byggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda miljöer. För att få sunda miljöer 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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna som omfattas av detaljplanen, Lärkdrillen 1 och Stadsliden 5:1 ägs i dagsläget båda av Umeå kommun.

Detaljplanen medger att mark kan överföras från Stadsliden 5:1 till den intilliggande fastigheten Lärkdrillen 1. Detta kan ske för att säkra Lärkdrillen 1s in/utfart till allmän plats (Gata), och detta skall ske genom att ansökan om fastighetsreglering lämnas in till lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Inom fastigheten Stadsliden 5:1 har ett ca 50 kvm stort område reserverats för Tekniska anläggningar (E). Inom området ligger i dagsläget en transformatorstation. Rätten till transformatorstationen kan skyddas genom antingen att ledningshavaren ansöker till lantmäterimyndigheten om att det ska bildas ledningsrätt, eller att ledningshavaren och fastighetsägaren kommer överens om en överlåtelse av markområdet så att ledningshavaren sedan kan ansöka om avstyckning av området till lantmäterimyndigheten. Ansökan om avstyckning skall i så fall enligt jordabalkens regler komma in till lantmäterimyndigheten inom sex månader från överlåtelsedatumet.

I samband med avstyckningen bör även servitut för väg bildas till förmån för transformator-fastigheten som belastar Lärkdrillen 1.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Lärkdrillen 1	Den mark inom Stadsliden 5:1 som är utlagd som kvartersmark bostäder/skola kan genom fastighetsreglering överföras till Lärkdrillen 1. Del av västra delen av fastigheten kan komma att belastas av servitut för väg om E-området avstyckas.
Stadsliden 5:1	Den mark inom Stadsliden 5:1 som är utlagd som kvartersmark bostäder/skola kan genom fastighetsreglering överföras till Lärkdrillen 1. Området som är reserverat för tekniska anläggningar kan antingen belastas med ledningsrätt eller om överlåtelse av området sker styckas av och bilda en egen fastighet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Umeå kommun Mark och Exploatering.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Medverkande

Peter Jönsson, detaljplanering

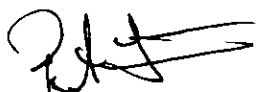
Magdalena Blomquist, detaljplanering

Carina Larsson, detaljplanering
Hanna Ahnlund, gator och parker
Anna Flatholm, gator och parker
Per Hänström, miljö och hälsa

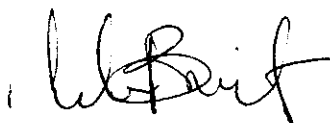
Revidering

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställning redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revideringar redovisas i granskningsutlåtandet.

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2017



Peter Jönsson
Arkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef

Detaljplan för fastigheten Lärkdrillen 1 och del av Stadsliden 5:1 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Lärkdrillen 1 och Stadsliden 5:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och gruppboende i två plan. Syfte är också att säkerställa grön korridor som är del av planområdet.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-04-13 – 2017-05-07 samt granskning under tiden 2017-06-12 – 2017-06-26. 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:

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna granskningshandlingar.

MYNDIGHETER

Brandförsvaret och säkerhet

Har inget att erinra mot planförslaget.

NÄMNDER, UTSKOTT, BOLAG

Umeå energi

Har inget att erinra mot planförslaget

Vakin

Vad gäller avfallshantering påtalar man att NOA 11 ska gälla inom planområdet samt att backningsrörelser inte får förekomma.

Vad gäller vatten och avlopp har Vakin inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

- Att NOA 11 utförs följ upp i bygglovsprocessen.

SAMMANFATTNING

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

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

Ändringar efter granskning

- Området för byggrätten utökas med två meter norrut för att möjliggöra alternativ lösning av byggnad för gruppboende. Kvarstående område mot norr och kommunal parkmark blir 2,5 meter.
- GC-vägars anslutning till vändplan har ändrats från gatumark till park för att vad gäller användning överensstämmer med anslutande detaljplan.
- Eftersom planområdet är en del av grön korridor genom Mariehem är det av stor vikt att bevara så många träd som möjligt. Planbeskrivningen kompletteras därför med uppmaningen att situationsplanen ska utformas så att bevarande av träd prioriteras även om det tex innebär en mindre rationell parkeringslösning.
- Prickmark, dvs mark som inte får bebyggas, införs på angöringsytan mellan vändplan och fastigheten Lärkdrillen 1.

Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2017



Peter Jönsson
Arkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef

Detaljplan för fastigheten Lärkdrillen 1 och del av Stadsliden 5:1 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Lärkdrillen 1 och del av Stadsliden 5:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och gruppboende i två plan. Syfte är också att säkerställa grön korridor som är en del av planområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2017-04-13 – 2017-05-07**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna handlingar.

Övriga synpunkter

I södra kanten/delen av planområdet finns ett föremål som i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister FMIS är registrerat som en fyndplats för en sänkesten, RAÄ nr Umeå stad 425:1. Stenen förvaras på Västerbottens museum. Fyndplatsen utgör ingen fornlämning och därför behövs ingen arkeologisk undersökning inför planerat arbetsföretag.

Länsstyrelsen vill ändå erinra om att ifall ytterligare idag okända fornlämningar eller fornfynd påträffas i samband med planerat arbete ska Länsstyrelsen kontaktas.

Kommentar

Text i planbeskrivningen under rubriken Fornlämningar ändras så att krav på arkeologisk undersökning innan exploatering inte gäller. I övrigt föranleder yttrandet ingen åtgärd.

MYNDIGHETER

Räddningstjänsten

har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

NÄMNDER OCH BOLAG

Tekniska nämnden (Gator och parker)

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

har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljö-, och hälsoskyddsnämnden

har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Vakin

påtar vikten av lokalt omhändertagande av dagvatten samt vikten av att NOA 11 följs.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeå energi

Önskar att plankartan kompletteras med u-område på ny väganslutning till fastigheten Lärkdrillen 1, att planbeskrivningens text angående det kommunala fjärrvärmenätet flyttas till punkten *värme*. Dessutom anser man att E-område inte ska införlivas i Lärkdrillen 1.

Kommentar

- Plankartan kompletteras med u-område.
- Betydelsen av genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen är inte att E-området ska införlivas i Lärkdrillen 1 utan att E-området ska befästas och säkras planmässigt.

Vakin

har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SAKÄGARE

Maud Svensson, Holken 21

anser att planhandlingarna är svåra att tolka och undrar:

Vad avser kommunen att bygga?

Vilket slags gruppboende eller skolverksamhet avses?

Om gruppbestäder, hur många planeras?

Vad är den planerade storleken på byggnaderna?

Hur långt är det mellan planens byggrätt och närmaste befintlig byggnad?

Hur kommer Trastvägen att belastas trafikmässigt?

Buller från tekniska anläggningar?

Hur löses avfallsfrågan, både under byggtid och senare?

Finns kulturhistoriska eller naturmässiga värden att värna? Arkeologiska intressen?

Varför ny detaljplan?

Kommentar

- Ny detaljplan behöver inte innebära att något ska byggas utan att kommunen medger rätt för en viss verksamhet. I det här fallet innebär detaljplanen att man skapar en beredskap för framtiden. Detaljplanen bekräftar att förskolan kan finnas kvar o eventuellt byggas på med en våning men samtidigt att gruppboende i två våningar får byggas.
- Detaljplanen bestämmer inte vilken typ av gruppboende eller vilken form av skolverksamhet som får finnas.
- Standardbyggnaden för de gruppboenden som byggs idag innehåller sex lägenheter.
- Maximal byggrätt är inte bestämd i planen men en kommunal standardbyggnad för gruppboende är ca 600 m² bruttototalarea.
- Byggrätten är angiven till ett minsta avstånd till tomtgräns på 4,5 meter.
- Trafikbelastningen på Trastvägen bedöms inte öka utan snarare minska ifall gruppboende uppförs.
- Verksamheten kommer inte att bullra på ett sätt som är problematiskt för omgivningen. Inga tekniska anläggningar som bullrar medges i plan.
- Avfallsfrågan löses inom kvartersmark. Avfallsfrågan liksom byggetablering under byggtiden löses i samband med bygglov och bygginspektion.
- Naturvärden säkras i detaljplanen genom att "grön korridor" säkras i möjligaste mån. Länsstyrelsen har inte bedömt att fastigheten behöver undersökas med tanke på arkeologi. Däremot ska eventuella fynd i vanlig ordning rapporteras till länsstyrelsen som bedömer vidare åtgärder.
- Det finns ett stort kommunalt behov, både akut och för framtiden, av gruppboenden. Planen skapar beredskap för ett behov i området.
- Synpunkterna/frågorna föranleder ingen åtgärd.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Text under rubriken Fornlämningar ändras så att arkeologisk undersökning inte är ett krav innan exploatering.
- Plankartan kompletteras med u-område mellan vändplan och fastigheten Lärkdrillen 1.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2017



Peter Jönsson
Planarkitekt



Magdalena Blomquist
Planchef