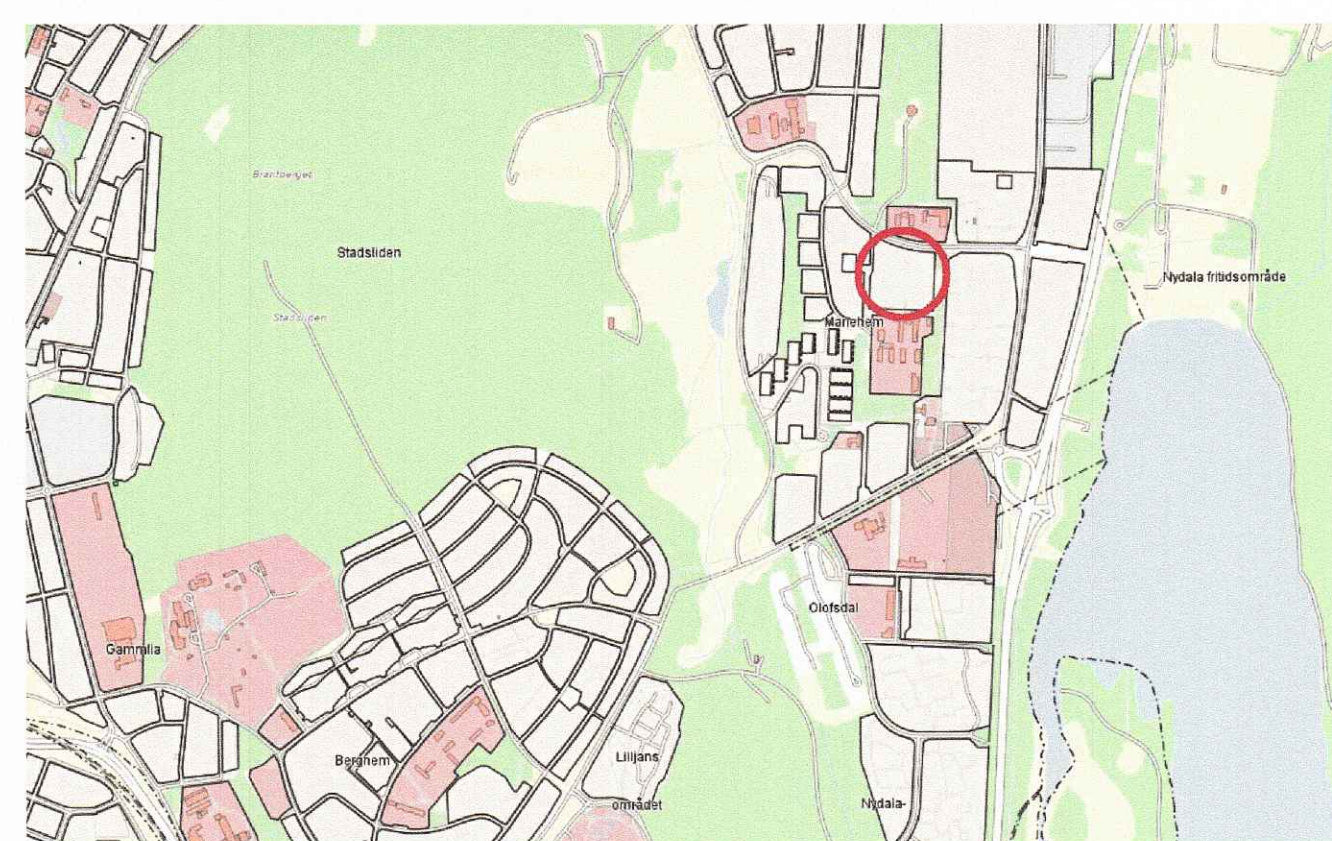
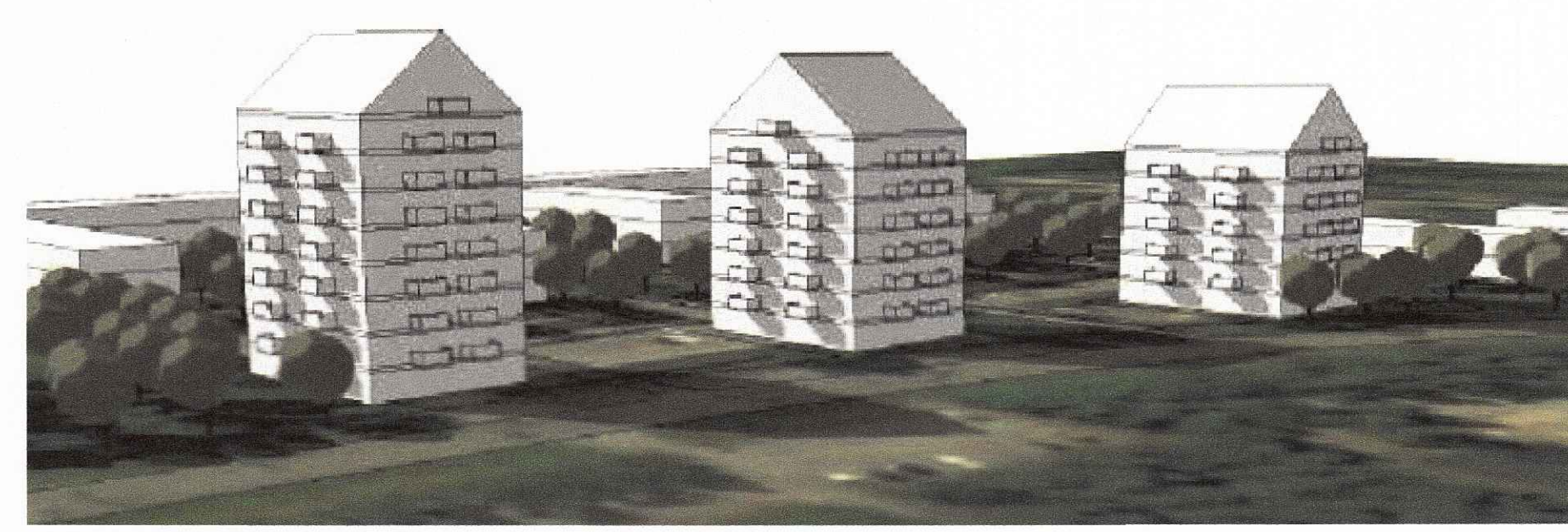


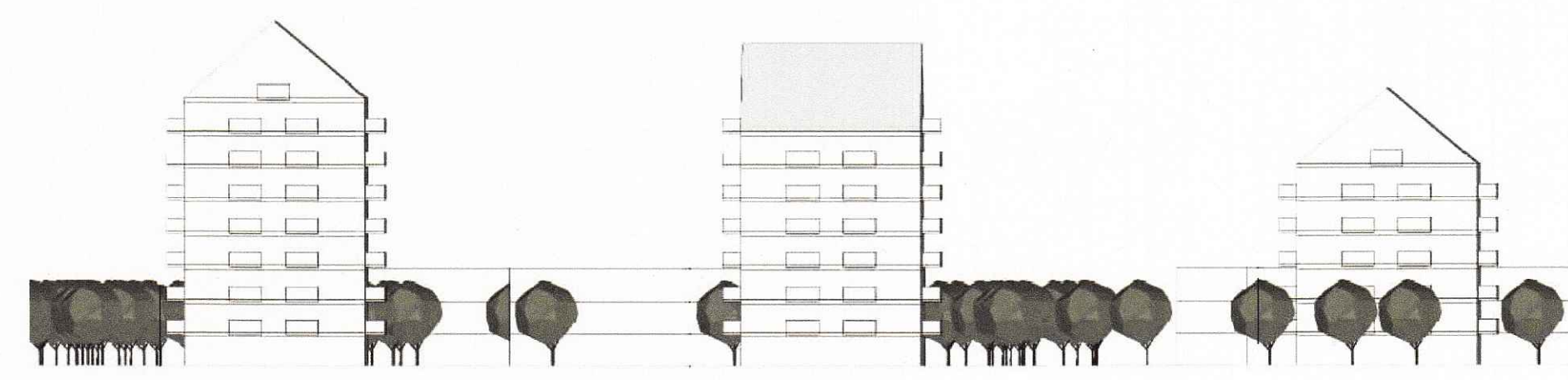
Plankarta
Skala 1:1000 (A1)



Översiktskarta, planområdet markerat med röd cirkel



Möjlig utformning



Elevation, möjligt utförande

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 § 1 st 2 p.

- NATUR Naturområde
- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Vid bygglovshandlingen säkras att bostadshusen vid Morkullevägen uppförs till minst sex våningar, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad samt överbyggd ramp till underjordiskt garage, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta totalhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel är 35 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 Maximal byggnadsarea (BYA) är 390 kvadratmeter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b_1 Marken får byggas under med garage, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Balkongs bredd utmed fasad begränsas till maximalt 4 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p
- Inglasade balkongers area inräknas inte vid beräkning av friytan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p
- Inglasade balkonger får ej utföras närmare hushörn än 2 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p
- Gårdsbjälklag ska utföras med bärighet för räddningsfordon samt planterade buskar och träd. Jorddjupet ska vara sådant att träd kan planteras direkt i marken, 4 kap. 16 § 1 st 1 p
- Mot Morkullevägen medges maximalt två angöringar, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Ett svackdike eller annat som i sin funktion är likvärdigt, med en minsta volym på 30 kubikmeter ska anordnas. Utförandet samrådes med huvudman för dagvatten, 4 kap. 10 §
- n_2 Bilparkering får anordnas endast för personer som har nedsatt rörelseförmåga, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- n_3 Skärmtak för cyklar får uppföras, 4 kap. 10 §
- n_4 Om ett bostadshus uppförs ska arean för friyta vara minst 780 m²
Om två bostadshus uppförs ska arean för friytan vara minst 1560 m²
Om tre bostadshus uppförs ska arean för friytan vara minst 2340 m², 4 kap. 10 §
- n_5 Markparkering för bilar får inte utföras, 4 kap. 13 § 1 st 2 p.
- Friyta ska till 75% utföras med genomsläppligt material, 4 kap. 10 §
- Hårdgjorda ytor ska, där så är möjligt utföras med lutning mot vegetationsytor, 4 kap. 10 §

Varsamhet

- k Nybyggnad ska ske med respekt för områdets ursprungliga karaktär från sextiotalet. Ombyggnader och tillbyggnader ska ske varsamt och med hänsyn till byggnadernas karaktär, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §

Detaljplan för fastigheten

Orrspelet 1 m. fl.
inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå Kommun, Detaljplanering, april 2019

Clara Ganslandt
Planchef

Peter Jönsson
Arkitekt

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-11-25 BN-2016/02377
Reviderad

Lantmäteri

- Mätning: MU
- Kartkonstruktion: NH
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränsor och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen 2019-05-23 § 152
Laga kraft 2019-07-22
Vidimeras

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Orrspelet 1 m.fl. inom Mariehem i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2019-05-23, § 152.

Länsstyrelsen beslutade 2019-06-03 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2019-07-01. beslutat att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2019-07-22.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström
koordinator

2480K-P2019/20

Detaljplan för fastigheter ^{Lagakraft 2019-07-22}
Orrspelet 1 m.fl. ^{Akt nr 2480K-P.2019.20...}
inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Plandata

Planområdet är beläget inom Mariehemsområdet cirka 3 km fågelvägen från Umeå centrum. Planen avgränsas av Morkullevägen i norr, ett gröns-tråk med gång- och cykelväg samt anslutande bostadsbebyggelse i öster, Mariehemsskolan i söder samt bostadsbebyggelse i väst. Planområdet har en area på cirka 25 000 m². Planen handläggs med standardförfarande, lagstiftning PBL (2010:900).

Tidigare ställningstaganden*Översiktsplan*

Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde (Antagen av KF 29§ 2011-08-29)

- Planområdet ligger inom den så kallade femkilometersstaden där man avser att koncentrera tillkommande bebyggelse i syfte att skapa en tät och funktionsblandad stad med korta transportavstånd som gynnar fotgängare och cyklister.

Detaljplaner och Stadsplaner

Stadsplan 2480K-P136/1965, antagen av stadsfullmäktige 1965-11-22

- Mark där uthus (garage) undantagsvis får uppföras

Detaljplan 2480K-P92/113, laga kraft 1992-12-04

- Bostäder i fyra våningar med en takvinkel på 30 grader får uppföras. Det byggbara området är strikt anpassad till befintlig bebyggelse. Marken runt omkring får inte bebyggas.

Detaljplan 2480K-P129/1990, laga kraft 1990-07-17

- Bostäder i fyra våningar får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 12,5 m.
- Det byggbara området är strikt anpassad till befintlig bebyggelse. Marken runtomkring får inte bebyggas. Området i öster är utpekade som naturområde. Område för teknisk anläggning är utpekade.

Tidigare samråd

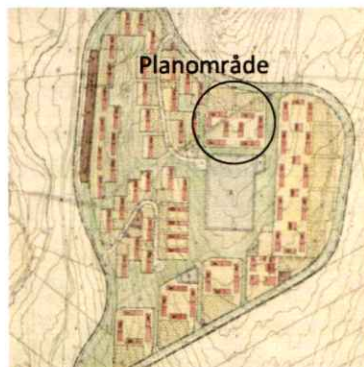
Detaljplaneförslag för Orrspelet 1 och 2 ställdes i maj 2017 ut för samråd. Efter inkomna yttranden visade det sig att förslaget innehöll brister av sådan art att kommunen beslutade gå ut på nytt samråd med reviderade planhandlingar.

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 26 oktober 2016 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 oktober 2016 till och med 17 november 2016.

Förutsättningar**Övrig bebyggelse och platsens historia**

Stadsplan 136/1965

Marieområdet planerades och utfördes under sextio- och sjuttioalet. Stadsdelen planerades bli "den vita stadsdelen", det vill säga utföras med vita fasader. Tidens idéer tillämpades med trädgårdsstad, grannskap, trafikseparering och med centrum och skola inom området.

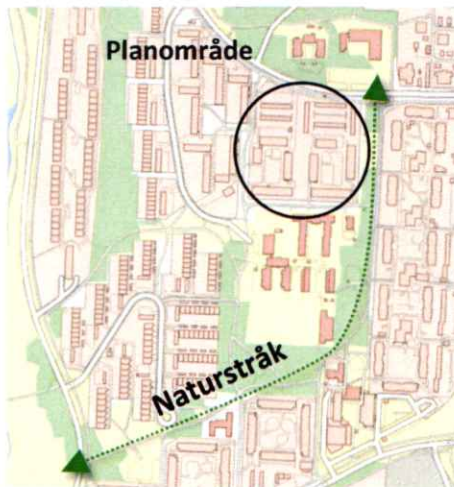
I denna första etapp ville man låta skidåkare få spår direkt från bostaden ut till omgivande terräng som en specifik norrländsk kvalitet.



Exempel på miljöer på Mariehem



Flygfoto över planområdet.



Naturstråkets sträckning

Planområdet är idag bebyggt med lamellhus i tre våningar som omgärdas av rymliga grönytor och enstaka träd. Bilparkeringen är ordnad norr om bostadshusen med angöring från Morkullevägen. Ytorna är asfalterade och parkeringen är utförd både i garage och öppet. I öster och direkt anslutning till planområdet ligger ett naturområde som i en båge sträcker sig från planområdet och ner till Mariehemsängarna.

Geotekniska förhållanden och radon

Geotekniska förhållanden – Enligt "Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå" (Aktnummer174) består marken inom planområdet av "Fast jord huvudsaklig morän".

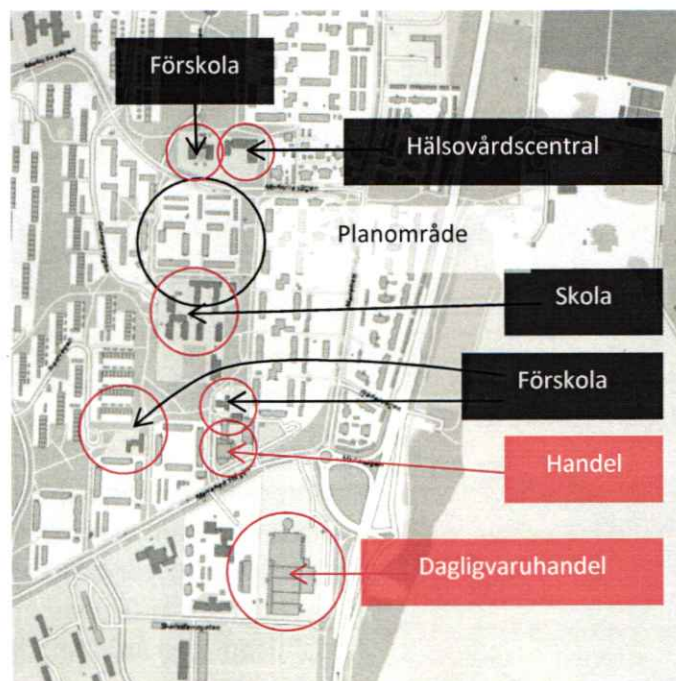
Marken anses enligt denna översiktliga utredning vara väl lämpad för bebyggelse. I bygglovskedets tekniska granskning ska det redovisas en fördjupad geoteknisk utredning som redovisar för markens beskaffenhet och hur grundläggning ska ske.

Radon – Radonmätningar i angränsande byggnader tyder på förekomst av markradon. Området är dock inte utpekat som ett riskområde för radon och mätresultaten kan härröra från fyllnadsmassor i samband med utbyggnaden av området i slutet av sextiotalet. Frågan om markradon bör bevakas i den tekniska granskningen av bygglovskedet och nödvändiga åtgärder vidtas för att säkerställa en hälsosam livsmiljö.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

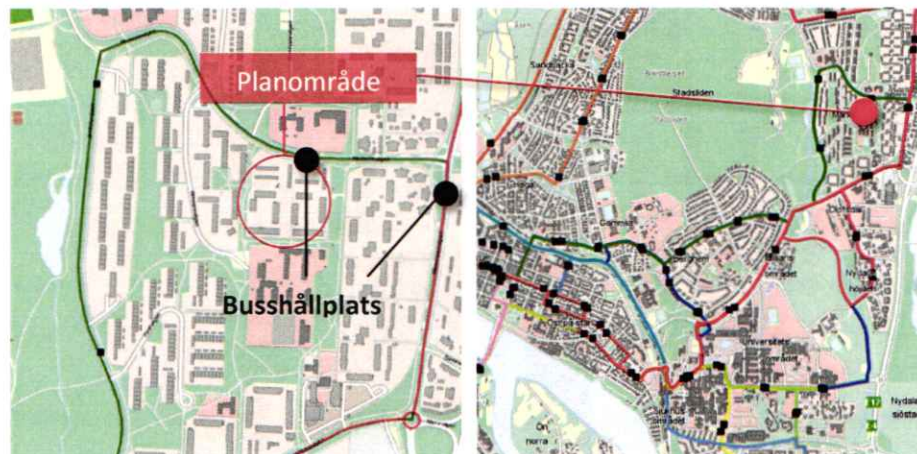
Offentlig och kommersiell service



Planområdet ligger väl till i förhållande till såväl offentlig och kommersiell service. Längst avstånd är det till dagligvaruhandeln med ett gång-, och cykelavstånd på cirka 600 meter. Förskola, skola och hälsovårdscentral ligger i direkt anslutning till planområdet.

Offentliga inrättningar och kommersiell service i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik



Kollektivtrafiknätet i anslutning till planområdet

I direkt anslutning till planområdet ligger en busshållplats som angörs av linje 7 (grön linje). Denna linje går mellan Rödäng och Mariehem via Vasaplan, Centrala stan och Västerslätts industriområde. Cirka 300 meter öster om planområdet finns en hållplats som trafikeras av linje 1 (röd linje) vilken passerar mellan Umedalen och Östra Ersboda via campus och universitetssjukhuset. Möjligheten finns att med linje 7 ta sig till 1:ans hållplats. Kollektivtrafiknätet som planområdet ansluter till innebär att det inom gångavstånd finns goda förutsättningar att ta sig till centrala målpunkter i Umeå utan att behöva byta linje.

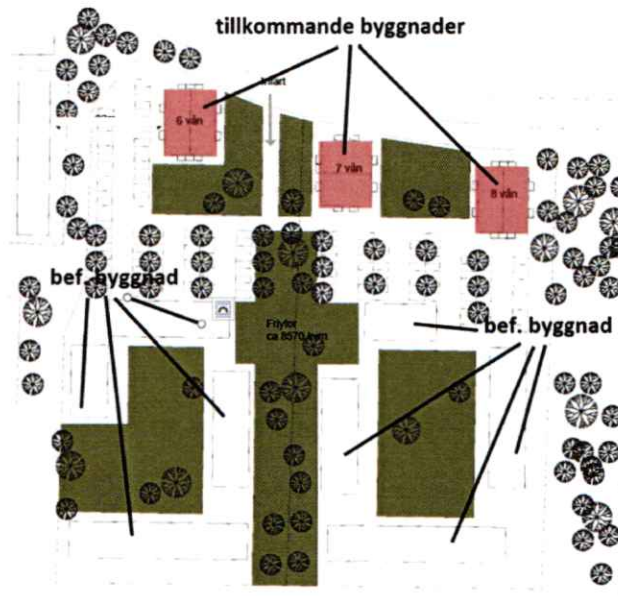
Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar som leder till ett antal målpunkter som exempelvis dagligvaruhandel (se illustration under avsnittet *Offentlig och kommersiell service*), Nydalasjön i öster samt de centrala stadsdelarna. Gång och cykelvägnätet anses väl utbyggt och planförslaget påverkar inte befintliga förhållanden.

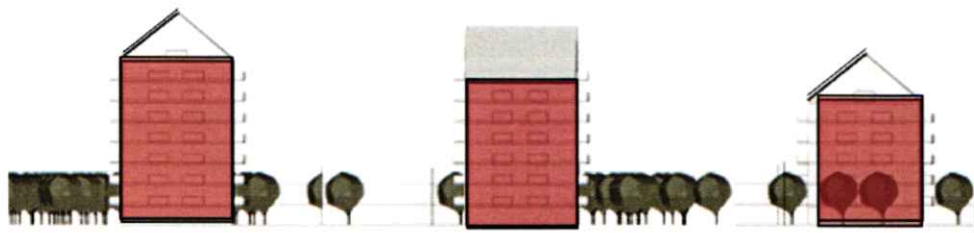
Förändringar

Detaljplanen medger tre punkthus mot Morkullevägen i norra delen av planområdet. Våningsantalet är sex, sju respektive åtta våningar. För att säkra byggnadssorten regleras genom planbestämmelse att bostadshusen ska uppföras till minst sex våningar.

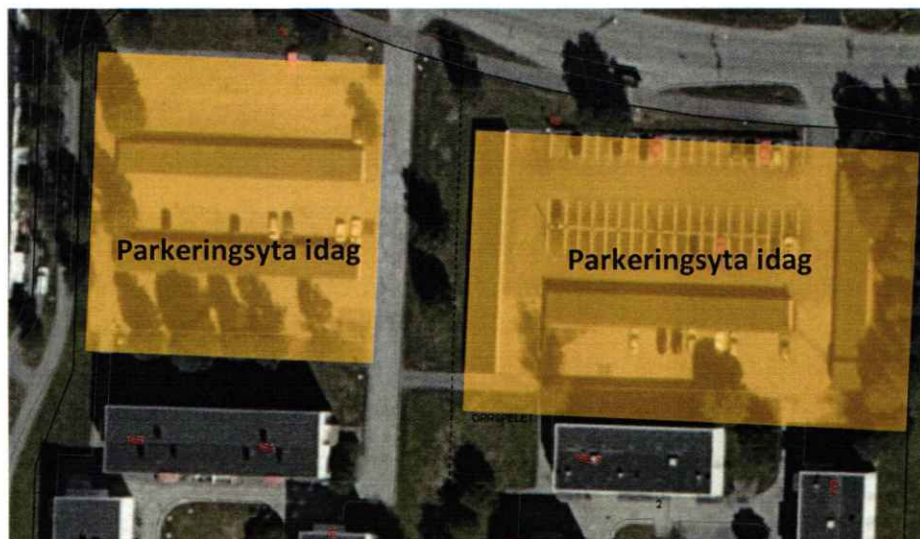
Det befintliga bostadsområdet är enhetligt utformat. För att bevara sorten regleras genom varsamhetsbestämmelse [k] att såväl nybyggnad som ombyggnad ska ske varsamt och med respekt för det tidstypiska uttrycket. Byggnadshöjden bestäms till 12,5 meter för att säkerställa områdets volymmässiga karaktär.



Illustration, möjligt utförande (friyta i grönt)



Illustrationer, möjlig utformning



Illustration, befintliga hårdgjorda parkeringsytor

De befintliga parkeringsytorna är, med tanke på gällande parkeringsnorm, överstora. En bostadsförtätning enligt planförslaget påverkar förhållandet hårdgjorda ytor/grönyta (friyta) marginellt.

Utformningsmässigt är detaljplanens intention att tillkommande bebyggelse utmed Morkullevägen ska skilja sig från befintlig på Orrspelet 1 och 2. Tillkommande bebyggelse medges medvetet en högre byggnadshöjd än närliggande bebyggelse samtidigt som också fasadkulörer och material kan avvika från befintligt område. Avsikten är att tillåta det tillkommande bilda en egen årsring samtidigt som det redan byggda respekteras som en produkt av sin tids arkitektoniska och sociala ideal.

Eftersom inglasade balkonger inte är helt transparenta utan upplevs som byggnadsvolym regleras genom planbestämmelse att inglasad balkong inte får utföras närmare hushörn än 2,0 meter. På det sättet säkras att byggnadsvolymer (klimatskalet) definieras. I syfte att kontrollera byggnaders volym, undvika helt inglasad byggnad och därmed större volym, begränsas balkongs längd till maximalt 4,0 meter.

Kommunen förordar hållbart byggande. Byggande med trästomme ses som ett miljömässigt bättre alternativ än betong. Byggnadshöjder på tillkommande bostadshus är satta för att möjliggöra trähusbyggande och därmed inte begränsa detaljplanen vad gäller produktionsmetod. I och med att bjälklagen, ifall de byggs i trä, blir tjockare än med betong blir byggnaderna också högre.

Tillgänglighet

Planområdet är väl tillgängligt då det ligger inom ett område med väl tillgänglig infrastruktur. Nyttillkommande bebyggelse och övriga ytor ska utformas så att de uppfyller rådande krav på tillgänglighet.

Friyta

Det befintliga området är väl försörjt med friyta. Det är en del av dess karaktär och bevarandevärd. I syfte att inte belasta ytan ytterligare regleras på plankartan att friytan för tillkommande bostadshus ska utföras i den norra plandelen är bostadshuset kan komma att uppföras.

Minsta friyta för det tillkommande bestäms i förhållande till hur mycket som byggs, det vill säga tillkommande bruttoarea. Behovsberäkningen utgår från medgiven byggnadsarea och lägsta antal våningar som får uppföras, det vill säga sex våningar. Friytan för det tillkommande ska vara minst en tredjedel av bruttoarean ovan mark.

Som friyta räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar eller transportvägar. Friytan ska till största delen vara planterbar med gräs, buskar och träd och erbjuda plats för rekreation och barns lekar på deras villkor. Även bjälklag till eventuellt underjordiskt garage ska, förutom att till bärlighet klara räddningsfordon, vara planteringsbart med gräs, buskar och träd. Buskar och träd ska planteras i mark.

Som friyta räknas yta i eventuellt växthus under förutsättning att nyttjandet säkras för samtliga boende inom planområdet genom till exempel bildandet av gemensamhetsanläggning.

Eftersom inglasade balkonger inte är bostadsrum, det vill säga yta som inte ger möjlighet till fler boende som nyttjar friyta, ska inte inglasade balkonger ingå i beräkningen av friytan. Genomförandet av friytan följs upp i bygglovshanteringen och därmed sammanhängande bygginspektion.

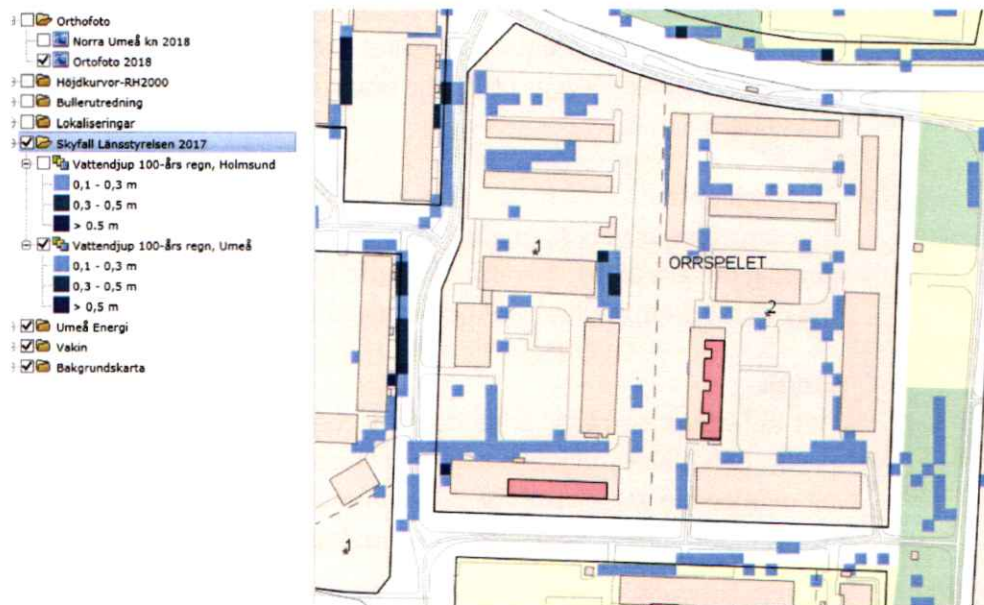
Dagvatten

Friytan ska till minst 75 % utföras av genomsläppligt material för fördröjning av dagvattnet.

För lokalt omhändertagande av dagvatten regleras att hårdgjorda ytor, där så är möjligt, ska utföras med lutning mot vegetationsytor och dessutom ska svackdike eller likvärdigt till en volym om minst 30 m³ utföras i centrala och södra plandelen.

Genomförandet av friytan följs upp i bygglovshanteringen och därmed sammanhängande bygginspektion.

Skyfall (100-årsregn)



100-årsregn enligt länsstyrelsen 2017

Länsstyrelsens kartmaterial som visar situationen vid 100-årsregn bedöms inte visa på risker som behöver omhändertas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra situationen.

Angöring för bilar

Mot Morkullevägen medges två angöringar.

Bilparkering och cykeluppställningsplatser

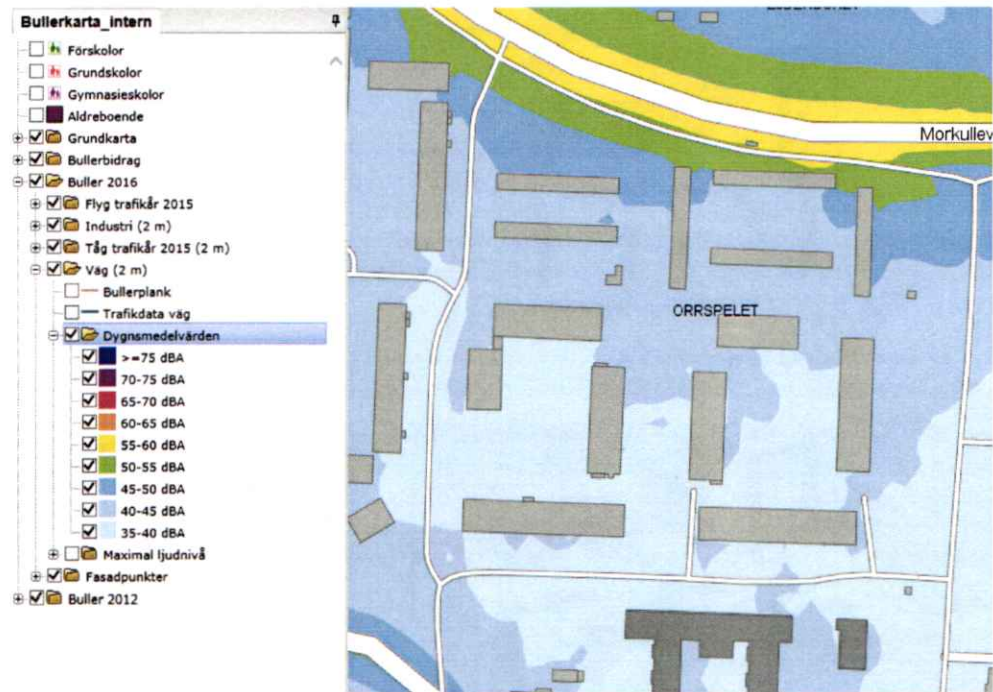
Umeå kommuns gällande parkeringsnorm gäller som minimum för både bil- och cykelparkering. Boendeparkering kan utföras i norra delen av planområdet och kan utföras som markparkering eller underjordisk, alternativt en kombination av båda.

I syfte att bevara befintliga gårdar bilfria medges på dessa endast parkering för personer med funktionsnedsättning.

Genomförandet av parkeringen, såväl bil- som cykeluppställning, följs upp i bygglovshandlingen och därmed sammanhängande bygginspektion.

Buller

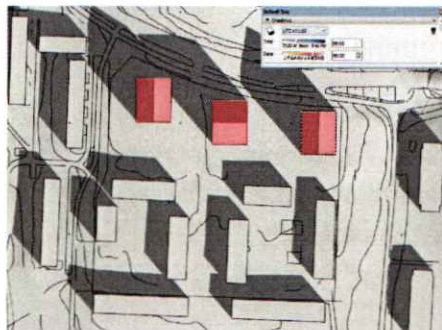
Planområdet är idag inte utsatt för buller som överskrider gällande gränsvärdena varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.



Utdrag från bullerkartläggningen 2016, kartan visar dygnsmedelvärden

Skuggning

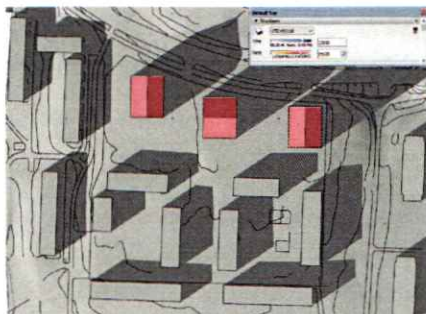
Skuggbilderna nedan visar situationen vid maximal exploatering. De tillkommande bostadshusen visas i rött. Skuggbilderna 20/3 och 20/9 skiljer sig endast marginellt varför enbart situationen 20/3 redovisas här. Illustrationerna visar god solighet och ingen störande skuggpåverkan.



20/9 kl 09



20/9 kl 12



20/9 kl 15



20/9 kl 17



20/7 kl 9



20/7 kl 12



20/7 kl 15



20/7 kl 17

Riksintresse flyg

Planförslagets medgivna byggnadshöjder påverkar inte riksintresset flyg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Avfall

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.

EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Ett befintligt område för transformatorstation i östra plandelen bekräftas planmässigt.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

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.

Genomförandefrågor**Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 5 år. Under genomförandetiden har markägaren en garanterad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar såväl allmän platsmark som kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägaren svarar för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna Orrspelet 1 och 2 är privatägda. De nya byggrätterna inom de två fastigheterna Orrspelet 1 och 2 kan styckas av enskilt eller tillsammans till nya bostadsfastigheter. Eventuellt kan det bli aktuellt med 3D-avstyckning beroende på hur eventuella garage skall utformas. Avstyckningar görs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Vid en eventuell avstyckning måste VA-frågan och in/utfartfrågorna inom kvarteret lösas. Detta kan göras genom en gemensamhetsanläggning där de delägande fastigheterna ansvarar för driften av anläggningen. En gemensamhetsanläggning bildas i en Lantmäteriförrättning efter ansökan och prövning, där även andelstal tilldelas. Andelstalet bestämmer hur stor delägandet är samt hur stor del av kostnaderna som fastighetsägaren skall betala.

Frågorna om VA och ut/infart kan även lösas genom officialservitut som bildas av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Ett officialservitut ger en fastighet rätt att nyttja en annan fastighet i enligt med vad som har satts upp i servitutet. Däremot reglerar inte ett officialservitut hur kostnaderna skall fördelas. Ett officialservitut och en gemensamhetsanläggning gäller för all framtid och kan endast tas bort av Lantmäterimyndigheten efter en prövning.

Frågorna kan även lösas med avtalsservitut som är ett privaträttsligt avtal mellan fastighetsägarna som de själva upprättar.

Lösningar för sopor, parkeringar, garage och innergårdar kan även lösas med gemensamhetsanläggning, officialservitut eller avtalsservitut.

Nya ledningar behöver tryggas med officialservitut, eventuellt gemensamhetsanläggning, se ovan, eller ledningsrätt. Ledningsrätt bildas av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning för allmänna ledningar och ger ledningshavaren rätt att nyttja ett område för en ledning. Inom området begränsas markägarens rättigheter att nyttja området. Ansökan till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun görs av ledningshavaren.

Det är markägaren som skall ansöka hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun om avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning samt officialservitut.

Fastigheten Stadsliden 5:1 ägs av Umeå kommun och består av natur i detaljplanen. Naturmarken medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder

Ett mindre område är även avsatt för teknisk anläggning. Detta område kan avstyckas efter ansökan och prövning hos Lantmäterimyndigheten. Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt, se ovan.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Orrspelet 1 och 2	Eventuell avstyckning av bostadsfastigheten samt bildande av gemensamhetsanläggning och eller officialservitut. Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.
Stadsliden 5:1	Eventuell avstyckning av E-område. Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

Planekonomiska frågor

Respektive fastighetsägare svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader.

Revidering

Vid eventuell revidering av förslaget efter granskning redovisas ändringar i granskningsutlåtandet.

Detaljplanering, Umeå kommun april 2019


Peter Jönsson
Arkitekt


Clara Ganslandt
Planchef