

PLANBESTÄMMELSER

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

GRANSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- H-GATA Huvudgata
- L-GATA Lokalgata

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Transformatorboks

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- + 000 Föreskriven höjd över nollplanet

Utnyttjandegrad

- e 00000 Största bruttoarea i m² ovan mark. Därutöver får garage, skärmtak, soprum och gemensamma lokaler för de i kvarteret boende uppföras.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Utfart

- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

Illustrerade huslägen och hushöjder skall i allt väsentligt följas, men BN kan medge avvikelser om så prövas lämpligt.

- 00,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 00 Största taklutning i grader
- VIII Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 1995-12-31.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Grundkartans beteckningar

- Gräns för fastighet
- Rutnätspunkt
- 1808 A, 1-12 Fastighetsbeteckningar
- Staket
- Väg
- Annan gränslinje
- Höjdkurvor

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

- BESKRIVNING
- GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING
- ILLUSTRATIONSPLAN
- SAMRÄDSREDOGÖRELSE
- FASTIGHETS-FÖRTECKNING
- UTLÅTANDE

ANTAGEN BN 1990-03-12
LAGA KRAFT 1990-04-10
VIDIMERAS

**DETALJPLAN FÖR..
NYDALAHÖJD (ETAPP I) INOM MARIHEM
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN**

UMEÅ 1990-01-10 REV. 1990-02-23

VAB arkitekter
ingenjörer

GÖRAN STIBERG
ARKITEKT SAR

GRUNDKARTA
Upprättad 1988-06-20

Bengt Franzen

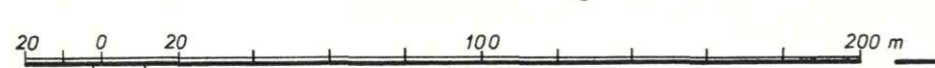
Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd Umeå resp. RH 00.
Karttecken enligt Umeå system 1963.
Förminskad från primärkarta i skala 1:1000
Flygfotoerfäring 1963 och 1968 från 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning. /g

SKALA 1:2000

Reviderad 1990-01-02

Bengt Franzen
Bengt Franzen

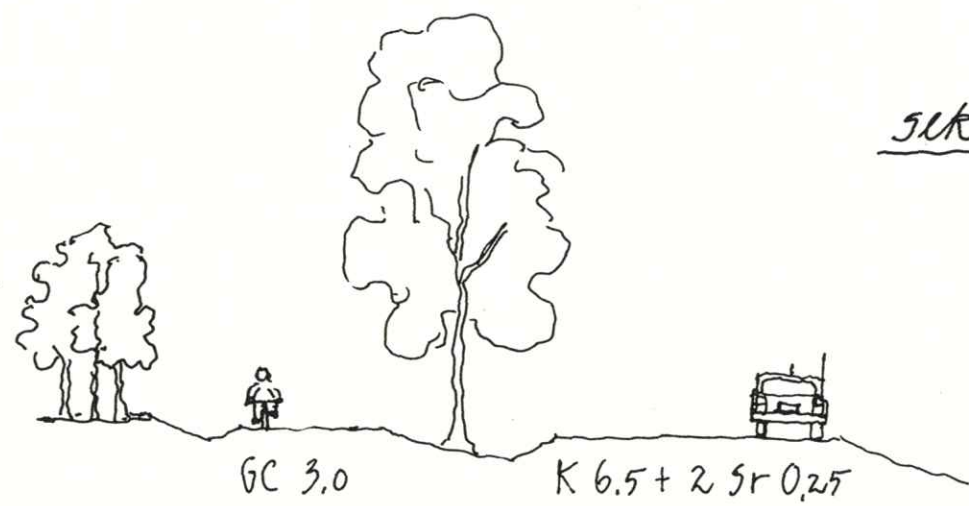
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Lantmäteriverket 1988-06-10.





Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M.



GC 3,0

K 6,5 + 2,5r 0,25



ILLUSTRATIONSPLAN FÖR
 NYDALAHÖJD ETAPP I
 MARIEHEM UMEÅ KOMMUN

VAB arkitekter
 ingenjörer

1990-01-10 REV 1990-02-23

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten
Byrådirektör G Forsberg
tel 090 - 10 73 75BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1990-04-17

2023-2186/90

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

-04- 19

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL 1856/89

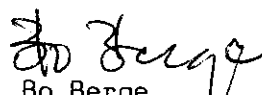
Byggnadsnämnden har den 12 mars 1990 antagit förslag till detaljplan för Nydalahöjd (etapp 1) inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 10 januari 1989, reviderat den 23 februari 1990.

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

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 10 april 1990.



Bo Berge
bitr länsarkitekt



Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
LE
PE

A:nr 86/1990

Postadress	Gatadress	Postgiro	Telefon	Telefax
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	3 51 94 - 0	Växel 090 - 10 70 00 Direktval 090 - 10 7	Adm.enheten 13 62 70 Försvarsenheten 13 15 77

Reg nr 374

Detaljplan för NYDALAHÖJD, etapp I, inom Mariehem i Umeå kommun,
Västerbottens län

UTLÅTANDE

Planen har varit utställd fr o m 1990-01-29 t o m 1990-02-19.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran kommit från

Umeå Energi AB 1990-02-05
Vägverket 1990-02-19

Kommunstyrelsens planeringsutskott har i beslut 1990-02-07 inte haft någon erinran mot planen och har uppdragit till byggnadsnämnden att anta planförslaget med stöd av delegation från kommunfullmäktige 1987-06-15 § 179 om inte annat föranledes av skäl som kan komma fram under utställningen.

Efter utställningstiden har yttrande från länsstyrelsen dat 1990-02-19 inkommit utan erinran.

Socialtjänsten har i yttrande 1990-01-15 inte haft någon erinran mot planen men pekar åter på vikten av att erforderlig lämplig barnstugetomt reserveras i det fortsatta planarbetet.

Skolkontoret har i yttrande 1990-02-20 inte haft någon erinran mot planen men vill uppmärksamma om inte en gång- och cykeltunnel i nära anslutning till Mariehemscentrum måste utföras.

Kommentar: Synpunkten berör område som inte omfattas av planen. Om behovet kräver särskild åtgärd utöver övergångsställe t ex med signalreglering eller tunnel får ingå i den fortsatta diskussionen. Skolkontorets yttrande över-sändes till gatukontoret för kännedom.

Gatukontoret har i yttrande 1990-02-19 noterat att tidigare anförda synpunkter i huvudsak tillgodosetts men att redovisade gatuhöjder justerats i den pågående projekteringen.

Kommentar: Höjdändringen är begränsad och utan avgörande betydelse då kommunen behärskar marken i aktuellt avsnitt. Planförslaget bör justeras med avseende på de nya höjderna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1990-02-15 beslutat att tillstyrka planen med hänvisning till synpunkter framförda vid tidigare samråd.

Byggnadsstyrelsen har i yttrande 1990-02-19 inget att erinra mot planen. Man vill dock påpeka att framtida redovisade busslinje inte skall korsa universitetsområdets expansionszon utan bör ledas runt via den planerade Lill-Jansvägen.

Kommentar: Synpunkten berör inte planförslaget utan får hanteras i det pågående översiktsplanarbetet.

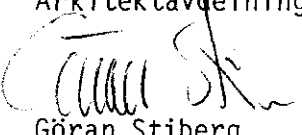
Bygglovavdelningen har vid muntligt samråd hävdade ett förtydligande av planbestämmelsen rörande exploateringsgrad för kompletteringsbyggnad.

Kommentar: Synpunkten föreslås tillgodoses.

Projektering sker för ett långt gående elementbygge såväl för stomme som för fasad. Måttsamordning har under projekteringen lett till vissa ändringar. Vid kontrollräkning av exploateringen har denna funnits vara exakt 33 000 m². För att få marginal om ytterligare måttjustering måste göras bör planen medge detta. Exploateringsnivån föreslås därför justeras till 33 500 m².

Sammanfattningsvis föranleder inte synpunkter framförda under utställningstiden några förändringar av planen annat än vad avser ändring av gatuhöjder förtydligande av en planbestämmelse samt justering av exploateringsnivån. Planen bör därför revideras i dessa avseenden. Någon berörd utöver interna kommunala intressen föreligger inte.

VAB arkitekter - ingenjörer
Arkitektavdelningen



Göran Stiberg
Arkitekt SAR

3468P/GhJ

Översiktliga frågor har behandlats i en arbetsgrupp där kommunen, region-sjukhuset och universitetet medverkat, KRUT-gruppen. Gruppens arbete har lett till en klarare avgränsning och definiering av intresseområden. Trafikfrågor inom området liksom anslutningar till nyexploateringsområden har diskuterats. Arbetet har sammanställts på karta som biläggs detaljplanen.

Nydalahöjd, etapp I, har bedömts möjligt att genomföra som detaljplan direkt med trafikmatning mot Mariehemsvägen. Området har en naturlig avgränsning och trafiksystemet möjliggör både handlingsfrihet och anpassning för det fortsatta byggandet. För återstående etapper i bostadsbyggandet beräknas KRUT-gruppens arbete ingå som en del av den fördjupade översiktsplanen för centralorten.

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

För området finns geoteknisk utredning utförd av VAB dat 1988-08-25. Området utgörs av relativt plan skogsbevuxen moränmark. Inom förekommande svagt utvecklade lågpartier förekommer torvlagar i markytan. Torven underlagras ofta av relativt lösa siltlager med max ca 0,5 m mäktighet. Några speciella grundläggningsproblem har inte bedömts föreligga i området.

Bebyggelsens omfattning och produktionsteknik kräver omfattande markarbeten. Vid gestaltningen av området har hänsyn tagits till arbetsområdets organisation. Där naturmark varit möjlig att bevara avses så ske. Befintliga stora tallar, s k överståndare, bör särskilt bevaras.

Fornlämningar

Norr om området finns fornlämningar i form av bronsåldersgravar, vilka skyddas i lag. Vägdragningen har gjorts i samråd med länsantikvarien och med hänsyn till erforderligt skyddsområde.

Bebyggelseområdet

Bostadsbebyggelsen inom området kommer att utgöras av flerbostadshus. Som riktmärken för området har punkthus förlagts mot Kolbäcksvägen och utmed lokalgatan. Syftet är att möta området med punkthus på strategiska ställen för att underlätta orienterbarhet.

Övriga byggnader har utförts som fyra vinkelhus som i huvudsak är fyra våningar men varierar från tre till fem våningar vid gavlar respektive hörn. Byggnaderna har grupperats på storgårdsvis kring ett anlagt parkrum. Trädplanteringar vid gångvägar utgör ett avgörande inslag för att skapa ett intimt gångvägssystem men samtidigt ge rumsavgränsning och framtida avskildhet för sol och lek på grästunet. Som fondmotiv mot öster från gården syns ett av punkthusen. Den byggnaden har attraktivt utsiktäläge och bidrar till att både förstärka storgårdens slutna rum men samtidigt att öppna intresset och anledningen att röra sig utanför gården. Motivet har för avsikt att upprepas i kommande utbyggnadsetapper där en bearbetning ska ske för att gestaltningmässigt skapa en helhetslösning. Gårdarna i väster får en annan karaktär med naturmark som närmiljö. Bostadsentréerna har förlagts mot gårdarna och med portiker i vinkelhusen för att få korta och bekväma gångavstånd från bilparkeringarna.

Byggnaderna har projekterats med anpassning till elementbyggeri. Detaljutförande och fasadutformning har bedömts särskilt angeläget att bearbeta för att det relativt storskaliga projektet ska bli miljömässigt godtagbart. Ur miljösynpunkt är också utformningen av markplanering och vegetation av vital betydelse för bostadsmiljön. Gestaltungsgreppet med dubbla rader popplar kring det centrala parkrummet är avgörande för upplevelsen av skala, närlimat och acceptabel bostadsmiljö.

Etapp I utförs med ca 320 lgh. Bostäderna har projekterats för statlig belåning. Diskussioner förs om fördelningen av lägenheterna där starka intressen finns både från behovet av studentboende och från kommunens bostadsförmedling. Resterande byggnadsetapper diskuteras med särskild inriktning mot studentboende.

Gator, trafik och parkering

Området trafikmatas med ny lokalgata från Mariehemsvägen. En justering av läget av nuvarande utfart har bedömts nödvändig av trafiktekniska skäl. Befintlig äldre utfart kommer att tas bort och det gamla Olovsdalsskoleområdet skall nås från den nya infartsvägen. Den nya lokalgatan har förlagts med hänsyn till fornlämningsområdet och slutar med en vändplats vid Kolbäcksvägen. Separat gång- och cykelväg har ansetts nödvändig med anslutning både mot den befintliga gångtunnel under Kolbäcksvägen och mot universitetet i en framtida etapp.

I ett första skede sker försörjningen med kollektivtrafik via befintliga busslinjer med hållplatser vid Mariehemsvägen. En kompletterande busslinje har diskuterats för ett senare skede att ledas från universitetet via Petrus Laestadius väg och Skogshögskolan mot och genom det planerade bostadsområdet till Mariehems centrum.

Parkering för etapp I har beräknats efter den kommunala parkeringsnormen 12 bilplatser/1000 m² vy bostäder. För att inte få för stora och dominerande parkeringsytor har dessa utförts som till mindre enheter naturligt orienterade mot respektive hus de har att försörja.

Skolor, barnomsorg

Skolbehovet avses tillgodoses inom befintliga lokaler på Mariehemsskolorna.

Beträffande barnomsorgen har socialtjänsten gjort bedömningen att bostadsområdet i sin helhet i första hand behöver en tomt för en barnstuga med fyra avdelningar. Läget för daghemstomten får närmare studeras i det fortsatta planarbetet för området. Eventuellt ytterligare behov av daghemsavdelningar avses lösas genom någon form av daghem inbyggda i bostadshusen.

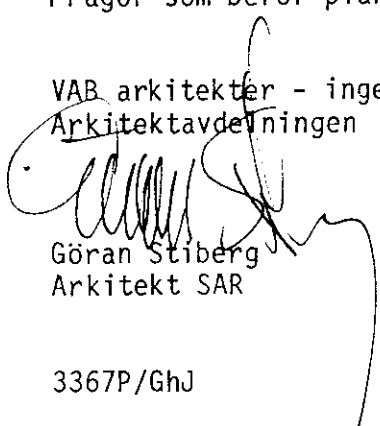
Teknisk försörjning

Området avses fjärrvärmeförsörjas och anslutning skall ske till kommunens vatten och avloppssystem. Dagvattnet kommer att omhändertas av kommunen med uppmärksamhet på problematiken med närheten till Nydalasjön.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

VAB arkitekter - ingenjörer
Arkitektavdelningen



Göran Stiberg
Arkitekt SAR

3367P/GhJ

Detaljplan för NYDALAHÖJD, etapp I, inom Mariehem i Umeå kommun,
Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggstart planeras under våren 1990 och projektet är medtaget i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har med hänsyn till projektets aktualitet satts till 1995-12-31.

Huvudmannaskap


Genomförandet av gatu- och cykelväg avses ske i kommunal regi vad avser gatumarken. Byggandet på kvartersmark kommer att ske med Stiftelsen Bostaden som huvudman.

FASTIGHETSRTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av kommunen. Detaljplanen medför rätt för kommunen att lösa in gatumark inom stg 1808 och Österåker 1:12. Överföringen av gatumark torde komma att ske via fastighetsreglering, varvid även nuvarande utfartsservitut för stg 1808 kan upphävas. Övrig gatumark ägs av kommunen. Någon fastighetsplan finns inte för området och har inte ansetts nödvändig.

Atkomlighet av transformatorstation avses säkerställas via avtal.

VAB arkitekter - ingenjörer
Arkitektavdelningen


Goran Stenberg
Arkitekt SAR

3369P

Detaljplan för NYDALAHÖJD, etapp I, inom Mariehem i Umeå kommun,
Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsremiss har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, televerket, länsantikvarien, hyresgästföreningen, luftfartsverket samt berörda kommunala förvaltningar och bolag. Berörda sakägare har informerats och hyresgäster i närliggande lokaler har informerats via flygblad och också inbjudits till information och plansamråd.

Följande erinringar och synpunkter har inkommit.

1 Länsstyrelsen

Yttrandet bilägges i sin helhet. Synpunkter om förtydliganden på planen och beskrivningen har tillgodosetts.

2 Fastighetsbildningsmyndigheten

Samråd har skett muntligt. Synpunkter på genomförandebeskrivningen har tillgodosetts.

3 Kommunstyrelsens planeringsutskott har behandlat ärendet 1990-01-03 utan erinran.

4 Energiverket önskar utrymme för en transformatorstation. Läget har bedömts lämpligt och åtkomligheten avses säkerställas via avtal.

5 Gatukontorets noteringar har i huvudsak tillgodosetts. Synpunkter på kostnadsredovisning för kommunala åtaganden i genomförandebeskrivningen har dock inte ansetts nödvändigt att redovisa, då de hellre borde utvecklas och hanteras i annat sammanhang.

6 Miljökontoret har ingen erinran mot planen, men pekar på att planerad bebyggelse kommer att medföra ökad trafik på omgivande gator. Den ökade trafikmängden kan, beroende på trafikutvecklingen, medföra en omprövning av prioriteringen i trafikbullersaneringsplanen.

7 Luftfartsverket godtar planen då bebyggelsen inte överstiger den hinderyta som gäller för flygplatsen. Men man vill uppmärksamma kommunen på hinderytans konsekvenser för de kommande två utbyggnadsetapperna där hushöjderna enligt Luftfartsverket måste begränsas.

8 Socialtjänsten gör bedömningen att för området behöver i första hand av-sättas en tomt som rymmer en barnstuga med fyra avdelningar. Eventuellt ytterligare behov får lösas i bostadshusen.

Läget av en barnstugetomt får studeras i den fortsatta planeringen av om-rådet.

9 Vid information och samrådsmöte 1989-12-21 framfördes synpunkter från Mariehems Dagcenter via personal och företrädare från landstingets sociala nämnd. För Dagcentret kände man oro för närheten till planerad väg och för verksamhetens framtid. Man befarade besvär av buller och avgaser, särskilt då befintlig ventilation i byggnaderna bedömts dålig. Även representant för Öppen Gemenskap delade oron för störningar från väg och biltrafik.

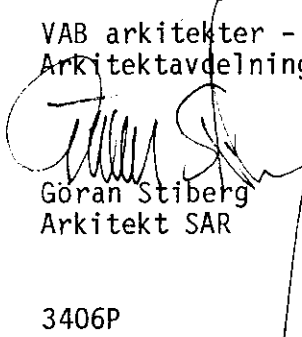
Vägsträckningen har gjorts efter stort hänsynstagande till de lagskyddade fornlämningarnas skyddsområde. Vid upprepade tillfällen och efter provstak-ning har vägläget studerats i fält i samråd med länsantikvarien. Avstånden till befintliga byggnader som upplåts för dagcenterverksamheten bedömes vara sådana att några oacceptabla störningar inte uppstår. Dagcentrets framtid och byggnadernas tekniska status berör inte detaljplanen. Befintlig bebyg-gelse upplåts på tidsbegränsade kontrakt. I den fördjupade översiktsplan, som avses föras fram av kommunen över området, har det gamla skolområdet föreslagits för avknopningsföretag. Sannolikt kan framtida behov medföra att även annan inriktning för området kan aktualiseras.

10 Umeå Studentkår anser sig ha fått bindande löften av kommunen om att bo-stadsområdet i sin helhet skall bebyggas med enbart studentbostäder. Stu-dentbostadsbristen måste få sin lösning om Umeå skall kunna behålla sin att-raktionskraft i konkurrens med övriga universitet menar man. Lägenhetsför-delningen i projektets första etapp anser studentkåren skall hållas så hög som möjligt vad avser andelen mindre lägenheter, vilket har stöd vid en jäm-förelse av kötiderna i Stiftelsen Bostadens Studentbostadskö.

Lägenhetsfördelning och hur lägenheterna fördelas med inriktning på olika behovsgrupper är ingen planfråga, utan får hanteras i andra sammanhang. De bostäder som projekteras har haft som en av flera utgångspunkter att möjlig-göra ett större och mer funktionellt kollektiv- och kompisboende än vad som är normalt i bostadsbyggandet inom givna låneramar. Andelen tvårumslägen-heter i den första etappen är något större än normalt.

Inkomna synpunkter i övrigt som berör detaljplanen har inarbetats i planen.

VAB arkitekter - ingenjörer
Arkitektavdelningen


Goran Stiberg
Arkitekt SAR

3406P