

- BEFINTLIGT BARRTRÄD
- BEFINTLIGT LÖVTRÄD
- NATURMARK o HINDRE TRÄD

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, enbostadshus

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Största bruttoarea i m2 ovan mark per fastighet
- l bruttoarean ingår inte garage eller carport

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende angöring, parkering och lek i huvudsak enligt illustration

MARKENS ANORDNANDE

- n Befintliga träd enligt plankartan får inte fällas. Undervegetation bevaras i möjligaste mån
- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar
- Byggnader placeras i huvudsak enligt illustration
- f Inom planområdet skall bebyggelsen ha ett enhetligt formspråk med samordnat material och färgval enligt planbeskrivning. Tak skall vara tegelröda

Byggnadsteknik Ekologi

Byggnader skall uppföras med sunda och återvinningsbara byggnadsmaterial
 Vattensnål teknik skall användas
 Torra byggmetoder skall användas
 Byggnader skall ha låg energiförbrukning
 Uppvärmning av bostadshus skall ske med vattenburen värme

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 1998-09-21
 Laga kraft 1998-10-15
 Vidimeras *S.B.*

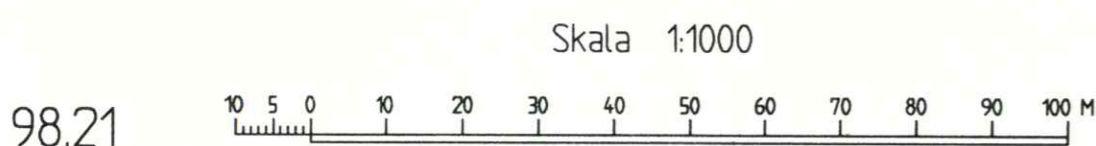
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-06-25
 Reviderad

Bengt Franzén
 Bengt Franzén

Mätning: GY
 Kartkonstruktion: MN

Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard 1 (1-3)
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år 1981 från 800 meters höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
 Upphovsrätt: Umeå kommun



98.21



VY MOT PÄRKÄLLARVÄGEN

Detaljplan för fastigheten
POTATISLANDET 1, VÄSTRA UMEDALEN
 inom BACKEN i UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i augusti 1998
 Reviderad i september 1998

Anders Berg
 Anders Berg
 Planchef

Stina Fahlgrén
 Stina Fahlgrén
 Arkitekt eva

2480 K - P98 / 158



1998-10-19

Detaljplan för kvarteret **POTATISLANDET**, västra Umedalen inom Backen i Umeå kommun.

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-09-21 § 194

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-10-15**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

I. Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät -och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov avdelningen
Sökanden
Tekniska kontoret

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
1998-09-21

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.30		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Åsa Ögren Peter Olofsson, till kl 16.40, t o m § 199 Bert-Allan Persson Ingemar Dalgård Gösta Ludvigsson Maud Karlsson Nils-Åke Sandström Per Olov Ljung		
Ersättare	Assar Karlsson		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Bie Enqvist, bygglovhandläggare Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Patrik Forsberg, arkitekt		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-09-23		Paragrafer 187-203
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>	
	Justierande	<i>Lennart Degerliden</i>	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-09-21		
Datum för anslags uppsättande	1998-09-24	Datum för anslags nedtagande	1998-10-15
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		98-09-24 luc lsm
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		<i>[Signature]</i>



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-21

Beslutsdatum
1998-09-21

§ 194

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Kvarteret Potatislandet
Fastighetens adress: Pärkällarvägen
Sökandens namn: Myresjöhus AB, Bernt Rönnerberg
Skolgatan 33, 903 25 UMEÅ
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign: /

Detaljplanen, har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i augusti 1998. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 13 augusti 1998 till 2 september 1998.

Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte föranleder några synpunkter.

Umeå Energi AB, Umeå Brandförsvär och Miljökontoret har inget att erinra mot planen.

Ägaren av tomt nr 11 vill flytta huset mot norr för att skapa en större tomtyta framför byggnaden. Man är dock mån om att behålla tallarna på tomten. Man önskar att ett "plank" mot uppställningsplatsen av soptunnorna mot Pärkällarvägen sätts upp.

Kommentar: Huset flyttas omkring en meter mot norr. Soporna kommer endast tillfälligt att stå på trottoaren. Fastighetsägaren kan själv välja att sätta upp ett staket mot Pärkällarvägen.

Bfr Blomgården anför att trafiksituationen på Pärkällarvägen bör ses över eftersom antalet lekande barn kommer att öka liksom biltrafiken. Man föreslår farthinder efter Pärkällarvägen och att anslutningsgatorna till Pärkällarvägen förbinds med gång- och cykelvägen i väster.

Kommentar: Trafikfrågorna regleras inte på denna detaljeringsnivå i planen. Möjligen kan trafikhinder finnas i den södra av de två nämnda anslutningspunkterna med Pärkällarvägen vilket får avgöras i samråd med Tekniska kontoret. Möjliga gångstigar redovisas på illustrationen. Anläggandet av dessa får ingå i exploateringskostnaderna för området.

Kommunala Handikapprådet påtalar att gång- och cykelvägar inom området ska utföras med hårdgjord yta. Gångytorna ska vara fria från hinder och eventuell kantsten fasas på lämpliga ställen t.ex. vid övergångsställen. Sophantering ska vara tillgänglig för personer med skilda funktionshinder.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-21

Beslutsdatum
1998-09-21

§ 194

Justerares sign:

Kommentar: Yttrande delges sökande.

Tekniska kontoret skriver att kommunen inte kommer att dra fram VA till varje tomt och att de interna ledningarna måste utföras som en eller två gemensamhetsanläggningar. Anslutningsavgifter tas endast ut om det erfordras ytterligare anslutningspunkter eller om befintlig anslutningspunkter måste flyttas. Interngatubredden 6 meter är tillräcklig för köryta, infiltration av dagvatten och snöupplag. Körytan behöver inte vara bredare än 3,5 - 4 meter. En planbestämmelse bör införas angående ett bevarande av markvegetationen. Sophantering bör ske från Pärkällarvägen genom två gemensamma soputrymmen. Även en lösning där soptunnorna dras ut på gångbanan mot Pärkällarvägen godtas vilket bl.a. innebär att fastighetsägarna själva måste hålla undan snö vid tunnorna under vintern. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör sopbilen ej trafikera interngatan.

Innan planen antas bör ställning tas om fastigheterna ska försörjas med fjärrvärme. Om så är fallet bör exploateringsavtal upprättas innan planen antas. I ett eventuellt exploateringsavtal kan även skyddet av tallarna förstärkas.

Tekniska kontoret saknar beskrivning och bestämmelser om ett långsiktigt hållbart byggande inom området.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen förtydligas angående sophantering och eventuell anslutning till fjärrvärme. Beskrivningen revideras angående gatans bredd och resurshushållning. Bestämmelser om långsiktigt hållbart byggande, vattenburen uppvärmning av husen och bevarande av undervegetationen införs. Yttrandet delges sökande

Bebyggelsen kommer att försörjas med fjärrvärme.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Justering av illustrationen har gjorts i samråd med Myresjöhus AB. Beskrivningen och Genomförandebeskrivningen kompletteras med en skrivning angående skydd av träden under byggnadstiden. I genomförandebeskrivningen tydliggörs också att fastighetsbildningen ska ske i enlighet med illustrationen. En bestämmelse om bebyggelsens placering införs. I övrigt revideras planen enligt kommentar under Tekniska kontoret och bfr Blomgården.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte krävs någon ytterligare handläggning av detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE).



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 98-21

Detaljplan för kvarteret **POTATISLANDET**, Västra Umedalen inom Backen, i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge enbostadshus med högst 38 graders takvinkel och att bostadshusen anpassas till Rampljusalléns bebyggelse avseende utformning och färgsättning. Tallarna, som utgör ett karaktäristiskt inslag inom Umedalsområdet, sparas inom kvarteret där så är möjligt liksom undervegetationen.

PLANDATA

Fastigheten är belägen 5 km. väster om Umeå centrum . Kvarteret är knappt 1 ha. Rampljusallén avgränsar området i nordost och Pärkällarvägen i sydost. Ett kvarter med parhus ligger i söder och i väster sträcker sig ett grönområde. Fastigheten ägs av Myresjöhus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplanen för Umeå kommun, ÖPL 98, och gällande detaljplan är 92/29 antagen 920113.

En miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte, då ändamålet överensstämmer med tidigare detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kvarteret är obebyggt och vackra höga tallar växer inom hela planområdet. Undervegetationen består bl.a av blåbärs- och lingonris.

Gällande detaljplan anger bostäder i två våningar med högsta takvinkel 30 grader. Befintlig omgivande bebyggelse utgörs av enbostadshus i trä och av den äldre Umedalsbebyggelsen.

Tallar som ska bevaras är redovisade på plankartan. Utöver dessa visar illustrationen även träd och undervegetation mot kvartersgränsen som om möjligt bör bevaras. Undervegetationen är också värdefull att bevara på tomter och gemensamma ytor. Träd och undervegetation skyddas under byggnadstiden.

Utformning av körytor

Inom planområdet bör genomsläpplig ytmaterial som grus eller genomsläpplig asfalt användas på körytorna. Asfaltering av parkeringsytorna undviks, istället bör grus, plattor eller betongsten användas.

Hårdgöring av körytorna sker på 4,0 meters bredd och 0,75 meter på vardera sida beläggs med t.ex. betongsten där infiltration av dagvatten kan ske. Sammanlagt bör gatuområdet vara 6 meter.

Utformning av byggnader

Denna detaljplan medger 14 enbostadshus i två plan med högsta takvinkel 38 grader. Fasadmaterialet ska i första hand vara av trä, men det kan även ha putskaraktär. Pastellkulörer får inte förekomma; dvs ljusa kulörer med lite svärta. Den ljusa grå, gula och röda färgskalan i enlighet med NCS utomhuskulörer, ska användas. Yttertaken inom kvarteret ska ges en tegelröd färgton.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning för området är gjord av VAB 1974 och av Jacobson och Widmark 1990. En geoteknisk undersökning ska utföras och redovisas i byggnämndens protokoll.

Parkering och trafik

Från Rampljusallén leds biltrafiken in på lokalgatan Pärkällarvägen. Den får två infarter till planområdet som vardera försörjer 6-8 villor. Vägarna till bostadsgrupperna utformas som gemensamhetsanläggning. Körytan är dimensionerad så att en liten lastbil kan vända inne på området med backrörelse. Buller från Rampljusallén bedöms inte överskrida gränsvärdet 55 dB utomhus.

Resurshushållning

Byggnader ska uppföras av sunda och återvinningsbara material och kvarteret ska präglas av ett resurssnålt byggande och boende.

Teknisk försörjning

Värme: Den tillkommande bebyggelsen bör planeras för fjärrvärme.

Elledning: finns framdragna till kvartersgräns.

Vatten och avlopp: Dagvattnet bör infiltreras inom planområdet om grundförhållandena medger detta. Va-ledningar finns utbyggda till kvartersgräns. Exploatören står för kostnaderna för utbyggnad av ledningsnätet till varje fastighet inom planområdet.

Sophantering: Soporna bör hämtas vid Pärkällarvägen för att hindra tung trafik inne på bostadsgatan.

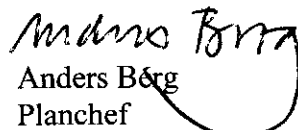
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Planbeskrivningen kompletteras angående resurshushållning och skydd av träd och revideras angående angöringsgatans bredd. Genomförandebeskrivningen kompletteras angående sophantering, fjärrvärme, fastighetsbildning och skydd av träd under byggnadstiden. Illustrationen på plankartan justeras och bestämmelser avseende resurshushållning, bebyggelsens placering och undervegetation införs. Bestämmelser och beskrivning har kompletterats med att även fasadmaterial av putskaraktär är godtagbart.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1998
Planavdelningen rev sept 1998


Anders Berg
Planchef


Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **POTATISLANDET 1**, Västra Umedalen inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge uppförande av enbostadshus inom kvarteret med en takvinkel som skiljer sig från gällande detaljplan, antagen 92-01-13. Samtidigt tillses i planen att bebyggelsen utmed Rampljusallén anpassas med avseende på utformning och färgsättning.

Inom kvarteret skall 14 tomter för bostadsändamål bildas genom avstyckning från Potatislandet 1. Fastighetsbildning skall i huvudsak ske i enlighet med illustrationen.

Infartsgator och lektytor avsätts som samfällda för fastigheterna i kvarteret. För anläggning och drift av infartsgator och lekplats (och eventuellt VA; se nedan) bildas en (möjligen två) gemensamhetsanläggning(-ar).

I den mån VA-ledningarna inom området blir allmänna bör utrymme för dessa säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Detsamma gäller för eventuella fjärrvärmeledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion.

Vatten och avlopp kan anslutas till kommunal VA-anläggning. Inom kvarteret kan VA antingen utföras som en kommunal anläggning eller som gemensamhetsanläggningar. Dagvatten bör kunna infiltreras lokalt inom kvarteret.

Bebyggelse

Fasaderna på de tillkommande byggnaderna skall i huvudsak utföras i enlighet med vad som är angivet i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-21

Uppvärmning

Den tillkommande bebyggelsen skall förses med vattenburen uppvärmning. Anslutning till fjärrvärmenät kan ske. Ev ledningar bör i första hand nedläggas i infartsgatorna.

Trafik och parkering

Husgrupperna angörs via två infartsgator från Pärkällarvägen. Parkering kan ske inne på respektive fastighet. Infartsgatorna inrättas som gemensamhetsanläggningar, se ovan.

Sophämtning kommer att ske från Pärkällarvägen. Gemensamma utrymmen kan iordningställas för sophantering utmed gatan. Alternativt kan enskilda hjulförsedda sopkärl dras ut till gångbanan, ett för varje fastighet.

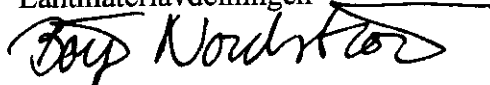
Vegetation

Området karakteriseras av ett stort antal höga tallar av stor betydelse för miljön. De på plankartan redovisade tallarna skall därför bevaras. Erforderliga skyddsåtgärder skall vidtas så att träden inte kommer till skada under byggtiden.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Myresjö Mark AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1998,
Lantmäteriafdelningen

rev. sept. 98.

Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:

Diariennr : LII 98-339

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANRP98-158

Regdatum: 981127

Registrering av åtgärder:

POTATISLANDET 1

Anmärkning:
Detaljplan

Berörda fastigheter:

POTATISLANDET 1
POTATISLANDET 2
POTATISLANDET 3
POTATISLANDET 4
POTATISLANDET 5

981119 TR Tidigaste registreringsdatum
980921 BD Beslutsdatum
981015 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
PB Inlagd i ACM
Ändrar DP 92/29