

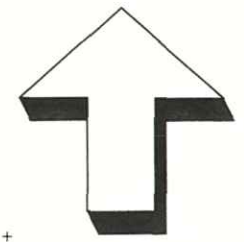
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-06-04
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning : LK
Kartkonstruktion : RA

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: 1963 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



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 ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Av detta får fristående komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 60 m²

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- Befintlig vegetation ska så långt som möjligt sparas
- Buskar och träd skall finnas i tomtgräns mot lokalgata

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnadens långsida ska placeras i förgårdslinje mot gata
- Huvudbyggnad får som minst placeras 4 meter från tomtgräns mot närliggande fastighet
- Garage/carport ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och får som minst placeras 2 meter från tomtgräns mot närliggande fastighet
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 22°

- II Högsta antal våningar
- Tomt får innehålla en huvudbyggnad med en lägenhet
- Fasader skall utgöras av trä
- Färgsättning av fasader enligt planbeskrivning
- Tak ska ges en tegelröd kulör
- Ej källare

Byggnadsteknik Ekologi

- Byggnader skall uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial
- Vattensnål teknik skall användas
- Torra byggmetoder skall användas
- Byggnader skall ha låg energiförbrukning
- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme

ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje. Förestagen tomtindelning skall i möjligaste mån följas

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 1999-01-18
Laga kraft 1999-02-15
Vidimeras *FL*

Detaljplan för del av fastigheterna
ERSMARK 3:9 och 3:24
inom ERSMARK i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i oktober 1998
Reviderad i januari 1999

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

eva

2480 K - P99/40



1999-02-17

Detaljplan för del av fastigheterna **ERSMARK 3:9 och 3:24** inom Ersmark i Umeå kommun.

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1999-01-18 § 2

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-02-15**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

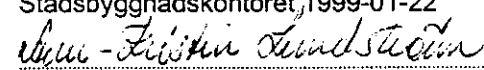
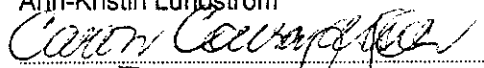
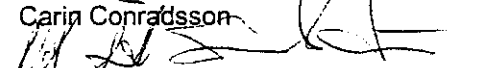
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov avdelningen

Sökanden


Tekniska kontoret

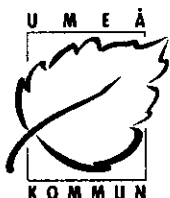
Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.00	
Beslutande	Carin Conradsson (s) ordförande Nils-Åke Sandström (c) vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Olov Sjöberg (s) Åsa Ögren (s) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v) Ingemar Dalgård (m) Assar Karlsson (kd) Margareta Ekesrydh (fp) Maud Karlsson (mp)	
Ersättare	Marine Ekman (s) Bert-Allan Persson (s) Kurt Bergström (s) Signar Olofsson (v) Lennart Eriksson (c) Gösta Ludvigsson (m), t o m § 9, kl 16.15 Charlotta Sjölund (m) Jan Lundin (fp)	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Ulf Sondell, stadsingenjör Börje Nordström, lantmätare Lennart Boström, 1:e bygginspektör Patrik Forsberg, arkitekt Staffan Sjöström, lantmätare	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret, 1999-01-22	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström 
	Ordförande	Carin Conradsson 
	Justera	Nils-Åke Sandström 

Paragrafer 1-11

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1999-01-18		
Datum för anslags uppsättande	1999-01-25	Datum för anslags nedtagande	1999-02-15
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström 		



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 91-15

Beslutsdatum
1999-01-18

§ 2

Justerarnas sign.

Fastighetsbeteckning: del av fastigheterna **ERSMARK 3:9 och 3:24**
Fastighetens adress: **Norra Ersmark/ Söndagsvägen**
Sökandens namn: **Tekniska kontoret**
Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign: /

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 16 st enbostadshus.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i oktober 1998. Planen har handlagts med normalt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 29 september–oktober 1998. Utställning har ägt rum under tiden 5–26 november 1998.

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

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Tekniska kontoret skriver att föreslagen husplacering för de tre östligaste tomterna medför att tomternas "baksida" blir svårutnyttjad. Byggrätten flyttas så att huvuddelen av den fria tomtytan hamnar i västerläge.

Kommentar: Om byggrätten flyttas alltför långt till öster så kommer tomternas "baksida" att bli svårutnyttjad. I planförslaget är byggrätten så placerad att både "framsidan", den västra sidan och "baksidan", den östra, är användbar då den solbelyses. Stadsbyggnadskontoret anser emellertid att byggrätten kan flyttas ytterligare två meter åt öster utan att användbarheten påtagligt minskar för tomternas östra del. Detta innebär att förgårdsmarkens bredd mot gatan blir 10 meter. Plankarta och planbeskrivning revideras.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Inkomna synpunkter under samrådstiden från Tekniska kontoret och Umeå Energi AB har beaktats.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 91-15

Detaljplan för del av fastigheterna **ERSMARK 3:9 och 3:24** inom Ersmark, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 16 st enbostadshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra Ersmark, norr om och i anslutning till Söndagsvägen. Området är i kommunalt ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För en mindre del av planområdet gäller stadsplan, fastställd den 17 mars 1972, som för delen anger parkmark. Området i övrigt saknar detaljplan.

För Ersmark gäller översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1976-03-15. Då översiktsplanens norra gräns går i anslutning till Söndagsvägen omfattas inte planområdet av översikten.

Översiktsplan för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25, anger ytterligare utbyggnad med bostäder, i huvudsak småhus.

En sådan måste emellertid föregås av fördjupade studier angående avlopp och geotekniska förhållanden i områden utanför den fördjupade översiktsplanen för Ersmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av VAB Arkitekter och ingenjörer AB den 15 december 1990. Av undersökningen framgår att marken i huvudsak består av morän med block eller berg på 1 meters djup eller mer. I anslutning till de norra tomterna utbreder sig ett område med torv vilket omöjliggör en expansion av området mot norr.

För tomterna i områdets norra del ska samråd hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningssätt

Bostäder

Detaljplanen omfattar 16 tomter, avsedda för friliggande småhus i högst två våningar och med tillhörande garage/carport och förråd. För att inte få så långa fasader rekommenderas att garage/carport byggs fristående. Förgårdsmarkens bredd mot gata är 4,6 eller 10 meter beroende på tomtens väderstrecksorientering.

Husen föreslås få en röd takkulör för att området ska få en sammanhållen karaktär. Harmoniska proportioner och omsorg om byggnadsdetaljer är också viktiga för helheten likaså en genomtänkt färgsättning av fasaderna. Pastellkulörer får inte förekomma, dvs ljusa kulörer med lite svärta. Den ljusa grå, gula och röda färgskalan i enlighet med NCS utomhuskulörer, ska användas. Tomtplatserna rekommenderas bli inhägnade av häck eller staket. För att rama in gaturummet ska häck eller buskar planteras i tomtgräns mot gatan.

Natur

Planområdet uppvisar en tät vegetation bestående av barr- och lövträd. För att området ska bibehålla sin "naturkaraktär" ska den befintliga vegetationen sparas så långt som möjligt.

Störningar

Enligt bullerberäkning som har utförts av miljökontoret är bullernivån 55 dBA i områdets västra gräns från fordonstrafiken på väg 364. (antal fordon/dygn: 2140 varav tunga: 5%, hastighet: 90 km/h, bankhöjd: 1 m.)

Resurshushållning

Utgångspunkten vid byggandet ska i Agenda 21-anda präglas av ett kretsloppstänkande. Byggandet och boendet ska därför vara energi- och resurssnålt. Den nytillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Husen ska vara välisolerade, energisnåla samt radon-, fukt- och vattenskadesäkra. Sunda, naturliga byggnadsmaterial ska användas med hänsyn till byggande, boende, rivning, återanvändning och återvinning. God värmehushållning kan åstadkommas genom lämpligt val av planlösning, energilagrande byggmaterial och tillvaratagande av solenergi. Värmeförluster minskas med rejäla vindfång och vindskyddande vegetation.

Teknik och avfall

För uppvärmning rekommenderas det alternativ som är mest miljövänligt. Systemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till alternativa energikällor, exempelvis solfångare.

Annan beläggning än nyproducerad asfalt är önskvärd på lokalgatan och tomternas biluppfarter.

Sophämtning sköts av kommunen och avses att ske med sopkärl. Hushålls- och trädgårdsavfall komposteras på den egna tomten. Källsortering förutsätts.

Avlopp

På grund av huvudavloppsledningens nivå i förhållande till planområdet får inte byggnaderna utföras med källare.

Trafik

Områdets tomter ansluts till en lokalgata som nås via Söndagsvägen. Tomten i områdets nordöstra hörn får anslutas till lokalgatan genom att nyttja naturområdet. Detta säkerställs med servitut.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

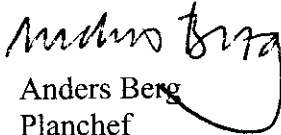
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Avsnittet bostäder har reviderats angående förgårdsmarkens bredd mot gata.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1998
Planavdelningen

Rev januari 1999


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna **ERSMARK 3:9 och 3:24** inom Ersmark 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 skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av sexton enbostadshus.

Ersmark 3:24 bör tillföras mark från Ersmark 1:33. Därefter kan 16 tomter för bostadsändamål avstyckas från Ersmark 3:24.

Rätt att för utfartsändamål nyttja angränsande naturområde säkerställs med servitut för tomten i det nordöstra hörnet.

En kraftledning som idag passerar genom planområdets östra del måste flyttas. Utrymme för kraftledningen kan därefter säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Grundläggning för tomterna utmed planområdets norra gräns skall ske i samråd med kommunens byggingen.

Husgrupperna angörs via en lokalgata som ansluts till Söndagsvägen.

Teknisk försörjning

Den kraftledning som idag passerar genom området östra del ersätts med jordkabel och läggs i gemensam kabelgrav i gatumark genom området för att sedan ansluta till befintlig luftledning norr om planområdet.

Vegetation

Befintliga träd skall sparas i största möjliga utsträckning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

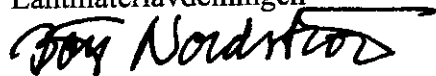
Dnr PLA 91-15

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnader och exploateringskostnader i form av utbyggnad av gata och VA samt kostnader för ersättning av befintlig kraftledning med jordkabel inom området.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1998,
Lantmäteriafdelningen rev januari 1999



Börje Nordström
lantmätare

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Dnr PLA 91-15

Detaljplan för del av fastigheterna **ERSMARK 3:24 och 3:133** inom Ersmark, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 29 september- 16 oktober 1998 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, tekniska kontoret, Umeå Energi, Telia, Umeå Brandförvar, Miljökontoret, Skolkontoret, Vägverket, byggnadsnämndens ledamöter, Myresjöhus, Älvsbyhus och Plus-Hus. Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Miljökontoret och Vägverket har inget att invända mot planförslaget.

Tekniska kontoret skriver i sitt yttrande att naturområdet i kvarterets nordvästra hörn kan utnyttjas bättre t ex med en ytterligare tomt. Det korta gatuskaf-tet i det nordöstra hörnet utgår. Utfarten kan säkerställas med servitut. Staketkravet bör tas bort. Kontoret avslutar med att en gång- och cykelförbindelse som ansluter till befintligt nät bör redovisas i planen och att en gång- och cykelväg bör redovisas efter Söndagsvägen med tanke på eventuell fortsatt utbyggnad.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en ytterligare tomt i det nordvästra hörnet. Planbeskrivningen revideras angående antalet tomter. Det korta gatuskaf-tet i det nordöstra hörnet utgår. Plan- och genomförandebe-skrivningen kompletteras angående säkerställande av utfart med servitut. Staketkravet utgår och ersätts med att häck eller buskage ska planteras i tomtgräns mot gata. Planbeskrivningen och planbestämmelserna revideras. Illustrationen kompletteras med framtida gång- och cykelvägar.

Umeå Energi AB anför i sitt yttrande att nuvarande kraftledning genom områ-det i öster ersätts med jordkabel som följer de andra elledningarna i gatumark och an knyter till luftledningen norr om planområdet. Åtgärden ska bekostas av exploitören.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen revideras.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört utökning av antalet tomter, gatuskaft, staketkrav, jordkabel och redovisning av gång och cykelvägar.

Plankartan kompletteras med ytterligare en tomt.

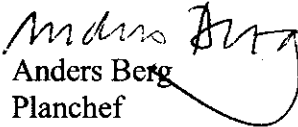
Planbeskrivningen kompletteras angående säkerställande av tomtutfart och revideras angående antalet tomter och staketkravet.

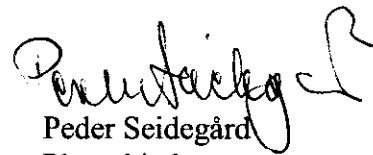
Genomförandebeskrivningen kompletteras angående säkerställande av tomtutfart och revideras angående jordkabel i gatumark.

Illustrationen kompletteras med framtida gång- och cykelvägar.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1998

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

Handläggare:

Diariennr : LII 99-312

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANRP99-40

Regdatum: 990428

Registrering av åtgärder:

ERSMARK 3:9 och 3:24

Anmärkning:

Detaljplan

Ändrar spl 2480K-P50/1973

Berörda fastigheter:

ERSMARK 3:9

ERSMARK 3:24

990329 TR Tidigaste registreringsdatum
990118 BD Beslutsdatum
990215 LK Laga kraft
041231 GT Genomförandetid t o m
990427 PB Inlagd i ACM