





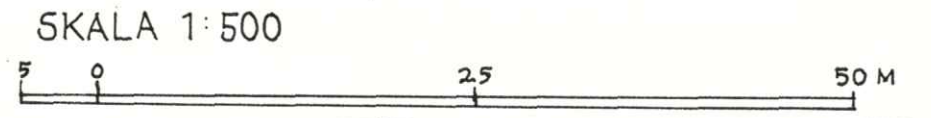
**ILLUSTRATION**

Detaljplan för  
**Kv. TRÄDGÅRDEN** inom FRIDHEM  
 UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

Stadsbyggnadskontoret i april 1998  
 Reviderad i juni 1998

Anders Berg  
 Planchef

Benny Sandberg  
 Planingenjör





## LAGAKRAFTBEVIS

1999-12-15

DNR PLA 96-15

Detaljplan för kvarteret **TRÄDGÅRDEN** inom Fridhem i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 1999-04-19, § 46

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.  
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 1999-08-31.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen. Regeringen har beslutat avslå överklagandena 1999-11-11.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-11-11**.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och lovavdelningen

*S. Lindfors*

Ingrid Lindfors

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

2480K - P00/9

29140123

Postadress  
Stadsbyggnadskontoret  
Plan- och lovavdelningen  
901 84 UMEÅ

Besöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A

Telefon  
090 - 16 10 00 vx  
090 - 16 14 15 planexp

Telefax  
090 - 16 14 22

e-postadress  
stadsbyggnadskontor@umea.sc



REGERINGEN

Miljödepartementet

Plan  
L95  
Börje  
Carin  
Nils-Åke

Anm<sup>5</sup> KF, Stadsbyggnads

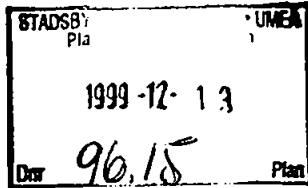
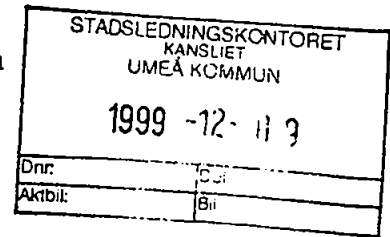
Regeringsbeslut 17

1999-11-11

M1999/3876/Na

Umeå kommun

901 84 UMEÅ



**Överklagande i fråga om detaljplan för kv. Trädgården inom Fridhem, Umeå kommun**

1 bilaga

**Regeringens beslut**

Regeringen tar inte upp överklagandet av Karin Karlsson till prövning.

Regeringen avslår överklagandena i övrigt.

**Ärendet**

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 19 april 1999 att anta detaljplan för kv. Trädgården inom Fridhem i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 31 augusti 1999 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Marianne Eriksson, Herbert Silfvenius, Kerstin och Stefan Cajander, AnnaLisa Kallin, Ullabritt och Tore Garvare, Gunborg Hammarström, Birgit Unéus, Carin Mannberg-Zackari och Göran Zackari, Asta-Maj Wenge Berg och Ingvar Berg, Gördis och Lars Andersson samt Karin Karlsson har överklagat länsstyrelsens beslut. De yrkar att kommunfullmäktiges beslut upphävs och hänvisar därvid till tidigare skrivelser i ärendet. De anför dessutom bl.a. att miljökonsekvenserna inte beaktats, att detaljplanen innebär en överexploatering och inte tar skälig hänsyn till de enskilda fastighetsägarnas intressen och krav på bevarad sikt genom kv. Trädgården. De föreslagna avstånden mellan huskropparna är helt otillräckliga. En miljökonsekvensbeskrivning bör utföras för att förhindra betydande påverkan på Fridhems historiska och kulturhistoriska miljö. Vidare bör miljökonsekvenserna av tågtrafiken på Botniabanen beaktas. Klagandena anmärker dessutom på handläggningen av ärendet, bl.a. att byggnadsnämnden inte underrättade dem om sitt beslut att överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande och att alla sakägare inte har underrättats om kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Postadress  
103 33 STOCKHOLM

Telefonväxel  
08-405 10 00

E-post: [registrator@environment.ministry.se](mailto:registrator@environment.ministry.se)  
X.400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress  
Tegebacken 2

Telefax  
08-24 16 29

Telex  
154 99 MINEN S

### Skälen för regeringens beslut

Karin Karlsson har inte överklagat beslutet att anta planen till länsstyrelsen. Hon har därför inte rätt att överklaga länsstyrelsens beslut.

Regeringen konstaterar att plan- och bygglagen (1987:10) inte innehåller någon bestämmelse om underrättelser i samband med att ett förslag till detaljplan överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Vad klagandena anfört om att information om beslutet att anta detaljplanen inte sänts till alla sakägare innebär enligt regeringens mening inte att beslutet som sådant inte har tillkommit i laga ordning. Regeringen finner därför inte att det framkommit skäl att upphäva antagandebeslutet på grund av fel i förfarandet.

Regeringen anser vidare att den utredning som finns är tillräcklig som underlag för kommunfullmäktiges beslut att anta planen. Den omständigheten att kommunen inte har upprättat någon särskild miljökonsekvensbeskrivning utgör enligt regeringens mening inte skäl för upphävande av det aktuella beslutet.

Regeringen finner vid prövningen i sak att detaljplanens utformning inte kan anses innebära sådana olägenheter för klagandena att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena anfört utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet att anta planen. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar

  
Kjell Larsson

  
Lena Källberg

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Marianne Eriksson, Trädgårdsvägen 1, 903 37 UMEÅ

Herbert Silfvenius, Trädgårdsvägen 7, 903 37 UMEÅ

Kerstin och Stefan Cajander, Herrgårdsvägen 8, 903 37 UMEÅ

AnnaLisa Kallin, Herrgårdsvägen 6, 903 37 UMEÅ

Ullabritt och Tore Garvare, Herrgårdsvägen 10, 903 37 UMEÅ

Gunborg Hammarström, Fridhemsvägen 3, 903 37 UMEÅ

Birgit Unéus, Trädgårdsvägen 9, 903 37 UMEÅ

Carin Mannberg-Zackari och Göran Zackari, Herrgårdsvägen 4,  
903 37 UMEÅ

Asta-Maj Wenge Berg och Ingvar Berg, Herrgårdsvägen 3,  
903 37 UMEÅ

Gördis och Lars Andersson, Trädgårdsvägen 5, 903 37 UMEÅ

Karin Karlsson, Herrgårdsvägen 12, 903 37 UMEÅ



Länstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

Kop: 11111  
LÖV  
Lgb  
Börje

KORJA

BESLUT  
Datum  
1999-08-31

Beteckning  
203-6576-99

1(3)

rek + mb

Klaganden

Se sändlista

<b>STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ</b>	
1999 -09- 06	
Dnr	96.15

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan  
(1 bilaga)

**Beslut**

Länstyrelsen avslår överklagandet.

**Överklagat beslut**

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut 1999-04-19 att anta detaljplan kvarteret Trädgården inom Fridhem, Umeå kommun, Västerbottens län.

**Överklagandet**

Som ägare till fastigheterna Trossen 3, 9, 14, Klyvaren 1, 2, Taljan 7-9, 12 och 13 har Ni överklagat kommunens antagandebeslut och yrkat att länstyrelsen upphäver detta. I huvudsak anförs följande skäl:

- att detaljplanen inte har stöd i översiktsplanen då planen berör en känslig bebyggelsemiljö
- att en miljökonsekvensbeskrivning utförs då planen anses få en betydande påverkan på en känslig miljö bl a ur stadsbildssynpunkt
- att exploateringsgraden som är mycket högre än i närmiljön bör sänkas då utsiktsförhållandena för befintlig bebyggelse kommer att påverkas
- att uppvuxet tallbestånd påverkas vid genomförandet av planen
- att en östlig dragning av Botniabanan kan komma att påtagligen interferera med nu planerad bebyggelse på kvarteret Trädgården
- att kommunfullmäktiges beslut om antagande anses formellt felaktigt och därför bör undanröjas.

**Tidigare handläggning**

Byggnadsnämnden beslutade den 22 juni 1998 att anta detaljplan för kvarteret Trädgården inom Fridhem. Efter överklagande har regeringen i beslut den 25 februari 1999 funnit att planen får anses vara av sådan större vikt att

frågan om att anta den borde ha prövats av kommunfullmäktige. Regeringen har därför beslutat upphäva byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

**Länsstyrelsens bedömning**

De övergripande arkitektoniska och miljömässiga förutsättningarna i planförslaget prövas i den allmänna lämplighetsbedömning som enligt plan- och bygglagen (PBL) åvilar kommunen. När det gäller hänsynstagande till dessa värden enligt ÖPL-98 konstateras att de riktlinjer beträffande kulturmiljövård som där anges inte innebär sådana förändringar att detaljplanen efter utställningstiden ska tas om i en ny process. Riktlinjerna i översiktsplanen får i stället anses ge stöd för den kompletteringsbebyggelse som detaljplanen redovisar.

I prövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskildas och i nu aktuell detaljplan har kommunen efter överväganden bedömt att planförslaget innebär en väl avvägd och eftersträvansvärd kompletteringsbebyggelse som inte står i konflikt när det gäller allmänintresset av hänsyn och inpassning av ny bebyggelse i befintliga miljöer

Umeå har under lång tid haft en expansiv utveckling vilket naturligen leder till förändringsbehov av den befintliga bebyggelsestrukturen. Området har ett attraktivt läge nära centrum och planförslaget kan sägas följa en utveckling som tidigare påbörjats i andra centrumnära områden där förnyelse av bebyggelsen skett. Genom föreslagen tvåvåningsbebyggelse mot Trädgårdsvägen och bibehållande av tallbeståndet mot Herrgårdsvägen får förslaget anses ha tagit hänsyn till förhållandena på platsen och omgivande bebyggelse.

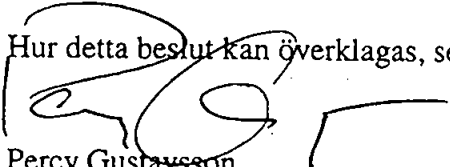
Länsstyrelsen ser inte att detaljplaneförslaget i någon avgörande mån avviker från de planeringsförutsättningar som får anses gälla inom tätortsnära områden. Den föreslagna bebyggelsen utgör enligt länsstyrelsens bedömning inte så betydande påverkan på miljön att särskild miljökonsekvensbeskrivning är befogad.

När det gäller Botniabanans dragning har i planen buller- och vibrationsfrågorna samt riskbedömning behandlats med utgångspunkt från befintligt järnvägsspår som kommer att utgöra en del av Botniabanen. Av den för Botniabanen upprättade järnvägsutredningen framgår vidare att Botniabanen skall utföras på sådant sätt att gällande policy för buller och vibrationer uppnås för all bebyggelse inom Umeå, således även för lägen som ligger betydligt närmare befintlig järnväg än vad aktuellt planområde gör. I detaljplanen har även införts en bestämmelse om störningsskydd mot tåg- och trafikbuller.

5 kap 30 § PBL innehåller bestämmelser om kommunens underättelseskyldighet när en detaljplan antas. Av handlingarna i ärendet framgår att några sakägare ej underrättats om kommunens antagandebeslut. De har emellertid på eget initiativ fått kännedom om beslutet som de överklagat. Med hänsyn till att Era skrivelser (under samråds- och utställningstiden) är i stort desamma som överklagandet har emellertid kommunfullmäktige redan vid sin behandling varit medveten om de synpunkter Ni framfört i ärendet. En underrättelse om kommunens ställningstagande beträffande Era synpunkter som framförts under utställningstiden liksom i tidigare överklagande av byggnadsnämndens antagandebeslut torde i detta avseende därför inte ha påverkat planutformningen. Med hänsyn därtill saknas anledning att på formella grunder upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att ett genomförande av detaljplanen inte medför sådana olägenheter att de inte kan tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Percy Gustavsson

  
Margareta Ivarsson

#### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

#### Sändlista

Marianne Eriksson, Trädgårdsvägen 1, 903 37 UMEÅ  
Lars och Gördis Andersson, Trädgårdsvägen 5, 903 37 UMEÅ  
Herbert Silfvenius, Trädgårdsvägen 7, 903 37 UMEÅ  
Birgit Unéus, Trädgårdsvägen 9, 903 37 UMEÅ  
Ingvar Berg och Asta-Maj Wenge Berg, Herrgårdsvägen 3, 903 37 UMEÅ  
Stefan och Kerstin Cajander, Hergårdsvägen 8, 903 37 UMEÅ  
AnnaLisa Kallin, Herrgårdsvägen 6, 903 37 UMEÅ  
Göran Zackari och Carin Mannberg-Zackari, Herrgårdsvägen 4,  
903 37 UMEÅ  
Ullabritt och Tore Garvare, Herrgårdsvägen 10, 903 37 UMEÅ  
Gunborg Hammarström, Fridhemsvägen 3, 903 37 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(55)

Kommunfullmäktige

1999-04-19

**Plats och tid** Fullmäktiges sessionssal, Umeå  
Klockan 10.00-12.30, 13.30-16.00

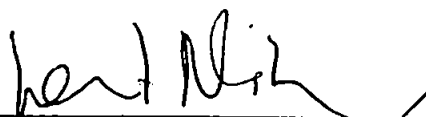
**Beslutande** Se separat lista

**Ersättare (ej tjänstgörande)** Se sidan 2.

**Övriga deltagande** Agneta Flumé, assistent  
Lennart Nilsson, stadssekreterare

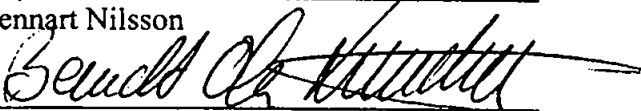
**Utses att justera** Christer Paulsson (s) Anders Sellström (kd)

**Underskrifter  
Sekreterare**

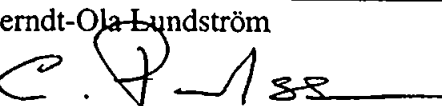

  
Lennart Nilsson

**Paragraf**  
40-54

**Ordförande**

  
Berndt-Ola Lundström

**Justerande**

   
Christer Paulsson Anders Sellström

**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ** Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum** 1999-04-19

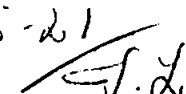
**Datum för anslags  
uppsättande** 1999-04-27

**Datum för anslags  
nedtagande** 1999-05-19

**Förvaringsplats  
för protokollet** Stadsledningskontoret, kansliet

**Underskrift**

  
Agneta Flumé

Postat till Östman  
99-05-21  


Kommunfullmäktige

1999-04-19

PLU § 146/96,

§ 249/97

§ 65/99

KS § 41

KF § 46

1996.493

214

Detaljplan för kvarteret Trädgården inom Fridhem i Umeå stad

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 1996-08-29 infordrat planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA

Kvarteret Trädgården ingår i den planering av nya bostadsområden som pågår inom kommunen. Frågan har behandlats av kommunfullmäktige 1995-04-24. Växthusen inom området avvecklas under 1996. Ett 70-tal lägenheter bedöms kunna inrymmas inom området. Stor hänsyn ska tas till att området har ett ur stadsbildssynpunkt exponerat läge och anpassning ska ske till omgivande bebyggelse.

Stadsbyggnadschef Lars-Göran Boström redogör för programförslaget.

**PLU 1996-09-11** Efter överläggning beslutar planeringsutskottet

att programmet inte föranleder någon erinran.

**Planeringsutskottet återupptar ärendet 1997-11-26.**

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 1997-10-29 infordrat planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att kunna bebygga kvarteret med bostäder. En relativt tät bebyggelse i huvudsak i två våningar planeras inrymma ett 70-tal lägenheter. Bebyggelsen anpassas till stadsbilden. Det karaktäristiska trädbestån-

Kommunfullmäktige

1999-04-19

det och den kulturhistoriskt värdefulla trädgårdsmästarbostaden bevaras.

Avsikten är att kvarteret Trädgården ska bebyggas och bebos med utgångspunkt från resurshushållning och förebyggande miljövård.

Stadsledningskontoret har yttrat sig i ärendet 1997-11-17.

BILAGA

**PLU 1997-11-26 Planeringsutskottets beslut**

Planeringsutskottet har ingen erinran mot förslaget till detaljplan för kv Trädgården

**Planeringsutskottets återupptar ärendet 1999-03-24.**

Stadsledningskontoret anför följande i skrivelse 1999-03-16:

” Byggnadsnämnden beslutade 1998-06-22 att anta reviderad detaljplan för kvarteret Fridhem.

Efter överklagande i ärendet har Regeringen 1999-02-25 beslutat upphäva Byggnadsnämndens beslut (1998-06-22) att anta detaljplan för kvarteret Trädgården.

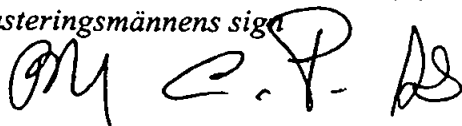
Regeringsbeslutet innebär inte att man prövat sakfrågor utan att man av formella skäl undanröjt Byggnadsnämndens antagandebeslut, då ärendet borde ha behandlats av kommunfullmäktige.

Då planärendet fortfarande är aktuellt och något nytt i sak inte framkommit har Byggnadsnämnden i nytt beslut 1999-03-15 (§ 41) godkänt detaljplanen samt föreslagit kommunfullmäktige att anta detaljplanen.”

Byggnadsnämndens beslut 1999-03-15 bifogas protokollet.

BILAGA

Justeringsmännens sign



Utdragsbestyrkande

Från sakägare i ärendet har 1999-03-23 inlämnats en skrivelse adresserad till kommunstyrelsen och dess utskott.

BILAGA

Stadsbyggnadschefen uttalar följande med anledning av skrivelsen:

”Sakägarna har under den planprocess som varit, under samråd och utställning, på olika sätt såväl muntligt som skriftligt framfört ett flertal synpunkter och invändningar mot planförslaget. Synpunkterna finns med i planärendet och har också lett till vissa justeringar, även om huvudinvändningarna inte kunnat tillmötesgå. De synpunkter som nu framförs i skrivelsen med bilagor (tidigare inlagor vid överklagande) utgör ytterligare utveckling av argumentationen i ärendet, men tillför inte egentligen några nya aspekter som inte har varit framförda eller kända under den tidigare planhanteringen.

Med anledning av skrivelsen kan framhållas att kv Trädgården utgör sådant slag av kompletteringsbyggande som åsyftas i ÖPL 98, sidorna 47-49 (i den antagna ÖPL), även om kv Trädgården med sina 70 lgh inte är av den storleksordning att det räknats upp särskilt bland de tänkbara större objekten, vilka ligger i storleksordningen 150-600 lgh.

Beträffande hänvisningen till Botniabanans framtida tillkomst kan framhållas att buller och vibrationsfrågor samt riskbedömning är behandlade i planärendet med hänsyn till det befintliga järnvägsspåret, som oavsett val av sträckningsalternativ kommer att utgöra en del av Botniabanans. Dessutom kan noteras att av upprättad järnvägsutredning framgår att Botniabanans ska utföras på sådant sätt att gällande policy för buller och vibrationer uppnås för all bebyggelse inom Umeå, således även för lägen som ligger betydligt närmare befintlig järnväg än vad kv Trädgården gör.

De argument som framförs som skäl för att upprätta särskild miljökonsekvensbeskrivning gäller framför allt stadsbildafrågor. Det är frågor som naturligtvis är behandlade i planärendet och dess hu-

vudbeskrivning. Det kan inte uppfattas som PBL:s avsikt med en miljökonsekvensbeskrivning att denna ska ta över alla slags frågor från det övriga planmaterialet, bl.a. sådana frågor som gäller gestaltning och byggnadsutformning vilka i gängse ordning avhandlas främst i planens huvudbeskrivning, plankarta med bestämmelser och illustration. Den samlade bedömning av stadsbildafrågor, som klagandena avser uppnå med en miljökonsekvensbeskrivning, är således gjord inom ramen för planärendets övriga handlingar och hantering.”

**PLU 1999-03-24 Planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för kvarteret Trädgården inom Fridhem i Umeå.

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**

Magnus Svedmark yttrar sig.

**KS**

**Kommunstyrelsens förslag:**

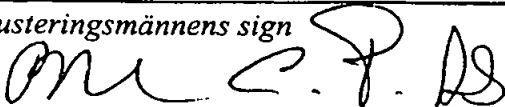
Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för kvarteret Trädgården inom Fridhem i Umeå.

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Maud Karlsson, Carin Conradsson, Signar Olofsson, Anders Sellström, Jan Hägglund, Ingemar Dalgård, Nils-Åke Sandström, Marie-Louise Rönmark och Britt-Marie Lövgren.



**Yrkanden**

**Maud Karlsson (mp)** yrkar återremiss av hela ärendet, då planen ej överensstämmer med kommunfullmäktiges antagna ÖPL och Agenda 21.

**Jan Hägglund (rätt)** yrkar återremiss med direktiv att inte bygga högre hus än två våningar och inte bygga fler än 50 lägenheter.

**Carin Conradsson (s)** yrkar, med instämmande av **Signar Olofsson (v)**, **Anders Sellström (kd)**, **Ingemar Dalgård (m)**, **Nils-Åke Sandström (c)**, **Marie-Louise Rönmark (s)** och **Britt-Marie Lövgren (fp)**, bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Propositionsordning**

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller återremitteras i enlighet med Maud Karlssons och Jan Hägglunds yrkanden och finner att kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet.

---

**KF****Kommunfullmäktiges beslut**

**Kommunfullmäktige antar detaljplan för kvarteret Trädgården inom Fridhem i Umeå.**

---

**Reservationer**

Maud Karlsson och Jan Hägglund reserverar sig till förmån för sina yrkanden.

---



REGERINGEN

Miljödepartementet

Exp. 73 M 297 Hållbarhet, K17, K18 S 0004

Regeringsbeslut 19

1999-02-25 M1999/419/Na  
(In98/2560/PL)

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

STADSLEDNINGSKONTORET KAMRÄDET UMEÅ KOMMUN	
1999 -03- 16	
Dnr:	96/13
Aktbil:	

**Överklagande i fråga om detaljplan för kv. Trädgården inom Fridhem, Umeå kommun**

1 bilaga

**Regeringens beslut**

Regeringen upphäver, med bifall till överklagandena, byggnadsnämndens beslut den 22 juni 1998 att anta detaljplan för kv. Trädgården inom Fridhem.

**Ärendet**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 22 juni 1998 att anta detaljplan för kv. Trädgården inom Fridhem i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 9 oktober 1998 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Marianne Eriksson, Gördis Andersson, Herbert Silfvenius, Birgit Unéus, Kerstin och Stefan Cajander, Anna-Lisa Kallin, Inga-Britt Näsman, Märta och Folke Eriksson samt Gunborg Hammarström har överklagat länsstyrelsens beslut. De har därvid bl.a. anfört att detaljplanen inte har stöd i översiktsplan och att byggnadsnämnden har överskridit sin befogenhet enligt 5 kap. 29 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, eftersom planen berör många motstridiga intressen och särskilt känslig miljö. Klagandena anser vidare att det centrala läget gör att det ställs stora krav på utformningen av ny bebyggelse med anpassning till befintlig karaktär och utformning såväl inom som utanför kv. Trädgården. Exploateringsgraden är, enligt klagandena, mycket högre än i närmiljön och måste sänkas. En miljökonsekvensbeskrivning måste utföras eftersom planförslaget innebär en betydande påverkan på en känslig miljö och utsiktsförhållanden.

Postadress

Telefon växel  
08-405 10 00

E-post: [registrator@environment.ministry.se](mailto:registrator@environment.ministry.se)  
X.400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress  
Tegelbacken 2

Telefax  
08-24 16 29

Telex  
154 99 MINEN S

### Skälen för regeringens beslut

Enligt 5 kap. 29 § PBL antas detaljplan av kommunfullmäktige. Fullmäktige får dock uppdra åt byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. I förarbetena till PBL (prop. 1985/86:1 s. 624 f) anges bl.a. att planer som är av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt bör kunna delegeras, medan fullmäktige bör anta detaljplaner som bl.a. reglerar många motstridiga intressen, särskilt känsliga miljöer eller som är av principiellt intresse.

Regeringen konstaterar att planförslaget innebär att ca 70 lägenheter kan byggas inom ett område som alltsedan 1920-talet använts som stadsträdgård. Fastigheten Trädgården 1 ägs i dag av Umeå kommun men avses överlåtas till AB Bostaden i Umeå. Inom planområdet finns en trädgårdsmästarebostad som är kulturhistoriskt värdefull och som avses bevaras. De angränsande kvarteren består bl.a. av småskalig tvåvåningsbebyggelse. Enligt den kungörelse om utställning av planförslaget som införts i lokaltidningarna planeras en relativt tät bebyggelse inom kvarteret. Av det tjänsteutlåtande som hör till byggnadsnämndens protokoll i ärendet framgår att planarbetet inneburit bl.a. bedömningar och överväganden av ett flertal aspekter ur samhällsplaneringssynpunkt inklusive stadsbilda- och kulturmiljöaspekter.

Regeringen finner, med hänsyn till vad som framkommit i ärendet, att planen får anses vara av sådan större vikt att frågan om att anta den borde ha prövats av kommunfullmäktige. Byggnadsnämnden har således inte haft befogenhet att anta planen. Byggnadsnämndens beslut bör därför upphävas.

Med denna utgång prövar inte regeringen övriga invändningar mot planen.

På regeringens vägnar

  
Kjell Larsson

  
Lena Källberg



Länstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

Kop: Plan  
K13-Göran  
Börje

BESLUT

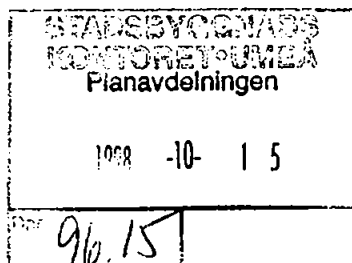
Datum  
1998-10-09

Beteckning  
203-7715-1998

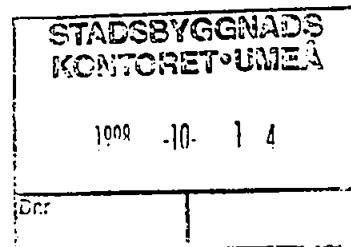
1(3)

rek + mb

Klaganden



Se sändlista



Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan  
(1 bilaga)

### Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet.

### Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 22 juni 1998 att anta detaljplan kvarteret Trädgården inom Fridhem, Umeå kommun, Västerbottens län.

### Överklagandet

Som ägare till fastigheterna Trossen 2, 3, 9, 14, Klyvaren 1, 2, Taljan 7-9, 12 och 13 har Ni överklagat beslutet och hemställer att detaljplaneförslaget omarbetas med hänsynstagande till i huvudsak följande synpunkter:

- att Fridhems och Gammlias arkitektoniska och miljömässiga värden synliggöras i en utredning såsom anges i ÖPL-98
- att för kv Trädgården utförs en arkitektonisk miljömässig analys, som anger hur nybebyggelsen bör utformas med tonvikt på integrationen i Fridhems stadsbild i sin helhet och i exponeringen mot staden
- att en miljökonsekvensbeskrivning utförs och miljökonsekvensbedömning redovisas
- att exploateringen sänks till ett 50-tal lägenheter
- att högre hus än två våningar jämte souterrängvåning ej uppförs
- att hus med större byggnadsyta än ca 230 kvadratmeter ej uppförs
- att husen placeras med klara avstånd emellan så att ökad sikt uppnås genom kvarteret Trädgården.

### Länstyrelsens bedömning

De övergripande arkitektoniska och miljömässiga förutsättningarna i planförslaget prövas i den allmänna lämplighetsbedömning som enligt plan- och

bygglagen (PBL) åvilar kommunen. När det gäller hänsynstagande till dessa värden enligt ÖPL-98 konstateras att de riktlinjer beträffande varsamhet och kulturmiljövård som där anges inte innebär sådana förändringar att detaljplanen efter utställningstiden ska tas om i en ny process. Riktlinjerna i översiktsplanen får i stället anses ge stöd för den kompletteringsbebyggelse som detaljplanen redovisar.

I prövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskildas och i nu aktuell detaljplan har kommunen efter överväganden bedömt att planförslaget innebär en kompletteringsbebyggelse som inte står i konflikt med allmänintresset bl a med hänsynstagande till befintliga miljöer.

Umeå har under lång tid haft en expansiv utveckling vilket naturligen leder till förändringsbehov av den befintliga bebyggelsestrukturen. Området har ett attraktivt läge nära centrum och planförslaget kan sägas följa en utveckling som tidigare påbörjats i andra centrumnära områden där förnyelse av bebyggelsen skett. Genom föreslagen tvåvåningsbebyggelse mot Trädgårdsvägen och bibehållande av tallbeståndet mot Herrgårdsvägen får förslaget anses ha tagit hänsyn till förhållandena på platsen och omgivande bebyggelse.

Länsstyrelsen ser inte att detaljplaneförslaget i någon avgörande mån avviker från de planeringsförutsättningar som får anses gälla inom tätortsnära områden. Den föreslagna bebyggelsen utgör enligt länsstyrelsens bedömning inte så betydande påverkan på miljön att särskild miljökonsekvensbeskrivning är befogad.

Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att ett genomförande av detaljplanen inte medför sådana olägenheter att de inte kan tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Margareta Ivarsson

#### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Sändlista

Tore Östman, Trädgårdsvägen 3, 903 37 UMEÅ  
Lars och Gördis Andersson, Trädgårdsvägen 5, 903 37 UMEÅ  
Herbert Silfvenius, Trädgårdsvägen 7, 903 37 UMEÅ  
Marianne Eriksson, Trädgårdsvägen 1, 903 37 UMEÅ  
Birgit Unéus, Trädgårdsvägen 9, 903 37 UMEÅ  
Ingvar Berg och Asta-Maj Wenge Berg, Herrgårdsvägen 3, 903 37 UMEÅ  
Stefan och Kerstin Cajander, Hergårdsvägen 8, 903 37 UMEÅ  
AnnaLisa Kallin, Herrgårdsvägen 6, 903 37 UMEÅ  
Inga-Britt Näsman, Herrgårdsvägen 4, 903 37 UMEÅ  
Folke och Märta Eriksson, Herrgårdsvägen 10, 903 37 UMEÅ  
Gunborg Hammarström, Fridhemsvägen 3, 903 37 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden

## UMEÅ KOMMUN

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1999-03-15

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.30	
Beslutande	Carin Conradsson (s) ordförande Nils-Åke Sandström (c) vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Olov Sjöberg (s) Anna Lind (s) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Assar Karlsson (kd) Margareta Ekesrydh (fp), tom § 45, till kl 16.00 Jan Lundin (fp), beslutande fr o m § 46 Maud Karlsson (mp)	
Ersättare	Åsa Ögren (s) Bert-Allan Persson (s) Signar Olofsson (v) Gunilla Jönsson (v) Lennart Eriksson (c) Charlotta Sjölund (m)	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Ulf Sondell, stadsingenjör Börje Nordström, lantmätare Bengt Franzén, 1:e mätningingenjör Stina Fahlgren, planarkitekt Staffan Sjöström, lantmätare	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1999-03-22	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justerande	Nils-Åke Sandström

Paragrafer 28-49

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1999-03-15		
Datum för anslags uppsättande	1999-03-24	Datum för anslags nedtagande	1999-04-14
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-15

Beslutsdatum  
1998-06-22 § 141  
1999-03-15 § 41

Justerarens sign:

Fastighetsbeteckning: Kv TRÄDGÅRDEN

Sökandens namn: AB Härmod Bostaden  
Box 244  
901 06 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan , antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: AB/BS

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i april 1998. Den har varit utställd för granskning under tiden 14 april - 6 maj 1998.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 7 april 1998.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 6 april 1998. Till berörda remissinstanser har utskick skett dagen därpå.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från Tekniska kontoret.

Länsstyrelsen anför att bestämmelsen om störningsskydd ej är fullständig och bör kompletteras enligt formulering i planbeskrivningen. I övrigt ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten tillstyrker planförslaget. Man anför att planområdet påverkas av buller från tåg- och vägtrafik, vilket ställer krav på fasadisolering närmast Östermalmsleden samt avskärmning av buller vid vissa rekreationsytor. Föreslagna åtgärder bedöms vara tillräckliga för att uppfylla trafikbullerkraven. Miljökontoret vidhåller dock att förstärkning av bullervallen med plank skulle vara en ännu bättre lösning när det gäller att skydda planområdet från buller.

Banverket förutsätter att de i planbeskrivningen föreslagna åtgärderna för att begränsa bullret från tåg- och vägtrafiken ombesörjes och bekostas av exploatören. I övrigt ingen erinran.

Vägverket Om utemiljön för de mest bullerexponerade bostadslägenheterna inom planområdet kan skyddas mot trafikbuller genom lokal avskärmning i kombination med inglasade balkonger har Vägverket inte något att invända mot att planen antas i föreliggande skick.



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-15

Beslutsdatum  
1998-06-22 § 141

1999-03-15 § 41

Justerarnas sign:

Ägarna till fastigheterna Taljan 7, 8, 9, 12, 13 Klyvaren 1, 2 och Trossen 2, 3, 9, 14 framför i ett gemensamt yttrande följande:

Vi vidhåller samtliga delar av våra tidigare avgivna yttranden från 1996-09-15 samt 1997-11-16 och underkänner därmed återigen förslaget till detaljplan som upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Följande synpunkter tilläggs:

Översiktsplanen för Umeå kommun, "Öpl 98 - för en hållbar utveckling", som har remissbehandlats och beräknas antagen inom kort, anger kommunens avsikter beträffande kulturmiljövård. Denna översiktsplan beskriver förhållanden som till vissa delar har en klar tillämpning på förhållandena i kvarteret Trädgården och förhållanden som står i uppenbar konflikt med den nu aktuella detaljplanen för kvarteret Trädgården.

Med hänvisning till, i huvudsak, delar av sidorna 43, 69 och 119 i "Öpl 98 - för en hållbar utveckling" begär vi att en områdesstudie för hela Fridhem och en kvartersstudie för kvarteret Trädgården utförs innan beslut i den nu aktuella detaljplanen för kvarteret Trädgården tages. Detta uppdrag bör utföras av en i sammanhanget oberoende person/grupp med kompetens att synliggöra de befintliga arkitektoniska och kulturmiljömässiga förutsättningarna för den tänkta bebyggelsen.

#### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Utställningsskedet i detaljplanearbetet har föregåtts av ett programskede och ett samrådsskede. Byggnadsnämnden har godkänt programmet 1996-10-28 och vid flera tillfällen behandlat utformningen av detaljplanen samt 1997-09-29 beslutat att föreliggande förslag ska ligga till grund för fortsatt planarbete.

De synpunkter som kommit in i detaljplanens program- och samrådsskede, bl a från berörda sakägare, har noga övervägts under dessa skeden och föranlett vissa justeringar som framgår av samrådsredogörelser oktober 1996 respektive april 1998.

När det gäller hänvisningarna till kommunens avsikter beträffande kulturmiljövård enligt den nya översiktsplanen kan man först notera att denna inte antagits förrän nu i maj 1998. De riktlinjer som anges där innebär inte sådana förändringar i planeringsinriktningen att de motiverar att detaljplanearbetet i nuvarande sena skede efter utställning skulle behöva tas om med en ny process. Översiktsplanen ger snarare ytterligare stöd åt just den typ av kompletteringsbebyggelse som planförslaget avser. De avvägningar och hänsynstaganden till omgivande bebyggelsemiljö ur allmänintressesynpunkt som översiktsplanen syftar till görs i detta fall av kommunen i detaljplaneärendet.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-15

Beslutsdatum  
1998-06-22 § 141

1999-03-15 § 41

Justerares sign:

Kommunen har således under planarbetet gjort noggranna bedömningar och överväganden av ett flertal aspekter ur samhällsplaneringssynpunkt, inklusive stadsbilda- och kulturmiljöaspekten. De frågor och invändningar sakägarna tar upp har vägts in i planarbetet. Den sammantagna bedömningen är ändå att planförslaget innebär en väl avvägd och eftersträvansvärd kompletteringsbebyggelse som inte står i konflikt mot kommunens ambitioner när det gäller allmänintresset av hänsyn och inpassning av ny bebyggelse i befintliga miljöer.

Inte heller bedöms bebyggelse enligt förslaget få så negativa följder för de enskilda fastighetsägarna i omgivningen att den inte bör accepteras. Planförslaget medför visserligen en förändring av markanvändningen på ett angränsande kvarter jämfört med nuvarande förhållande, men sett till den samlade situationen för omgivande fastigheter bedöms något enskilt intresse inte åsidosättas på sådant sätt eller i sådan omfattning att planförslaget inte bör antas. Omgivande fastigheter har fortfarande mycket goda förutsättningar att kunna fungera som välbelägna, relativt rymliga och attraktiva bostadstomter.

Planbestämmelsen om skydd mot trafikbuller har kompletterats. De i planhandlingarna föreskrivna bullerskyddsåtgärderna ska betraktas som krav för att bygglov ska kunna beviljas.

Utöver detta har illustrationen justerats vad gäller utformning av trafikfällor och vissa gång- och cykelvägar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte erfordras.

-----

**BESLUT:**  
98-06-22 § 141

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen och  
att anta den reviderade detaljplanen

-----

99-03-15 § 41

**Ärendet återupptas till behandling.**

Antagandebeslutet överklagades till länsstyrelsen som 1998-10-09 avslog överklagandet. Efter överklagande av länsstyrelsens beslut har regeringen 1999-02-25 upphävt byggnadsnämndens antagande av detaljplanen med hänvisning till att med hänsyn till vad som framkommit i ärendet får planen anses vara av sådan större vikt att frågan om att anta den borde ha prövats av kommunfullmäktige.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-15

Beslutsdatum  
1998-06-22 § 141

1999-03-15 § 41

Justerar/Sign:

*[Handwritten signature]* all

Byggnadsnämnden har således inte haft befogenhet att anta planen. Regeringen har med denna utgång inte prövat övriga invändningar mot planen.

Stadsbyggnadskontoret anför följande:

Byggnadsnämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att anta detaljplaner, med undantag för de ärenden som kommunstyrelsen genom dess planeringsutskott anser bör beslutas av kommunfullmäktige. I detta fall har planeringsutskottet inte haft några invändningar mot att detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Beslutet att anta detaljplanen har emellertid upphävts av regeringen med tillämpning av den begränsning att delegera antagandebeslut som finns i 5 kap 29 § plan- och bygglagen. Oavsett vilken ståndpunkt planeringsutskottet intar gäller nämligen enligt denna bestämmelse att fullmäktiges uppdrag till byggnadsnämnden inte får avse detaljplaner som är av principiell beskaffenhet eller eljest av större vikt.

Regeringsbeslutet innebär att man inte prövat sakfrågor utan att man av formella skäl undanröjt byggnadsnämndens antagandebeslut då ärendet borde ha behandlats av kommunfullmäktige. Av regeringens beslut kan inte utläsas några andra invändningar av formell art. Länsstyrelsen har, när det gäller den formella hanteringen, delat kommunens uppfattning att den föreslagna bebyggelsen inte utgör så betydande påverkan på miljön att särskild miljökonsekvensbeskrivning är befogad. Planärendets behandling fram till byggnadsnämnden kan därför inte uppfattas som behäftat med andra brister i den formella hanteringen än att antagandet borde ha behandlats av kommunfullmäktige.

Planärendet får därmed efter regeringens ställningstagande till den formella hanteringen betraktas som ett i sak fortfarande icke avgjort planärende i skedet efter utställning. Då planärendet fortfarande är aktuellt och då något nytt i sak inte framkommit föreslås byggnadsnämnden revidera detaljplanen enligt vad som framgår av det tidigare tjänsteutlåtandet, samt att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen

**BESLUT**  
99-03-15 § 41

-----  
Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen,
- att godkänna detaljplanen, samt
- att förslå kommunfullmäktige anta detaljplanen

-----  
*Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.*

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.30

Beslutande Carin Conradsson, ordförande  
Lennart Degerliden, vice ordförande  
Ingemar Jangvad  
Åsa Ögren  
Olov Sjöberg  
Bert-Allan Persson, från kl 14.45 § 139  
Peter Olofsson  
Gösta Ludvigsson  
Tony Back  
Nils-Åke Sandström

Ersättare Assar Karlsson

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Anders Berg, planchef  
Bie Enqvist, bygglovhandläggare  
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör  
Stina Fahlgren, arkitekt  
Staffan Sjöström, lantmätare  
Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör  
Roger Berggren, trafiktekniker

Utses att justera Lennart Degerliden

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1998-06-26

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 123-155

Underskrifter Sekretärer Ann-Kristin Lundström

*Carin Conradsson*

Ordförande Carin Conradsson

*L. Deger*

Justerande Lennart Degerliden

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1998-06-22

Datum för anslags uppsättande 1998-06-29

Datum för anslags nedtagande 1998-07-20

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-15

Beslutsdatum  
1998-06-22

§ 141

Justerarnas sign:

*L. N. Ahl*

Fastighetsbeteckning: Kv TRÄDGÅRDEN

Sökandens namn: AB Härmod Bostaden  
Box 244  
901 06 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan , antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Benny Sandberg

Sign: *AB* *BB*

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i april 1998. Den har varit utställd för granskning under tiden 14 april - 6 maj 1998.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 7 april 1998.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 6 april 1998. Till berörda remissinstanser har utskick skett dagen därpå.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från **Tekniska kontoret**.

**Länsstyrelsen** anför att bestämmelsen om störningsskydd ej är fullständig och bör kompletteras enligt formulering i planbeskrivningen. I övrigt ingen erinran.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker planförslaget. Man anför att planområdet påverkas av buller från tåg- och vägtrafik, vilket ställer krav på fasadisolering närmast Östermalmsleden samt avskärmning av buller vid vissa rekreationsytor. Föreslagna åtgärder bedöms vara tillräckliga för att uppfylla trafikbullerkraven. Miljökontoret vidhåller dock att förstärkning av bullervallen med plank skulle vara en ännu bättre lösning när det gäller att skydda planområdet från buller.

**Banverket** förutsätter att de i planbeskrivningen föreslagna åtgärderna för att begränsa bullret från tåg- och vägtrafiken ombesörjes och bekostas av exploitören. I övrigt ingen erinran.

**Vägverket** Om utemiljön för de mest bullerexponerade bostadslägenheterna inom planområdet kan skyddas mot trafikbuller genom lokal avskärmning i kom-



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-15

Beslutsdatum  
1998-06-22

§ 141

Justerarnas sign:

bination med inglasade balkonger har Vägverket inte något att invända mot att planen antas i föreliggande skick.

**Ägarna till fastigheterna Taljan 7, 8, 9, 12, 13 Klyvaren 1, 2 och Trossen 2, 3, 9, 14**

framför i ett gemensamt yttrande följande :

Vi vidhåller samtliga delar av våra tidigare avgivna yttranden från 1996-09-15 samt 1997-11-16 och underkänner därmed återigen förslaget till detaljplan som upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Följande synpunkter tilläggs:

Översiktsplanen för Umeå kommun, "Öpl 98 - för en hållbar utveckling", som har remissbehandlats och beräknas antagen inom kort, anger kommunens avsikter beträffande kulturmiljövård. Denna översiktsplan beskriver förhållanden som till vissa delar har en klar tillämpning på förhållandena i kvarteret Trädgården och förhållanden som står i uppenbar konflikt med den nu aktuella detaljplanen för kvarteret Trädgården.

Med hänvisning till, i huvudsak, delar av sidorna 43, 69 och 119 i "Öpl 98 - för en hållbar utveckling" begär vi att en områdesstudie för hela Fridhem och en kvartersstudie för kvarteret Trädgården utförs innan beslut i den nu aktuella detaljplanen för kvarteret Trädgården tages. Detta uppdrag bör utföras av en i sammanhanget oberoende person/grupp med kompetens att synliggöra de befintliga arkitektoniska och kulturmiljömässiga förutsättningarna för den tänkta bebyggelsen.

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Utställningsskedet i detaljplanearbetet har föregåtts av ett programskede och ett samrådsskede. Byggnadsnämnden har godkänt programmet 1996-10-28 och vid flera tillfällen behandlat utformningen av detaljplanen samt 1997-09-29 beslutat att föreliggande förslag ska ligga till grund för fortsatt planarbete.

De synpunkter som kommit in i detaljplanens program- och samrådsskede, bl a från berörda sakägare, har noga övervägts under dessa skeden och föranlett vissa justeringar som framgår av samrådsredogörelser oktober 1996 respektive april 1998.

När det gäller hänvisningarna till kommunens avsikter beträffande kulturmiljövård enligt den nya översiktsplanen kan man först notera att denna inte antagits förrän nu i maj 1998. De riktlinjer som anges där innebär inte sådana förändringar i planeringsinriktningen att de motiverar att detaljplanearbetet i nuvarande sena



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-15

Beslutsdatum  
1998-06-22

§ 141

Justerarnas sign:

skede efter utställning skulle behöva tas om med en ny process. Översiktsplanen ger snarare ytterligare stöd åt just den typ av kompletteringsbebyggelse som planförslaget avser. De avvägningar och hänsynstaganden till omgivande bebyggelsemiljö ur allmänintressesynpunkt som översiktsplanen syftar till görs i detta fall av kommunen i detaljplaneärendet.

Kommunen har således under planarbetet gjort noggranna bedömningar och överväganden av ett flertal aspekter ur samhällsplaneringssynpunkt, inklusive stadsbilda- och kulturmiljöaspekten. De frågor och invändningar sakägarna tar upp har vägts in i planarbetet. Den sammantagna bedömningen är ändå att planförslaget innebär en väl avvägd och eftersträvansvärd kompletteringsbebyggelse som inte står i konflikt mot kommunens ambitioner när det gäller allmänintresset av hänsyn och inpassning av ny bebyggelse i befintliga miljöer.

Inte heller bedöms bebyggelse enligt förslaget få så negativa följder för de enskilda fastighetsägarna i omgivningen att den inte bör accepteras. Planförslaget medför visserligen en förändring av markanvändningen på ett angränsande kvarter jämfört med nuvarande förhållande, men sett till den samlade situationen för omgivande fastigheter bedöms något enskilt intresse inte åsidosättas på sådant sätt eller i sådan omfattning att planförslaget inte bör antas. Omgivande fastigheter har fortfarande mycket goda förutsättningar att kunna fungera som välbelägna, relativt rymliga och attraktiva bostadstomter.

Planbestämmelsen om skydd mot trafikbuller har kompletterats. De i planhandlingarna föreskrivna bullerskyddsåtgärderna ska betraktas som krav för att bygglov ska kunna beviljas.

Utöver detta har illustrationen justerats vad gäller utformning av trafikfällor och vissa gång- och cykelvägar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning v detaljplanen inte erfordras.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen och
- att anta den reviderade detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)

## PLANBESKRIVNING

Dnr PL.A 96-15

Detaljplan för kvarteret TRÄDGÅRDEN inom Fridhem i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att kunna bebygga kvarteret med bostäder. En relativt tät bebyggelse i huvudsak i två våningar planeras inrymma ett 70-tal lägenheter. Bebyggelsen anpassas till stadsbilden. Det karaktäristiska trädbeståndet och den kulturhistoriskt värdefulla trädgårdsmästarbostaden bevaras.

Avsikten är att kvarteret Trädgården ska bebyggas och bebos med utgångspunkt från resurshushållning och förebyggande miljövård.

### PLANDATA

Planområdet är beläget ca 1 km öster om Umeå centrum. Det omfattar ca 1,3 ha och ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990. Gällande stadsplan är fastställd 1949-02-25. Området berörs även av stadsplan fastställd 1986-04-25.

Kvarteret Trädgården ingår i den planering av nya bostadsområden som pågår inom kommunen. Kommunfullmäktige har 1995-04-24 uttalat att kvarteret är väl lämpat för bostadsbebyggelse.

Ett program för kvarteret har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Programmet har 1996-10-28 godkänts av byggnadsnämnden att ligga till grund för detaljplanarbetet. Föreslagen utformning har utkristalliserats efter att flera alternativ har studerats. Byggnadsnämnden har 1997-09-29 beslutat att fortsatt planarbete ska utgå från föreliggande förslag. Projektet ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Byggstart planeras ske 1998.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

I kvarterets östra del finns ett karaktäristiskt, värdefullt tallbestånd. Längs Herrgårdsvägen finns en väl bibehållen kullerstensmur, som också går vinkelrätt ca 35 meter in i kvarteret. En planbestämmelse har införts om bevarande av tallbeståndet och stenmuren. Längs Trädgårdsvägen finns dessutom en lummig grönska av löv- och barrträd och längs kvarteret västra gräns mot Fridhemsvägen

en låg bevuxen stenmur. Dessa sistnämnda naturelement bör om möjligt bevaras och kompletteras med en häck i kvartersgräns enligt illustration.

Marken sluttar mot väster, med en höjdskillnad på ca 12 meter inom kvarteret. Kvarteret är beläget i gränzonen mellan ett låglänt område där grunden utgörs av silt och lera och ett högre liggande område som består av morän. Grundundersökning utförs i samband med bygganmälan.

### Bostäder

Kvarteret, med sin kraftiga västerslutning och höga karaktärsfulla tallskog, exponerar sig mot staden och Östermalmsleden. Kvarteret omges i norr och öster av Fridhems småskaliga tvåvåningsbebyggelse, i söder av det storskaliga Östra Gymnasiet och i väster av Östermalmsleden och järnvägen.

Området har alltsedan slutet av 1920-talet använts som stadsträdgård. Den enda bebyggelse som finns inom kvarteret, sedan växthusen avvecklats, är trädgårdsmästarebostaden uppförd 1928 samt en nätstation. Trädgårdsmästarebostaden är kulturhistoriskt värdefull och föreslås bevaras. Ett bevarandeskydd införes i detaljplanen.

Den föreslagna bebyggelsen omfattar ett 70-tal lägenheter. Bebyggelsen uppförs i huvudsak i två våningar med två byggnader i tre respektive fyra våningar. Därutöver föreslås souterrängvåning för merparten av byggnaderna.

Bostadshusen placeras längs ett bilfritt stråk i nord-sydlig riktning samt med fristående huskroppar längs Trädgårdsvägen. De senare får en skala som svarar mot bebyggelsen i motstående kvarter. På så vis förstärks Trädgårdsvägens gaturum. Stråket avser att skapa ett rum med intimitet, ett rum med närhet och möten mellan människor. Framför den gamla trädgårdsmästarebostaden bevaras något av kvarterets historia genom att en trädgård med bärbuskar och fruktträd anläggs.

Som fasadmaterial väljs puts eller slammat tegel i kombination med trä i varma färgtoner i en sammanhållen färgskala. Yttertak utformas som sadeltak och ges en tegelröd färgton.

Lägenhetsbeståndet avses passa alla åldrar och hushållstyper, vilket återspeglas i lägenhetssammansättningen.

Utgångspunkten vid byggandet ska i Agenda 21-anda vara resurshushållning, förebyggande miljövård. Källsortering och kompostering av hushållsavfall ingår.

Utbyggd kommunal service såsom daghem, skolor och servicehus samt kommersiell service finns i närliggande stadsdelar Berghem och Öst på Stan.

Att alla bostäder och parkeringsplatser blir tillgängliga för rörelsehindrade får klarläggas i bygglovskedet.

### Skyddsrum

Skyddsrumskravet erfordras.

### Friytor

Inom kvarteret anordnas närlekplatser invid stråket och i anslutning till bebyggelsen. Uteplatser och balkonger anläggs företrädesvis i västerläge. Invid uteplatser anordnas odlingsytor för de boende.

Planområdet är beläget helt nära Gammlia med det vidsträckta Stadsliden fri-luftsområde.

### Gator och trafik

Kvarteret Trädgården omges av lokalgator med mycket låg trafikbelastning. Dock utgör Fridhemsvägen trafikmatning till det närbelägna Östra Gymnasiet. Kvarterets huvudtillfart mot väster ska ges en trafiksäker utformning. På infarten mellan gatan och fastighetsgräns anläggs ett platågupp på allmän platsmark. Det innebär att infarten höjs upp till gång- och cykelvägens nivå, med en uppfart på kvartersmark. Den upphöjda ytan ingår inte i planområdet. Trafikfällor har illustrerats på kvartersmark vid gång- och cykelutfarterna mot Fridhemsvägen. Herrgårdsvägen utgör ett stort gångstråk mot Gammlia och Stadsliden. Avståndet till hållplats för lokalbussarna är ca 300 meter.

Bilparkeringen för kvarteret har i huvudsak samlats på två ytor med gemensam tillfart från väster. Vid fullt utnyttjande av tillåten bygggrätt fordras 78 bilplatser, vilket redovisas på illustrationen. Stor omsorg ska läggas på utformningen. Infarten utformas med plattsättning och vegetation. En mindre parkering anläggs i planområdets nordöstra hörn. Vid bilutfart och vid gatuhörn får ur siktsynpunkt endast stamträd eller lågt staket/stenmur/häck uppföras enligt illustration.

Väster om kvarteret passerar Östermalmsleden (E12) och järnvägen mot Holmsund. För den planerade Botniabanan utreder för närvarande Banverket både östliga och västliga infartsalternativ mot Umeå. Nuvarande järnvägssträckning vid planområdet är i kommunens översiktsplan utlagt för en Botniabana.

### Konsekvenser

Miljökontoret har gjort en genomgång av de miljöaspekter som kan påverkas av en exploatering. Denna genomgång visar att de miljöeffekter/konsekvenser som uppkommer inte är av sådan omfattning att en separat miljökonsekvensbedömning skulle erfordras. Någon sådan har därför inte genomförts.

### *Buller*

Området kommer att utsättas för bullernivåer från tåg- och vägtrafik överstigande 55 dbA utomhus och 30 dbA inomhus.

För att erhålla en bullernivå inomhus inte överstigande 30 dbA fordras att bostadshus belägna närmast Östermalmsleden och järnvägen i fasad mot väster ges en isolering mot buller framför allt i fönsterkonstruktionen. Maximal bullernivå inomhus nattetid bör inte överstiga 45 dbA.

Som bullerskydd för utemiljön ska lokal avskärmning anordnas av uteplatser och inglasade balkonger utföras så att bullernivån utomhus inte överstiger 55 dbA.

### *Biologisk mångfald*

Biologisk mångfald i Umeå tätort belyses i det pågående arbetet med grönsstrukturplan. Behovet av grönområden är väl tillgodosett i denna stadsdel. Öster-

malmsleden utgör en spridningsbarriär ner mot älven. Inom planområdet bevaras befintligt tallbestånd även med hänvisning till biotopskyddet.

#### *Riskbedömning - farligt gods*

Sannolikheten för olyckor med farligt gods på järnväg är mycket liten. Statens väg- och transportforskningsinstitut (VTI) har tillsammans med bl a SJ och Räddningsverket utarbetat en metod för att analysera risker vid järnvägstransporter. VTI:s utredningar visar att de skyddszoner som krävs i anslutning till järnvägar är dimensionerade med anledning av elsäkerhet, buller, vibrationer etc och inte av riskerna med transporter av farligt gods.

#### Teknisk försörjning och resurshushållning

Den nytillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Något lokalt omhändertagande av spillvatten inom kvarteret syns inte realistisk i denna centrala stadsbebyggelse. Det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten inom området. De topografiska förhållandena är gynnsamma för detta. Byggherren bör i bygglovskedet kunna visa om lokalt omhändertagande är möjligt att genomföra.

Uppvärmningen av bostäderna ska vara miljöanpassad. Kommunal fjärrvärme förordas. Möjlighet till solfångare bör finnas som komplement. Elförsörjningen sker från befintlig nätstation inom kvarteret.

Kalkyl för materialbalans bör ingå i projektet. Med detta menas att bortschaktade jordmassor och matjord m m sorteras och återanvänds inom området i så stor utsträckning som möjligt.

Avfallshanteringen sköts av kommunen vad gäller icke komposterbart eller returteringsbart avfall.

Annan beläggning än nyproducerad asfalt är önskvärd på parkeringsytor och gång- och cykelvägar, om möjligt återvunnen asfalt, stenplattor eller dylikt. Vid val av material måste hänsyn tas till rörelsehindrade.

Vid det bilfria stråkets norra ände vid infarten till området uppförs soprum, eventuella kompostrum och utrymme för returvaror m m.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Ett förslag till utformning av bebyggelsen inom kvarteret har upprättats av FFNS Västerbotten AB, arkitekt Susanne Åström.

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

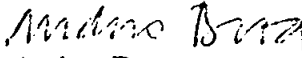
### **REVIDERING**


Planbestämmelsen om skydd mot trafikbuller har kompletterats. Mindre justeringar har gjorts på illustrationen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att justering av fastighetsgränsen fordras vid två gatuhörn.

STADSBYGGNADSKONTORET i april 1998

Planavdelningen

Rev juni 1998

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kv TRÄDGÅRDEN inom FRIDHEM i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastigheten Trädgården 1 ägs idag av Umeå kommun. Fastigheten avses dock överlåtas till AB Bostaden i Umeå. AB Bostaden i Umeå skall därmed svara för alla åtgärder inom kvartersmark.

Genomförandefrågor skall regleras i samband med att överlåtelseavtal tecknas.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att inom kvarteret möjliggöra uppförande av nya flerbostadshus i mellan en och fyra våningar. Planen syftar även till att ge ett tillfredsställande skydd för den kulturhistoriskt värdefulla byggnad (trädgårdsmästarbostad) som är belägen i fastighetens sydöstra hörn.

Fastigheten Trädgården 1 bör tillföras mark utmed dess sydöstra hörn från Stadsliden 2:3 samtidigt som fastigheten skall avstå mark (gatumark) i dess nordvästra hörn, ävenledes till Stadsliden 2:3.

Den utmed Herrgårdsvägen befintliga nätstationen bör avstyckas till egen fastighet.

Den befintliga trädgårdsmästarbostaden kan avstyckas från exploateringsområdet som egen fastighet om det bedöms lämpligt.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion.

#### *Bebyggelse*

Bebyggelsen skall i huvudsak utföras i enlighet med vad som är angivet i planbestämmelserna och i illustrationen.

Fasader som exponeras mot Holmsundsvägen och järnvägen skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd i enlighet med planbestämmelserna erhålls.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-15

Anläggning för hantering av komposterbart avfall skall finnas.

*Parkering mm*

Nödvändiga parkeringsytor i enlighet med gällande norm anordnas utmed Fridhemsvägen samt, i mindre omfattning, i kvarterets nordöstra hörn.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör undersökas och tillämpas om så är möjligt.

*Vegetation mm*

Ett för kvarteret karaktäristiskt trädbestånd utmed Herrgårdsvägen skall tillsammans med den välbevarade kullerstensmuren bevaras intakt i största möjliga utsträckning.

Utmed Trädgårdsvägen finns en lummig trädridå och utmed Fridhemsvägen en låg stenmur som båda utgör värdefulla miljöelement som bör bevaras i största möjliga utsträckning.

*Bullerskydd*

Förutom det bullerskydd som förordas i fasaderna enligt ovan erfordras att de mest utsatta uteplatserna utrustas med särskilt bullerskydd.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Den tillträdande fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader på kvartersmark. Exploatören skall vidare svara för kostnaderna för de trafiksäkerhetsåtgärder på allmän platsmark som uppkommer till följd av exploateringsföretaget.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden i Umeå.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998,  
Lantmäteriafdelningen rev juni 1998



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 96-15

### Detaljplan för kvarteret **TRÄDGÅRDEN** inom Fridhem i Umeå kommun

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare och boende, kommunala förvaltningar och bolag, Vägverket, Banverket, Statens Järnvägar, Telia AB, Västerbottens Museum och intresseorganisationer under tiden 29 oktober - 21 november 1997. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade 30 oktober 1997. Flygblad till boende har delats ut samma dag.

#### LÄNSSTYRELSEN

Den inom planområdet belägna trädgårdsmästarebostaden - som är kulturhistoriskt värdefull - har försetts med skyddsbestämmelser om att rivning av byggnaden inte får ske. Efter samråd med kulturmiljöfunktionen föreslås att bestämmelsen ges följande formulering: "Värdefull miljö. Byggnaden får inte ändras utvändigt eller rivas. Underhåll av fasader skall ske med ursprungliga material och tekniker."

#### FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

#### SAKÄGARE

**Ägarna till fastigheterna Taljan 7, 8, 9, 12, 13, Klyvaren 1, 2 och Trossen 2, 3, 9, 14** framför i ett gemensamt yttrande följande:

Vi enskilda sakägare har vid flera tillfällen framfört våra erinringar mot förslag till detaljplanen.

Vi har allvarliga anmärkningar på exploateringsgraden som väsentligt måste sänkas och på de höga hushöjderna.

Vi har under c:a 2 års tid argumenterat för att det sista kvarteret i Fridhem skall bli uppbyggt i harmoni med den befintliga bebyggelsen. Våra synpunkter har emellertid inte vunnit gehör.

Vi underkänner återigen förslaget till detaljplan som upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning.

#### KOMMUNAL REMISS

**Banverket, Västerbottens Museum, Skolkontoret, Socialförvaltningen och Umeå Lokaltrafik** som fått samrådshandlingar på remiss har inte inkommit med något yttrande. Av dessa har Socialförvaltningen och Umeå Lokaltrafik tidigare, i programskedet, inkommit med yttrande utan erinran.

Yttrande utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Kommunstyrelsens planeringsutskott, Statens Järnvägar och Hyresgästföreningen i Övre Norrland.**

**Brandförsvaret** anför att även om en tät bebyggelse eftersträvas erfordras utrymme för räddningsfordon att ta sig fram inom området. Därför bör särskilt beaktas att räddningsvägar anordnas på lämpligt sätt.

**Kulturförvaltningen** hänvisar till tidigare yttrande (1996-09-17) i ärendet. I övrigt ingen erinran.

**Miljökontoret** anför att den befintliga bullervallen mot Östermalmsleden enligt planbeskrivningen kan förstärkas genom påbyggnad av ca en meter för att erhålla lägre bullernivåer även vid uteplatser i sydvästlägen. Enligt Miljökontorets mening är denna åtgärd förstahandsalternativ jämfört med lokala bulleravskärmningar vid de aktuella uteplatserna. Detta bör göras tydligare i planen. Kalkyl för materialbalans bör ingå i ett projekt av denna omfattning.

**Tekniska kontoret.** Gator och trafik: Även delar av Fridhem och södra Berg-hem trafikmatas från Fridhemsvägen. Det övergripande gång- och cykelstråket längs Fridhemsvägens norra sida är viktigt både för tätortens och Östra gym-nasiets cyklister. Infarten från Fridhemsvägen och övriga korsningspunkter med cykelstråket måste utföras på ett trafiksäkert sätt. Mellan Fridhemsvägen och cykelstråket anläggs på bilinfarten ett platågupp. Inom kvartersmark bör en förhöjning utföras vid utfarten. Trafikfällor anläggs på kvartersmark vid de tre gång- och cykelutfarterna. Planteringar och häck, vid bilutfart och vid gatuhörn, får ej utföras så att siktproblem uppstår.

**Teknisk försörjning:** Tekniska kontoret kan inte bekräfta om det är möjligt att lokalt omhänderta dagvatten.

Skrivningen om beläggning av parkeringsytor och cykelvägar bör justeras. Användningen av återvunnen asfalt bör uppmuntras. Vid val av material måste hänsyn tas till rörelsehindrade, för vilka packat grus är tveksamt och huggen natursten med många fogar direkt olämpligt.

Placeringen av soprum bör redovisas tydligare för att lämpligheten skall kunna bedömas ur funktions- och trafiksäkerhetssynpunkt.

**Genomförandebeskrivningen:** Något särskilt exploateringsavtal avses ej upprättas. Genomförandefrågor regleras direkt i överlåtelseavtalet.

I genomförandebeskrivningen måste det framgå att AB Bostaden, skall svara för alla åtgärder inom kvartersmark liksom för kostnaderna av trafiksäkerhets-höjande åtgärder på allmän platsmark, samt för eventuella bullerskyddsåtgärder utanför kvarteret. Bullerskyddsåtgärderna bör redovisas i genomförandebe-skrivningen.

**Telia AB** har som svar på remissen översänt karta med befintliga teleledning- ar inlagda.

**Umeå Energi AB** anför att värmeförsörjning av fastigheten kan ske med fjärrvärme.

**Vägverket** har inget att invända mot planförslaget. Man anför dock att trafiken från området kan eventuellt ha vissa svårigheter att angöra Rothoffsvägen under vissa tider.

**Kommunala Handikapprådet** framför allmänna synpunkter på tillgänglighet och på placering av parkeringsplatser för handikappade och angöringsplatser för taxi. Gångstråk ska vara fria från stolpar, sandlådor, uppställningsplatser för cyklar etc. Framför husentréer ska finnas en plan yta, kantstenar utformas på lämpligt sätt och skyltar ska vara belysta.

**Bostaden AB** har muntligen meddelat att man avser att anlägga en fruktträdgård invid trädgårdsmästarbostaden, samt att sopbyggnaden bör illustreras bättre. Bostaden AB anser också att planbestämmelsen "häck skall finnas i kvartersgräns mot söder, väster och norr" bör ersättas med "häck bör finnas i kvartersgräns i huvudsak enligt illustration".

## SAMRÅDSMÖTEN

Samrådsmöten har hållits med sakägarna längs Herrgårdsvägen och Trädgårdsvägen den 24 februari och den 21 augusti 1997. Därvid framfördes synpunkter på bl a den föreslagna exploateringsgraden, försämrad utsikt och dålig anpassning till den befintliga miljön. Dessa synpunkter har också skriftligen framförts i programskedet och nu i detaljplanens samrådsskede.

## SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Samrådsskedet i detaljplanearbetet har föregåtts av ett programskede. Programmet har godkänts av byggnadsnämnden 1996-10-28. Därefter har planförslaget vidare bearbetats med bl a alternativstudier främst avseende hushöjder och parkering. Byggnadsnämnden har 1997-01-27 beslutat förorda ursprungsalternativet. För att förbättra utsikten från Herrgårdsvägen har byggnadsnämndens presidium med Stadsbyggnadskontoret 1997-03-11 kommit överens om att "dra isär" de två högre husen. Att ytterligare sänka exploateringsgraden genom att medge enbart tvåvåningshus kan inte anses försvarbart i ett så centralt beläget kvarter. Den föreslagna exploateringen bedöms ha god anpassning till befintlig bebyggelse. Byggnadsnämnden har 1997-09-29 beslutat att i det fortsatta planarbetet utgå från det sålunda reviderade förslaget. Med denna bakgrund har planförslaget därefter varit på samråd 29 oktober - 21 november 1997.

I samrådsskedet inkomna synpunkter om exploateringsgrad, hushöjd och anpassning till befintlig bebyggelse har inte föranlett någon ändring av planförslaget.

Skyddsbestämmelsen för den kulturhistoriskt värdefulla trädgårdsmästarbostaden har omformulerats i enlighet med Länsstyrelsens förslag.

Kulturförvaltningen har i programskedet framfört synpunkter på anpassning till omgivande bebyggelse, vikten av att en kulturhistorisk anknytning finns kvar, att trädgårdsmästarebostaden måste synas väl och att odlingslotter anordnas. Dessa frågor har tidigare inarbetats i planhandlingarna.

Planområdet störs av buller från vägtrafik och tågtrafik. Dagnsekvivalent trafikbullernivå från vägtrafiken utomhus vid närmast belägna bostadshus beräknas till 59 dbA vid övervåning, någon dbA lägre i bottenvåning. Maximalnivå från tågtrafiken beräknas till ca 74 dbA utomhus.

För att åstadkomma en trafikbullernivå inomhus på högst 30 dbA ska därför närmast belägna bostadshus i fasad mot väster ges en fasadisolering på ca 30 dbA. Detta bedöms vara tillräckligt även för att erhålla en maximal bullernivå från tåg- och vägtrafiken inomhus på högst 45 dbA.

Utemiljön kan skyddas mot trafikbuller genom en påbyggnad ovanpå befintlig bullervall längs Östermalmsleden med ett ca 1,5 meter högt bullerplank eller genom lokal avskärmning av uteplatser och med inglasade balkonger vid de mest bullerexponerade bostadslägenheterna.

För att en påbyggnad av bullervallen med ett plank ska bli effektiv fordras att planket görs relativt långt och sammanhängande. Befintlig ca 40 meter bred öppning i bullervallen, där en gång- och cykeltunnel under Östermalmsleden mynnar, mitt för det mest bullerutsatta bostadshuset gör det svårt att åstadkomma en acceptabel teknisk lösning. Dessutom är det ett kostsamt alternativ. Att utföra lokal avskärmning av de mest bullerutsatta uteplatserna i kombination med inglasade balkonger bedöms därför vara en realistisk lösning i detta fall. I projektet ingående garage kan därvid utgöra en del i bulleravskärmningen.

Trafiksäkerhetsfrågor. På kvarterets bilinfart från Fridhemsvägen anläggs ett platågupp mellan gatan och fastighetsgräns, vilket innebär en upphöjning till gång- och cykelvägens nivå med en uppfart på kvartersmark. Den upphöjda ytan ingår inte i planområdet. Trafikfällor har illustrerats på kvartersmark vid de tre gång- och cykelutfarterna mot Fridhemsvägen. Krav på fri sikt i gatukorsning medger närmast korsningarna endast stamträd eller låg vegetation. Planhandlingarna har kompletterats på dessa punkter.

Planbeskrivningen har utvecklats avseende soprumsplacering och beläggning av parkeringsytor och gång- och cykelvägar samt val av material med hänsyn till rörelsehindre. Att alla bostäder och parkeringsplatser blir tillgängliga för rörelsehindre får klarläggas i bygglovskedet.

Det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten inom området. De topografiska förhållandena är gynnsamma för detta. Byggherren bör i bygglovskedet kunna visa om lokalt omhändertagande är möjligt att genomföra.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med följande:

Något exploateringsavtal avses ej upprättas. Genomförandefrågor regleras direkt i överlåtelseavtalet. AB Bostaden ska svara för alla åtgärder inom kvarteretsmark liksom för kostnader av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på allmän platsmark. Bullerskyddsåtgärderna har redovisats.

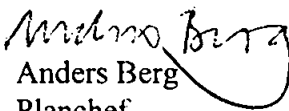
Efter kontakt med brandförsvaret angående räddningsvägar konstateras att deras yttrande inte innebär något krav på ändring av planförslaget. Vid detaljprojektering måste dock krav på räddningsvägar tillgodoses. Planbestämmelsen om krav på häck har reviderats.

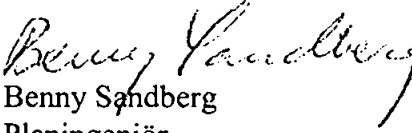
Kalkyl för materialbalans bör ingå i projektet. Detta betyder, enligt underhandskontakt med miljökontoret, att bortschaktade jordmassor och matjord m m sorteras och återanvänds inom området i så stor utsträckning som möjligt. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

### SAMMANFATTNING

Synpunkterna om exploateringsgrad, hushöjd och anpassning till befintlig bebyggelse har inte föranlett någon ändring av planförslaget. Skyddsbestämmelsen för trädgårdsmästarbostaden har omformulerats. Planhandlingarna har reviderats avseende trafikbullerskydd, erforderliga åtgärder av trafiksäkerhetsskäl och val av beläggingsmaterial och krav på häck. Planbeskrivningen har utvecklats angående soprumsplaceringen. Frågan om lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas av byggherren. Genomförandebeskrivningen har justerats avseende exploateringsavtal, ansvar för trafiksäkerhetsåtgärder och bullerskyddsåtgärder. Materialbalans ska eftersträvas.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 00/9  
Dnr: 00/305

---

Handläggare:  
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2000-02-03

---

Registrering av åtgärder:  
Kv. Trädgården

---

Information:

Registerkarta: 446, 466. Detaljplan. Ändrar spl 91(2480K-P6/1949 och spl 322 (2480K-P77/1986.

Berörda fastigheter:  
STADSLIDEN 2:3  
TRÄDGÅRDEN 1

---

HÄNDELSER I ÄRENDET

2000-01-31	TR	Tidigaste registreringsdatum
1999-11-11	BD	Beslutsdatum
1999-11-11	LK	Laga kraft
2004-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2000-02-03	PB	Inlagd i ACM