

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e_{tot} Total exploateringsgrad i bruttoarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre förrådsbyggnader kan uppföras där så prövas lämpligt.
- Marken får endast bebyggas med förråd skärmtak, garage och parkeringsdäck.

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- VI Högsta antal våningar. Souterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal.

- 18,0 Högsta tillåtna byggnadshöjd

- Förråd, skärmtak och garage får uppföras med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.
- Parkeringsdäck får uppföras med en högsta byggnadshöjd av 5 meter.

Illustrationen skall i princip 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 KF 2001-02-26
- Laga kraft 2002-01-24
- Vidimeras J.L.

Stadsbyggnadskontoret beslut 01-06-13
Reguleringens beslut 02-01-24

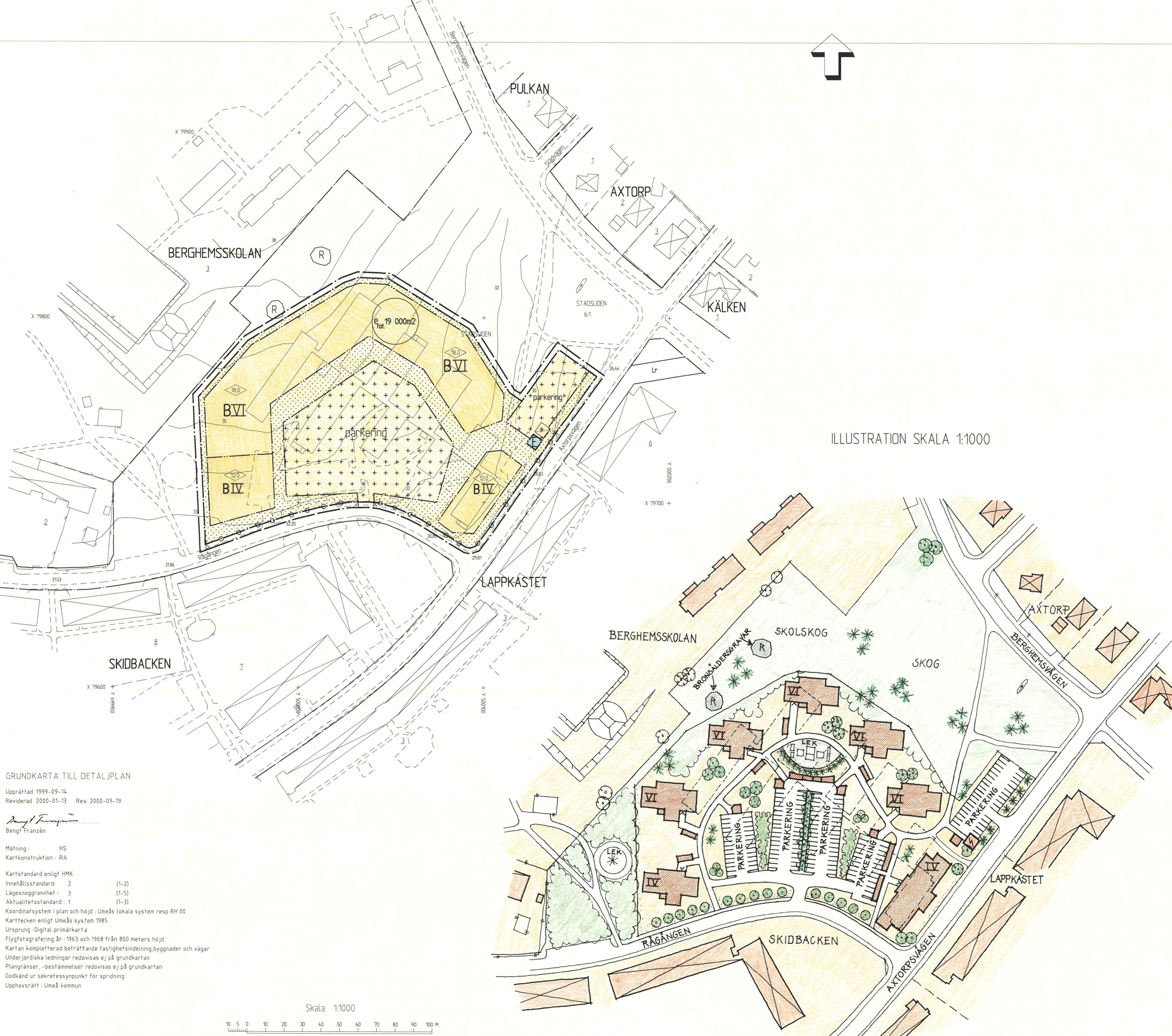


ILLUSTRATION SKALA 1:1000

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1999-09-14
Reviderad 2000-01-13 Rev. 2000-09-19

Bengt Franzén

Mätning: HS
Kartkonstruktion: RA

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: 2 (1-2)
- Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
- Aktuellitetsstandard: 1 (1-3)
- Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
- Karttecken enligt Umeås system 1985
- Ursprung: Digital primärkart
- Flygfotografering år: 1963 och 1968 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



Detaljplan för del av STADSLIDEN 2:3 m fl
(Norra paviljongerna) inom Stadsdelen Berghem
i Umeå kommun, Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i oktober 2000
Reviderad i december 2000

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2002-02-12

DNR PLA 97-22

Detaljplan för del av **STADSLIDEN 2:3 m fl** (norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2001-02-26, § 22

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2001-06-13.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2002-01-24.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2002-01-24**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

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

2480K - P02/65

020211150147937.doc

Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skoigatan 31 A

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

Telefax
090 - 16 14 22

e-postadress
stadsbyggnadskontor@umca.se

02-02-12 08:22



REGERINGEN

Regeringsbeslut 14

2002-01-24

M2001/3372/Hs/P

Miljödepartementet

STADSBYGGNADSKONTORET UMEÅ	
Plan- och lovavdelningen	
2002 -02- 11	
Dnr 97.22	Plan

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

STADSLEDNINGSKONTORET	
KANSLIET	
UMEÅ KOMMUN	
2002 -02- 04	
Dir.	Dir.
Antb.	Bl.

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Stadsliden 2:3 m.fl. (Norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 26 februari 2001 att anta detaljplan för del av Stadsliden 2:3 m.fl. (Norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 13 juni 2001 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Bostadsrättsföreningen Skidbacken har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen vidhåller därvid vad den tidigare framfört och framhåller särskilt att planen inte lever upp till översiktsplanens intentioner om varsam förtätning och att det saknas miljökonsekvens- och barnkonsekvensutredning. Dessutom har kommunen inte arrangerat några samrådsmöten angående exploateringen med de närboende. Föreningen anför vidare att ökningen av trafiken, med anledning av att antalet boende mer än fördubblas, medför försämrad trafikmiljö, trafiksäkerhet och luftkvalitet. Föreningen anser också att handläggaren av ärendet bör besöka området.

Boverket har den 23 november 2001 yttrat sig i ärendet. Boverket, vars företrädare besökt platsen, anför bl.a. att de allmänna och enskilda intressena beaktats i erforderlig utsträckning och att ett genomförande av planen inte medför sådana olägenheter för omgivningen att planen av det skälet inte kan accepteras.

Föreningen vidhåller sin tidigare avstyrkan av förslaget. Kommer en exploatering att äga rum måste byggnationerna anpassas till omgivningen, d v s högst 3-4 våningshus och att de tre byggnaderna närmast daghemmet tas bort.

Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Skidbacken och boende på Axtorpsvägen anser att förtätningen av bostäder på intet sätt kan anses varsam och hänvisar till kommunens översiktsplan när det gäller de äldre bostadsområdena runt statskärnan (Berghem m fl.). Den minskning av naturskogen i närmiljön anses inte heller stämma med kommunens uttalade miljöambitioner. Dessutom är bebyggelsen planerad endast ca 6 m från unika forngravar.

Den föreslagna exploateringen medför en avsevärd ökning av trafiken längs Axtorpsvägen och Rågången vilket innebär en avsevärt försämrad trafiksituation. Trafiktätheten är redan sådan på denna del av Berghem att ytterligare utfarter inte är acceptabelt. En miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram innan byggnationerna påbörjas.

Vidare framförs synpunkter på att några samrådsmöten inte har arrangerats av kommunen för de direkt berörda och att mycket marginell hänsyn tagits till de inkomna remissvaren.

Avslutningsvis föreslås att om området måste bebyggas ska detta ske med täthet och utformning som smälter in i övrig miljö och ske varsamt (en minskning med ca 100 lägenheter) och att all trafik ska ske via en öppning av Berghemsvägen mot Strombergs väg enligt skiss. Befintlig avstängning av Axtorpsvägen vid Berghemsvägen flyttas till Rågångens övergång i Axtorpsvägen. Till sist föreslås att i stort all befintlig skog bibehålls samt att partiet närmast Rågången/Axtorpsvägen blir plantering.

Inger Granberg, boende vid Axtorpsvägen framför liknande synpunkter som ovan .

Per-Ola Asplund, Brf Skidbacken anser att

- informationen varit bristfällig
- det ej är styrkt att behov finns för utbyggnad av området då någon egentlig bostadsbrist ej föreligger
- att alternativ ej redovisats vare sig geografiskt eller kostnadsmässigt
- att man bör värna om naturmiljön för bl a skolbarnen

Länsstyrelsens bedömning

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



Länstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2001-06-13

Beteckning
203-3986, 3988,
3992, 4021-2001

1(4)

rek + mb

Klaganden

Se sändlista

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan
(1 bilaga)**

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandena.

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 26 februari 2001 att anta detaljplan för del av Stadsliden 2:3 m fl (Norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län.

Överklagandena

Kommunens antagandebeslut har i skilda skrivelser överklagats av Bostadsrättsföreningen Skidbacken och medlemmar i föreningen och boende på Axtorpsvägen. I huvudsak framförs följande synpunkter.

Bostadsrättsföreningen Skidbacken framför invändningar mot den kraftiga exploateringen av området som detaljplanen innebär. Föreningen delar inte uppfattningen att intrånget på naturmarken är liten då sju av de planerade åtta huskropparna helt eller delvis kommer att ligga utanför det område som i dag är bebyggt och dessutom få en högre byggnadshöjd än den befintliga bebyggelsen i dess närhet. Föreningen anser det märkligt att det hävdas att de nya punkthusen i sex våningar skall harmonisera med den kringliggande bebyggelsen som är i tre våningar.

Vidare befaras att en så omfattande byggnation kommer att medföra en betydande ökning av den redan i dag omfattande gång- och cykeltrafiken genom föreningens innergård med åtföljande problem. Dessutom kommer trafiken att öka längs Axtorpsvägen och Rågången. Standarden på vägnätet måste förbättras och ny utfart mot Strombergs väg öppnas i Berghemsvägens förlängning och /eller att Axtorpsvägen öppnas för genomfart genom villaområdet. Utöver detta anser föreningen att en miljökonsekvensbeskrivning bör genomföras innan byggnationerna påbörjas.

Bostadsrättsföreningen Skidbacken har därefter kommit in med ytterligare en skrivelse.

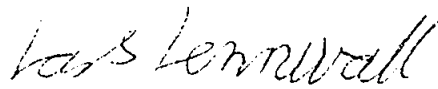
Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att ärendet kan avgöras utan ytterligare utredning.

Regeringen finner att detaljplanen inte kan anses innebära sådana olägenheter för bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar att planen av det skälet inte kan godtas. Vad föreningen anfört, bl.a. om handläggningen i kommunen, om naturvärdena och om trafikförhållandena, utgör, med hänsyn bl.a. till vad Boverket anfört, inte tillräckliga skäl att upphäva beslutet att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Lars Lennwall

Kopia till

Boverket (dnr 20122-2672/2001)

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Bostadsrättsföreningen Skidbacken c/o:

Lillemor Tegermark, Axtorpsvägen 21 B, 903 37 UMEÅ

Lilly Avander, Axtorpsvägen 29 C, 903 37 UMEÅ

Eva Nyström, Axtorpsvägen 23 A, 903 37 UMEÅ

Monica Sandström, Rågången 6 B, 903 37 UMEÅ

bygglagen (PBL) åvilar kommunen. När det gäller hänsynstagande till dessa värden enligt ÖPL-98 konstateras att de riktlinjer beträffande varsamhet och anpassning till stadsbilden som där anges inte innebär sådana förändringar att de får anses strida mot översiktsplanens riktlinjer.

I prövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskilda 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 påbörjas i andra centrumnära områden där förnyelse av bebyggelsen skett. Länsstyrelsen anser att den föreslagna exploateringen väl kan inrymmas på föreslagen plats utan att Berghems karaktär går förlorad.

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.

Vad avser befarade trafikökningar på grund av planförslaget delar länsstyrelsen kommunens uppfattning att den ökning som uppstår inte åsidosätter trafiksäkerheten och när det gäller omkringliggande gator inte utgör större olägenheter än att de får tålas.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att naturmarken/skogsområdet är viktig för omgivningen och närliggande förskola/skola. Den tidigare verksamheten vid Norra Paviljongerna har i sig utgjort ett hinder för nyttjandet av området. Detaljplaneförslagets markutnyttjande innebär marginellt förändrade förhållanden avseende naturmarken och kvarvarande skogsmark som liksom tidigare nyttjas av kringboende.

Beträffande befintliga fornlämningar i anslutning till planområdet så har en anpassning av bebyggelsen skett med hänsyn härtill och godtagits av länsstyrelsen. Detaljplanearbetet föregicks dessutom av en av länsstyrelsen beslutad särskild arkeologisk utredning. Ett ianspråktagande av marken inom fornlämningsområdet är en fråga som prövas av länsstyrelsen i samband med genomförandet av detaljplanen efter ansökan från exploitören.

5 kap 20 § PBL innehåller bestämmelser om kommunens samrådsskyldighet när detaljplan upprättas. Av kommentarerna till denna paragraf (Didon m fl) framgår bl a att när det gäller hyresgäster och boende behöver inte kommunen gå ut till var och en av de berörda intressenterna med information.


Av handlingarna i ärendet och enligt uppgift från kommunen framgår att under samråds- respektive utställningstiden i berörda trappuppgångar inom området uppsatts flygblad innehållande information om planförslaget. Bostadsrättsföreningens styrelse har även per post fått planhandlingar för samråd samt per post erhållit underättelse om utställningen. Kraven enligt plan- och bygglagens 5 kap 20 och 25 §§ är därmed uppfyllda.

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

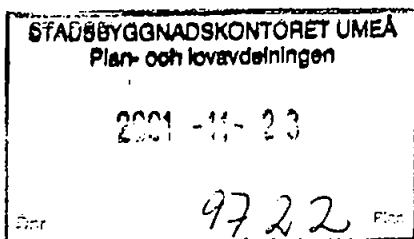
- HSB:s BRF Skidbacken, c/o ordf Rune Nyberg, Rågången 6 C, 903 37 UMEÅ
- Johan Lundberg, Axtorpsvägen 29 A, 903 37 UMEÅ
- Ulf Brydsten, Axtorpsvägen 29 C, - " -
- Ann-Kristin Löfvenius, Axtorpsvägen 29 C, - " -
- Inger Granberg, Axtorpsvägen 29 C, - " -
- Lilly Avander, Axtorpsvägen 29 C, - " -
- Mia Eliasson Davis, Axtorpsvägen 29 C - " -
- Jerry Lundberg, Axtorpsvägen 29 C, - " -
- Alex och Karin Öhman, Axtorpsvägen 29 B, - " -
- Ingegärd Holmström, Axtorpsvägen 29 A, - " -
- Lillemor Tegermark, Axtorpsvägen 21 B, - " -
- Per-Ola Asplund, Skidspåret 4 B, 903 38 UMEÅ

Kopia till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun
- Byggnadsnämnden, Umeå kommun

YTTRANDE
2001-11-23

Dnr 20122-2672/2001

Miljödepartementet
103 33 Stockholm**Överklagande av länsstyrelsens i Västerbottens län beslut rörande detaljplan för del av Stadsliden 2:3 inom stadsdelen Berghem, Umeå kommun**M2001/3372/Hs/P

Regeringen har anmodat Boverket att avge yttrande i ärendet. Boverket får i anledning härav framföra följande.

Boverkets ställningstagande

Boverket delar länsstyrelsen bedömning att de allmänna och enskilda intressena i ärendet beaktats i erforderlig utsträckning. Boverket har inte funnit någon anledning att frångå kommunens bedömning vid avvägningen mellan motstående intressen. Boverket delar även länsstyrelsens bedömning att planen utformats på ett sådant sätt att ett genomförande av planen inte medför sådana betydande olägenheter för omgivningen att planen av det skälet inte kan accepteras. Boverket föreslår att överklagandet avslås.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Umeå antog den 26 februari 2001 rubricerad detaljplan. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av 7 st flerbostadshus i fyra och sex våningar.

Läge, befintliga förhållanden

Planområdet är beläget norr om universitetsområdet, ca 1,5 km öster om Umeå centrala del. Det omges av Rågången i söder och Axtorpsvägen i öster. Inom området finns provisoriska undervisningslokaler för Umeå Universitet, de s.k. Norra Paviljongerna. I kvarteret Berghemsskolan i nordväst finns en förskola/ett daghem och Berghemsskolan (LM). I norr ansluter ett mindre skogsområde. Marken sluttar svagt mot öster. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 6 meter. Tätt inpå planområdet och mellan det och Berghemsskolan finns två utpekade fasta fornlämningar, gravrösen.

1. Personal från Boverket har besökt platsen. Fotografier bifogas. Vid besöket konstaterades att grundkartan som utgör underlag för detaljplanen är något föråldrad. Vegetationen inom området runt paviljongbyggnaderna utgörs av äldre, högvuxna tallar med inslag av yngre gran, björk och annan lövsly. Friytor inom planområdet har en undervegetation av blåbärsris. Naturmarken norr om paviljongerna är väl använd och markskiktet hårt slitet. En asfalterad gång- och cykelväg finns mellan skolan och Rågången väster om paviljongbyggnaden. Flera stigar genomkorsar naturmarken. Stenar från fornlämningar finns utspridda i terrängen runt rösena.

Gällande detaljplaner

För området gäller äldre (stads-)planer fastställda den 28 november 1958 och 5 november 1963. I dessa planer redovisas planområdet som allmän plats; park eller gatuplantering. I beskrivningen till den senare planen anges "att staden ämnar uppföra provisoriska paviljonger för universitetets behov" inom parkområdet.

Lov för paviljongbyggnaden

Enligt uppgift från planhandläggaren vid Umeå kommun har tillfälligt lov beviljats den 9 mars 1963, dvs. redan före det att planen antogs, att gälla i 3 år till den 1 april 1966. Lovet har successivt förlängts. I juni 1991 har bygglov för tillfällig åtgärd till den 1 oktober 1996 beviljats för tillbyggnad av skolpaviljongerna.

Antagen detaljplan

Planen anger en hästskoformad, mot söder öppen byggrätt för bostäder med en exploateringsgrad av högst 19.000 m² bruttoarea. Antalet våningar är begränsat till 4 våningar mot gatumarken i söder och 6 våningar i övrigt. Därutöver får suterrängvåningar uppföras. Den till planen hörande illustrationen redovisar 6 punkthus (hus i park) och ett lamellhus utmed Axtorpsvägen i korsningen med Rågången. Planen förutsätter att parkering sker dels koncentrerat på innergården, dels utmed Axtorpsvägen i nordost. Planen ger en rätt att uppföra parkeringsdäck.

Översiktsplanen

I översiktsplanen för Umeå kommun från 1998 omnämns inte speciellt det aktuella markområdet kring Norra paviljongerna. Följande generella beskrivningar har dock koppling till bostäder och grönytor inom Berghem.

Det är en kommunal strävan att öka befolkningsunderlaget.¹ Prognostiserad befolkningsutveckling är + 1000 personer/år under de närmaste 15 åren.² Detta medför ett utbyggnadsbehov av bostäder med motsvarande 500-600 lgh/år. Universitetet har en målsättning om 25 000 studenter, vilket innebär krav på en planeringsberedskap för nya studentbostäder i nära anslutning till universitetsområdet.³ Inom Berghem anges 150 studentrum.⁴

En allt större del av bostadsbyggandet i framtiden föreslås utgöras av komplettering i befintlig bebyggelse. Kompletteringsbyggande uppfattas ibland av de kringboende som ett icke önskat intrång i en redan invand boendemiljö och ses då som ett hot mot den befintliga bebyggelsen. I en del fall finns det dessutom även en intressekonflikt mellan naturvårdsintressen och tillkommande bebyggelse. Omsorgsfullt anpassade nya bostäder med väl utformade gårdar och grönytor blir dock ofta ett positivt tillskott till miljön.⁴

De närmast belägna parkerna och skogsområdena är viktiga. Många kommunmedborgare, främst barn och äldre, tillbringar en stor del av sin fritid här. Umeå har god tillgång till parker⁵ Forskningsresultat pekar på att barnens utemiljö kring daghem och skolor är mycket viktiga för inlärning liksom för fysisk och psykisk utveckling. Åtgärder för utveckling av befintliga parker, utveckling av barnens utemiljöer samt satsningar på planteringar längs gatorna är angelägna.

¹ sidorna 37 och 155, ² sida 40, ³ sida 47, ⁴ sida 49, ⁵ sida 78, ⁶ sida 79

Grönstrukturplanen

I Umeå Grönstruktur från 1999 redovisas grönstrukturen avseende ekologiska, sociala och kulturella aspekter. På karta med förslag till åtgärder avseende sociala aspekter anges en strävan att skapa/utveckla grönområden intill samtliga LM-skolor. I avslutande visionsavsnitt anges bl.a. vikten av att beakta barnens utemiljö kring daghem och skolor. I Umeå - Grön vision finns dock inte planområdet angivet inom de gröna stråk som är speciellt viktiga för grönstrukturen och till vilka särskild hänsyn ska tas.

Överklagandet

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har överklagats till länsstyrelsen i Västerbottens län av Bostadsrättsföreningen Skidbacken, enskilda medlemmar i föreningen och boende på Axtorpsvägen.

Länsstyrelsen har i beslut av den 13 juni 2001 konstaterat

- att detaljplanen inte strider mot i ÖP-98 angivna riktlinjer beträffande varsamhet och anpassning till stadsbilden och ansett
- att den föreslagna exploateringen väl kan inrymmas inom området utan att Bergshems karaktär går förlorad,
- att den föreslagna bebyggelsen inte utgör en så betydande påverkan på miljön att en särskild miljökonsekvensbeskrivning är befogad,
- att planens markutnyttjande innebär marginellt förändrade förhållanden avseende naturmarken och kvarvarande skogsmark,
- att anpassningen av bebyggelsen till fornlämningarna tidigare har godtagits av länsstyrelsen,
- att kommunen handlagt planärendet så att PBL:s krav om samråd och utställning uppfyllts.

Slutligen har länsstyrelsen bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte medför sådana olägenheter för omgivningen att de inte kan tålas.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen av bostadsrättsföreningen Skidbacken genom fyra medlemmar i för ärendet bildad aktionsgrupp. Som motiv till överklagandet till regeringen framförs liknande synpunkter som framförts tidigare i processen. Till överklagande har bifogats kopior på tidigare i planprocessen inlämnade yttranden från kringboende, intresseorganisationer och myndigheter samt tidningsurklipp. Skrivelserna finns även bland kommunens handlingar i ärendet. Skrivelserna är i viss mån inaktuella då synpunkterna härrör sig från samrådet / utställningen. Kommunen har till viss del beaktat inkomna synpunkter och förändrat planens utformning under planprocessen.

Huvudsakliga grunder för överklagandet

Huvudfrågorna i ärendet är, enligt Boverkets uppfattning,

- Huruvida kommunen genomfört samrådsskedet i överensstämmelse med reglerna i PBL.

- Länsstyrelsen dubbla roll som samrådspart och besvärinstans.

- Krav på miljö- och barnkonsekvensbeskrivningar, MKB och BKB.

- Om kommunen tillbörligt beaktat allmänna intressen, såsom de preciserats i översiktsplanen, om varsamhet vid kompletteringsbebyggelse och om behov av grönytor.

- Om den höga exploateringsgraden medför sådana betydande olägenheter för de kringboende (trafikstörningar m.m.) att planen av detta skäl ej kan accepteras.

Grunder för prövningen

En grundläggande princip i plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön ska utformas inom den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Det är en kommunal uppgift och ett kommunalt ansvar att planlägga användning av mark och vatten, 1 kap. 2 § PBL. Mark för bebyggelse ska vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker bl.a. vid planläggning, 1 kap. 6 § PBL.

Vid beslut enligt PBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, 1 kap. 5 § PBL. Konkurrerande intressen ska vägas mot varandra. Om en plan ska tillåtas, trots att den vållar en viss olägenhet för omgivningen, beror på styrkan i de intressen som ligger bakom planen i relation till de motstående intressena, förhållandet på orten m.m. Vissa olägenheter måste kunna tålas. Medför en detaljplan en betydande olägenhet för berörda, t.ex. ett oacceptabelt intrång i enskilds rätt får planen inte antas.

De allmänna intressen som ska beaktas anges framförallt i 2 och 3 kap. PBL. Dessa allmänna intressen bör sedan preciseras i översiktsplanen. I 2 kap. 3 § PBL finns krav på att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. de boendes och övrigas hälsa, ... möjlighet att ordna trafik ... och med hänsyn till möjlighet att förebygga bl.a. luftföroreningar och bullerstörningar. Inom områden med sammanhållen bebyggelse anges i 2 kap. 4 § PBL att bebyggelsemiljön ska utformas med hänsyn till behovet bl.a. av parker och andra grönområden. Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse. Enligt 3 kap. 2 § PBL ska byggnader och anläggningar placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte ... medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

Enligt 5 kap. 2 § PBL första stycket ska vid utformning av en detaljplan skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelsen tar sikte på inte bara förhållanden inom planområdet utan även på förhållandena i anslutning till detta.

Boverkets bedömning

Planens handläggning

Vid samråd om program och förslag till detaljplan ska kommunen bereda bl.a. bostadsrättsinnehavare och kringboende tillfälle till samråd. Av handlingarna i ärendet framgår att plansamråd har skett genom att styrelsen i brf Skidbacken meddelats och att anslag satts upp i trapphusen. PBL ställer inget absolut krav på att kommunen arrangerar samrådsmöten, även om detta många gånger är bättre än skriftlig information. Vid möten kan mer ingående information ges, åsikter bytas, frågor besvaras och saker och ting läggas till rätta.

Enligt Boverkets mening hade det varit en klar fördel om planprogrammet varit fylligare och samråd genomförts även om detta, planhandlingarna innehållit fler illustrationer och mer förtydligande beskrivningar. Detta hade underlättat för berörda att bättre förstå planens innerbörd. Av yttranden i ärendet framgår att de klagande inte blivit informerade om PBL:s regelverk. Informationen till de berörda kunde således ha varit bättre. Enligt Boverkets uppfattning finns dock inte sådana brister i kommunens handläggning av planärendet eller utformning av planen med avseende på tydlighet att antagandebeslutet av dessa skäl bör upphävas.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har tillsyn över plan- och byggnadsväsendet i länet och ska samverka med kommunerna i deras planläggning, 1 kap. 8 § PBL. I detta ligger bl.a. att länsstyrelsen är obligatorisk samrådspart vid upprättande av detaljplaner, 5 kap. 20 § PBL. Länsstyrelsen ska därvid särskilt ta till vara och samordna statens intressen, 5 kap. 22 § PBL.

Länsstyrelsen har skyldighet att pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelse, om det kan befaras att beslutet innebär att vissa i 12 kap. 1 § PBL angivna förutsättningar inte tillgodoses.

Om något av de angivna förhållanden föreligger ska länsstyrelsen upphäva kommunens antagandebeslut i dess helhet eller till viss del om kommunen har medgett det, 12 kap. 3 § PBL.

Länsstyrelsen är också första besvärinstans vid överklagande av kommunens beslut att anta detaljplan, 13 kap. 2 § PBL.

Länsstyrelsens flerfaldiga roll som samrådspart, bevakande av statens intressen och besvärinstans följer alltså av bestämmelserna i PBL.

Kommunens rätt att upprätta ny detaljplan

I de gällande planerna från 1958 resp. 1963 utgör planområdet i huvudsak allmän plats; park eller gatuplantering. I beskrivningen till den senare planen anges dock att paviljongen ska uppföras. Av 17 kap. 4 § PBL följer att dessa äldre planer har fått status som detaljplaner enligt PBL, men saknar genomförandetid. Detta innebär att kommunen kan upprätta en ny plan, i detta fall som ersätter delar av dessa planer, utan att beakta rättigheterna som uppkommit med de gamla planerna.

Allmänna och enskilda intressen

Vid upprättande av bl.a. detaljplaner ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. De allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning av bebyggelse framgår av 2 kap. PBL. Bl.a. ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till parker och grönområden. Av 2 kap. 1 § PBL följer att även 3 o 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. Såvitt avser skyddet för tätorternas grönområden som är aktuellt i detta ärende, är det främst 3 kap. 6 § MB som är av intresse. Där föreskrivs - som en grundläggande hushållningsbestämmelse - visst skydd för mark- och vattenområden och den fysiska miljön i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet. Dessa områden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Av prop. 1994/95:230 s. 35 framgår att med grönområden i anslutning till tätorter avses mark som inte är bebyggd eller hårdgjord, dvs. skogs- och andra naturområden, parker, alléer, trädgårdar, gårdar till flerbostadshus, kyrkogårdar, vägimpediment m.m. Tillgång till en rik och varierad natur är viktig för människors utveckling och välbefinnande. För de boende i tätorterna är tillgången till naturområden av särskilt stor betydelse.

Av översiktsplanen bör kunna utläsas de allmänna intressena som är aktuella vid planläggning inom respektive områden. Intressenas styrka kan framgå av översiktsplanen och ytterligare poängteras i planbeskrivningen till detaljplanen.

Kommunen har i handlingarna till detaljplanen inte preciserat eller påtalat tyngden av allmänna intressen som är aktuella i planen.

Av Umeå kommuns översiktsplan från 1998 framgår att målsättningen med det framtida bostadsbebyggandet är en produktion av ca 500-600 lägenheter per år, förutsatt att den genomsnittliga befolkningstillväxten är ca 1000 personer per år. Kompletteringsbyggandet kommer att stå för en allt större del av bostadsbyggandet. I vissa fall kan byggandet uppfattas som ett intrång i befintlig miljö och orsaka konflikter med konkurrerande intressen. Den ökande andelen förtätningar måste därför balanseras bl.a. mot ambitionerna i grönstrukturplanen samt riktlinjer för kulturmiljövården.

I avsnittet om grönstruktur i översiktsplanen anges vikten av att

- bevara stora grönområden i stadsranden och som kilar i stadsbygden
- det ska vara nära till upplevelserika och omväxlande parker
- satsa på barnens gröna utemiljö.

Planområdet tillhör emellertid inte de för grönstrukturen särskilt värdefulla områdena som utpekats i översiktsplanen och Umeå Grönstruktur.

- konsekvensbeskrivningar

Beskrivningar av konsekvenser för olika intressen av ett genomförande av en detaljplan utgör del av det underlag som ska finnas vid beslut om planen. Under senare år har allmänna intressen om miljö, hälsa och hushållning växt sig starkare. Krav på att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger för detaljplaner som medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser, 5 kap. 18 § PBL.

Barn och ungdomars behov har även uppmärksamrats under senare tid. PBL ställer dock inget krav på barnkonsekvensbeskrivningar för detaljplaner. Hänsyn till barn och ungdomars intressen i den fysiska planeringen enligt PBL får beaktas inom ramen av de allmänna intressen som är aktuella i ärendet. Behovet av "grönytor" för barn på Berghemsskolan och för barn boende i omgivningen och i framtiden inom planområdet är ett sådant allmänt intresse som ska beaktas enligt 2 kap. PBL.

Boverket delar kommunens och länsstyrelsen bedömning att planens genomförande inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser i den mening att behov av MKB för detaljplanen har förelegat. Enligt Boverkets uppfattning bör kommunen i de fall MKB inte

krävs för en detaljplan ändå i planbeskrivning ange de viktigaste konsekvenserna av planens genomförande. Det hade varit en fördel om så hade gjorts liksom att ställningstagandet till att en MKB inte krävs för denna plan hade motiverats i planbeskrivningen.

-intresseavvägning

Plan- och genomförandebeskrivningarna är något kortfattade. Enligt Boverkets bedömning finns det dock i planärendet ett tillräckligt underlag för beslut om planen och för den intresseavvägning som därvid ska göras. För planen talar allmänintresset av att nyttja detta relativt centrala område för bostadsbyggande för att tillgodose målsättningen om 500-600 nya lgh/år. Det allmänna intresset av att bygga bostäder inom området sammanfaller med det enskilda exploateringsintresset (byggherrens). Mot planen står de klagandes enskilda intresse att få behålla sin närmiljö så opåverkad som möjligt och det av de klagande påtalade allmänna och enskilda intresset om bevarande av naturmarken.

Boverket har inte någon anledning att frångå kommunens bedömning när det gäller avvägningen mellan de i ärendet aktuella allmänna intressena eller mellan dem och påtalade enskilda intressen.

Olägenheter för omgivningen

Ett genomförande av detaljplanen medför negativa förändringar för de klagande. Den planerade bebyggelsen kommer att förändra stadsbilden. En ytmässigt stor enplansbyggnad ersätts med höga flerbostadshus och parkeringsytor. Vidare kommer naturmark med högväxt vegetation att försvinna. De kringboende kommer att störas bl.a. av den ökade trafiken.

Inom Berghem finns en blandad bebyggelse. Även om 3-4 våningsbebyggelsen dominerar i de södra delarna finns såväl äldre och yngre villabebyggelse som högre flerbostadshus. De senare (7 våningar) finns inom kvarteren alldeles norr om Berghemsskolan. Boverket delar de klagandes uppfattning att en lägre inom planområdet hade varit att föredra. Det är emellertid en kommunal angelägenhet att själv bestämma utformningen av bebyggelsemiljön inom kommunen.

*↑ beplanterings-
område*

Olägenheterna för de boende, i form av störningar till följd av ökad bil-, cykel- och gångtrafik (buller, avgaser och passage över de klagandes gård) kan begränsas. Ax-torpsvägen bör användas som tillfart till området direkt och via Rågången. Rågången är, som påpekats av de klagande, ganska smal. Dessutom finns vinkelrät parkering längs gatan. Denna form av parkering kommer att försvinna inom planområdet vilket är till fördel för trafiksäkerheten. Kommunen har i planbeskrivningen påtalat möjligheten att förbättra kommunikationen till universitetsområdet genom att förlänga Berghemsvägen till Strombergs väg. Bostadsrättsföreningen har rätt att stänga sin fastighet för allmän genomgående gång- och cykeltrafik.

Även om planens genomförande kommer att medföra negativa förändringar och olägenheter för de klagande bedömer Boverket att olägenheterna inte är så betydande att planen av det skälet ej kan accepteras.

Samlad bedömning

Vid en vägning av allmänna och enskilda intressen och en samlad bedömning i ärendet finner Boverket i likhet med länsstyrelsen att de allmänna och enskilda intressena beaktats i erforderlig utsträckning. Boverket har inte funnit någon anledning att frånga kommunens bedömning att det allmänna intresset av en kraftig utbyggnad av kommunens bostadsbestånd med 500-600 lgh per år, vilket planförslaget utgör en väsentlig del av, väger tyngre än det allmänna intresset av att återföra den, i dag till stor del för bebyggelse, ianspråktaga delen av planområdet till naturmark. Enligt Boverkets tolkning av tillgängliga handlingar är allmänintresset av att berörda "parkdelar" ska lämnas oexploaterade begränsat. Naturmarken norr om planområdet kvarstår. Andra grönområden och områden för friluftsliv finns inom närområdet. Exploateringsintresset bedöms även väga tyngre än de klagandes enskilda intresse av endast smärre förändringar i sin närmiljö. Boverket delar även länsstyrelsens bedömning att planen utformats på ett sådant sätt att ett genomförande av planen inte medför sådana betydande olägenheter för omgivningen att planen av det skälet inte kan accepteras.

Beslut i detta ärende har fattats av chefen för planenheten Dick Larsson. I handläggningen har medverkat jurist Agneta Gardar, fysisk planerare Jeanette Conradsson och arkitekt Ingemar Palm, föredragande.



Dick Larsson



Ingemar Palm

Foton från planområdet bilägges.

Kopia av yttrandet utan foton till
Länsstyrelsen i Västerbottens län
Umeå kommun

1EÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(55)

Kommunfullmäktige

2001-02-26

Plats och tid

Fullmäktiges sessionssal, Umeå
Klockan 10.00-12.15, 13.15-17.00

Beslutande

Agneta Flumé, assistent
Lennart Nilsson, stadssekreterare
Olof Burström, ekonomidirektör till kl 12.15

Ersättare (ej tjänstgörande) Se sidan 2.

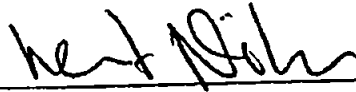
Övriga deltagande

Utses att justera

Bernt Andersson (s)

Nils-Åke Sandström (c)

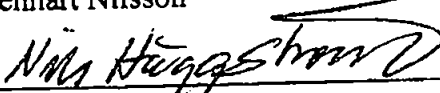
Underskrifter
Sekreterare



Lennart Nilsson

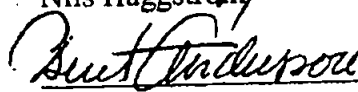
Paragrafer
17-30

Ordförande



Nils Haggström

Justerande



Bernt Andersson



Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

Datum för anslags
uppsättande

2001-03-06

Datum för anslags
nedtagande

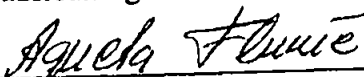
2001-03-29

Förvaringsplats
för protokollet

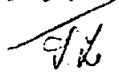
Stadsledningskontoret, kansliet

Till Em 01-03-07

Underskrift



Agneta Flumé



Kommunfullmäktige

2001-02-26

Exp 2001-03-09
Stadsbyggn.kontoret
Slk

PLU § 31/00, 7

KS § 18

KF § 22

2000.57

214

Detaljplan för del av Stadsliden 2:3 m fl (Norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem i Umeå kommun

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 2000-02-09 infortrat planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför följande i yttrande 2000-02-15:

”Planens syfte är att kunna bebygga området med 8 flerbostadshus i tre till fem våningar. Den övervägande delen av bebyggelsen kommer att innehålla studentrum och studentlägenheter.

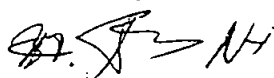
Attraktiva studentbostäder är ett betydelsefullt konkurrensmedel för Umeå universitet i en tid när konkurrensen om studenterna ökar allt mer. I samband med de fortgående diskussioner som förs med Umeå universitet, studentkåren m.fl. om studenternas bostadsbehov så har också möjligheten att tillskapa nya studentbostäder i nära anslutning till Campusområdet framförts som ett ytterst angeläget önskemål. Det nu aktuella området på Berghem är ytterst välbeläget och ligger dessutom intill redan befintliga studentbostäder i kv. Lappkastet (Axtorpsvägen).”

Planingenjör Hans Allergren och t f planeringschef Annalena Löfgren lämnar sakupplysningar.

Yrkande

Lennart Holmlund (s): Planeringsutskottet antar stadsledningskontorets yttrande i ärendet med det förtydligande tillägget att utskottet finner det rimligt att byggrätten fördelas så att 75 % av lägenheterna skall utgöras av studentrum/-lägenheter och resterande 25 % av normallägenheter. Planeringsutskottet bifaller yrkandet.

Justeringsmännens sign



Utdragsbestyrkande



PLU 2000-02-22 Planeringsutskottets beslut

Planeringsutskottet antar stadsledningskontorets yttrande i ärendet med det förtydligande tillägget att utskottet finner det rimligt att byggrätten fördelas så att 75 % av lägenheterna skall utgöras av studentrum/-lägenheter och resterande 25 % av normallägenheter.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2001-01-09.

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2000-12-20 följande:

Planområdet är sedan lång tid tillbaka bebyggt med provisoriska undervisningslokaler för universitetets räkning. Universitetet behöver inte lokalerna längre. Eftersom området ligger nära universitetsområdet är det naturligt att utnyttja området för bostadsändamål med tyngdpunkt på studentrum/lägenheter. Det föreslagna användningssättet har stöd både i gällande översiktsplan och den bostadsstrategi som kommunfullmäktige nyligen antagit.

Byggnadsnämnden har 2000-12-11 § 180 beslutat att godkänna den reviderade detaljplanen och föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Planeringsutskottet har 2000-08-22 beslutat att ca 50 % av lägenheterna skall utgöras av studentrum/lägenheter och ca 50 % av normallägenheter. AB Bostaden har redovisat ett förslag som innehåller 125 studentenheter och 139 normallägenheter. Stadsledningskontoret anser att den av Bostaden föreslagna fördelningen är förenligt med planeringsutskottets ca 50 %-50 % fördelning.

Byggnadsnämndens protokoll med tillhörande bilagor bifogas protokollet.

BILAGOR

PLU

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att antaga detaljplan för del av Stadsliden 2:3 m fl.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Nina Björby, Carin Conradsson, Lennart Holmlund och Harry Strandberg.

Yrkanden

Nina Björby (mp) yrkar återremiss för utförande av miljökonsekvensbeskrivning samt för att Umeå kommun ska hålla ytterligare samrådsmöten med de närboende.

Lennart Holmlund (s) yrkar bifall till planeringsutskottets förslag.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på huruvida ärendet ska avgöras idag eller återremitteras i enlighet med Nina Björbys yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutat att avgöra ärendet idag.

Kommunfullmäktige

2001-02-26

Kommunstyrelsen bifaller Lennart Holmlunds yrkande och beslutar i enlighet med planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige beslutar

att antaga detaljplan för del av Stadsliden 2:3 m fl.

Reservation

Nina Björby till förmån för sitt yrkande.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Carin Conradsson, Nina Björby, Jan Hägglund, Britt-Marie Lövgren, Anders Sellström, Ingemar Dalgård och Marie-Louise Rönmark.

Yrkanden

Carin Conradsson (s) yrkar, med instämmande av **Anders Sellström (kd)**, **Ingemar Dalgård (m)** och **Marie-Louise Rönmark (s)**, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nina Björby (mp) yrkar, med instämmande av **Jan Hägglund (rätt)**, återremiss för utförande av miljökonsekvensbeskrivning samt för att Umeå kommun ska hålla ytterligare samrådsmöten med de närboende.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på huruvida ärendet ska avgöras idag eller återremitteras i enlighet med Nina Björbys m fl yrkande

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande



och finner att kommunfullmäktige beslutat att avgöra ärendet idag, varvid votering begärs.

Voteringsproposition: Den som vill avgöra ärendet idag röstar ja, den som vill bifalla Nina Björbys m fl yrkande röstar nej.

Med 53 ja- mot 6 nejroster, och med 6 frånvarande ledamöter, beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag.

Omröstningslista.

BILAGA

Kommunfullmäktige bifaller Carin Conradssons m fl yrkande och beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att antaga detaljplan för del av Stadsliden 2:3 m fl.

Reservationer

Nina Björby (mp), Jan Hägglund (rätt) och Ingrid Eriksson (rätt) till förmån för återremissyrkandet.

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, 13.30-16.20	
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Åsa Ögren (s) Olov Sjöberg (s) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Margareta Ekesrydh (fp) Assar Karlsson, (kd) Carina Tigervall (mp)	
Ersättare	Signar Olofsson (v) Bert-Allan Persson (s) Marine Ekman (s) Kurt Bergström (s) Gösta Ludvigsson (m) Ulrik Berg (m) Lennart Eriksson (c)	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Ulf Sondell, stadsingenjör Stina Fahlgren, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt Staffan Sjöström, lantmätare	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 2000-12-15 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i> Carin Conradsson
	Justerande	<i>Nils-Åke Sandström</i> Nils-Åke Sandström

Paragrafer 177-187

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2000-12-11	
Datum för anslags uppsättande	2000-12-18	Datum för anslags nedtagande 2001-01-11
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

Till KF 00-12-18



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av STADSLIDEN 2:3 m fl (Norra Paviljongerna)
 Fastighetens adress: Axtorpsvägen- Rågången

Sökande: AB Bostaden i Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 7 st flerbostadshus i fyra och sex våningar.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i oktober 2000.

Samråd har hållits under tiden 9 februari- 1 mars 2000.

Utställning har ägt rum under tiden 1- 22 november 2000.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Berörda hyresgäster och bostadsrättsinnehavare har fått information om pågående samråd och utställning genom uppsättande av flygblad i berörda trapphus.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att det är viktigt att förhållandet mellan 2 kap 2§ KML (lagen om kulturminnen) och 2 kap 13§ KML klargörs i detaljplanen. I genomförandebeskrivningen bör det därför anges att byggherren i god tid innan byggnationen startar måste söka tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde enligt 2 kap KML. I planbeskrivningen bör vad gäller fornlämningarna tydligare ange de juridiska förutsättningarna. Lämpligen redogörs inledningsvis för förhållandet att fast fornlämning är skyddad enligt 2 kap 1§ KML samt att till fast fornlämning även hör ett fornlämningsområde 2 kap 2§ KML som har samma skydd som själva fornlämningen. Den föreslagna exploateringen kräver således dispens från KML:s skydd för fast fornlämning.

Kommentar: Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras enligt ovan.

UMEVA, Umeå Vatten och Avfall AB, skriver i sitt yttrande att avfallshämtning på fastigheter med långa entrégator kräver noggrann planering och väl tilltagna rangerytor.

Lokalt omhändertagande av dagvatten måste ske eftersom kapaciteten i befintliga dagvattenledningar redan är fullt utnyttjad.

Kommentar: Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras angående dagvatten. Planbeskrivning kompletteras angående avfallshämtning.

Tekniska kontoret har ingen erinran.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justerarnas sign:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att utställningsversionen av förslaget bedöms godtagbar från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Socialtjänsten skriver i sitt yttrande att utställningsförslaget bättre stämmer överens med de synpunkter som framfördes under samrådet. Socialtjänsten noterar detta med tillfredsställelse.

Skolkontoret har inga synpunkter på förslaget.

ULTRA, Umeå Lokaltrafik AB, skriver i sitt yttrande att för att kollektivtrafiken skall utvecklas krävs framförallt att samhällsplaneringen genom strategiska lokaliseringlösningar av bostäder och arbetsplatser möjliggör en effektiv trafikering till större målpunkter i Umeå. Förtätning av Stadsliden 2:3 är utifrån viljan att åstadkomma ett långsiktigt hållbart samhälle med höga andelar av fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer riktigt lokaliserad.

Närheten till en av huvudlinjerna, linje 9, stärker möjligheterna att driva en konkurrenskraftig och effektiv kollektivtrafik i Umeå tätort. ULTRA avslutar sitt yttrande med att skriva att med hänsyn till nämnda positiva synpunkter ställer sig ULTRA bakom förslaget.

Västerbottens museum anför i sitt yttrande att de föreslagna byggnaderna väl harmonierar med omgivande bebyggelse. Däremot anser museet att gravrösen har ritats mindre på plankartan än de är i verkligheten. Ett av punkthusen står för nära ett av rösen. Huset bör flyttas några meter inåt planområdet så att ett större utrymme avsätts för gravens närmiljö. Museet anser också att antikvarisk medverkan under schaktningen är helt nödvändig och helst bör schaktningen utföras under barmarksperioden om mindre arkeologiska undersökningar blir nödvändiga i samband med schaktningen. En informationsskylt om fornlämningarna bör sättas upp för att förmedla kunskap om bronsåldersgravarna och för att undvika att de skadas p.g.a. okunskap.

Kommentar: Detaljplanen ger utrymme för att ändra den illustrerade placeringen några meter åt sydost för det aktuella punkthuset. Detta får bevakas i bygglovskedet.

Planbeskrivningen innehåller en upplysning om att gravrösen bör utmärkas med skylt och förklarande text.

Angående antikvarisk medverkan vid schaktning; se kommentar under länsstyrelsen.

Kommunala Handikapprådet har synpunkter som får beaktas i bygglovskedet



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justerarnas sign:
[Handwritten signature]

BRF Skidbacken genom ordförande Rune Nyberg och vicevärd Bengt Klintebäck har inkommit med en skrivelse där de hänvisar till tidigare yttrande under samrådet. De konstaterar därutöver att planförslaget innebär en kraftig exploatering av området och närliggande områden. Föreningen delar inte uppfattningen om att intrånget på naturmarken är liten. Revideringen med samrådsförslaget är endast marginell då bostadsytan och antalet boende blir densamma. Sammantaget medför detta att grönområdet minskar betydligt och trafik- och miljöproblem ökar för de närboende. Positivt är att andelen studentlägenheter har minskats.

Vid ett genomförande av bebyggelsen kommer bl.a. föreningen få ökad gång- och cykeltrafik genom innergården med åtföljande problem. Även standarden på gatunätet måste förbättras och en ny utfart mot Strombergs väg i förlängningen av Berghemsvägen öppnas.

Brf Skidbacken vidhåller sin tidigare avstyrkan till förslaget. Kommer en exploatering att äga rum måste byggnaderna anpassas till omgivningen, dvs högst 3-4 våningar och att de tre byggnaderna mot daghemmen tas bort. Parkeringsytan minskas genom att parkeringshus byggs så att grönytorna kan bibehållas i nuvarande omfattning.

128 boende på Axtorpsvägen och medlemmar i Brf Skidbacken har gemensamt inkommit med en skrivelse där de skriver att den föreslagna kraftiga exploateringen av grönområdet får sådana miljömässiga konsekvenser att det kräver en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Vidare anses att den dialog, diskussion och delaktighet för närboende som miljölagen föreskriver inte har genomförts på ett tillfredsställande sätt.

I kommunens översiktsplan angående bostadsbyggande står "de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan (Berghem m fl) kompletteras varsamt med nybyggda bostäder. Det är positivt att utställningsförslaget ger ett något mindre intrång i skogen men medför inte att belastningen på området minskar eftersom man istället har ökat antalet våningsplan.

Både Berghemsskolan och Hem och Skolaföreningen har under samrådet betonat vikten av skogspartiet för barnen såväl på fritid som i undervisningen. I kommunens översiktsplan står det att "det övergripande kultur och fritidsmålet är att erbjuda alla invånare en mångsidig miljö. Med bostadsområdet som bas utvecklas stadsdelsnära mötesplatser och mindre anläggningskrävande verksamheter i närområdet till boende". Vi kan inte tänka oss mindre anläggningskrävande och samtidigt utvecklande än en naturskog.

Den föreslagna exploateringen medför en ökad trafik. Med tanke på den trafiksituation som redan föreligger på Rågängen och Axtorpsvägen kommer exploateringen att ytterligare avsevärt försämra situationen. Trafiksäkerheten kan inte garanteras.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justerarnas sign:

Idag säger gällande plan att området utgörs av parkmark. När bestämde kommunen att marken som paviljongerna idag står på inte ska återgå till att vara grönområde. Runt universitetsområdet finns stora outnyttjade markområden där bebyggelse kan läggas. Kommunen säger själv att nyexploatering och komplettering ska ske varsamt. Vi anser inte att den föreslagna kompletteringen kan anses varsam.

En viktig del i den kommunala verksamheten är den dialog som politiker och tjänstemän ska föra med kommuninvånarna i en så viktig fråga som deras närmiljö. Tyvärr har inget initiativ tagits till ett sådant möte angående utbyggnaden av Stadsliden. Vi vill att ett sådant möte kommer till stånd innan beslut fattas.

Solveig Ekström, Axtorpsvägen 23 B, skriver i sitt yttrande att det är förbryllande att det enda grönområde med träd och buskar som är nyttigt för oss boende ska ersättas med asfalt och betong. Dessutom skulle trafikproblemen öka. Studentboende ska inte blandas med äldreboende. Det finns mark på andra sidan Tomtebo som är lämpligare. Dessutom minskar antalet sökande till universitetet.

Det vore mycket bra om det byggdes ett äldrecenter inom planområdet. Ett center med värdigt boende nära till grönområdet.

Till sitt yttrande bifogar S Ekström en artikel av Anna-Karin Jonssons från tidningen "65+" om "Socialnämnden är enig om att Umeå ska bli den attraktivaste kommunen i Sverige för äldreboende".

Inger Granberg, Axtorpsvägen 29C, skriver i sitt yttrande:

- Vi måste värna om vår närmiljö. Ökad trafik- ökade avgasmängder.
- Vi kräver att ha den lilla "lungan" kvar.
- Bevara vår fantastiska innergård för oss boende. Stor risk finns för "genomfartstrafik" från boende på det nya området.
- Vi kan inte låta Berghems karaktär förstöras så radikalt av de tilltänkta byggnaderna
- Vi vill att den ursprungliga planen som anger "parkmark" för området ska kvarstå.

Eva och Fredrik Elgh, Axtorpsvägen 31, skriver i sitt yttrande att intrånget på naturmarken är stor och negativ trots att husen i princip placeras på det område som idag utgörs av parkering och paviljonger.

Fem av punkthusen planeras bli sex våningar höga. Det är onödigt höga hus då de inte kommer att smälta in i den befintliga miljön. De kommer att bli oacceptabelt för dominerande..

Vi vill poängtera att vi inte är emot att man ersätter paviljongerna med bostäder men det är en absolut förutsättning att dessa smälter in i befintlig miljö och inte inskränker på det värdefulla naturområde som skogsområdet utgör för skolbarn och boende på Berghem.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justerarnas sign:

Per-Ola Asplund, Skidspåret 4B, anför i sitt yttrande att det i utställningsförslaget inte har framkommit något nytt som skulle motivera denna förtätning. En bärande faktor var ytterligare studentlägenheter men enligt pressen så finns det tomma studentlägenheter. Skolan och daghemmet behöver väl den "skyddande" miljö som finns i området.

Sofia och Johan Lundberg, Axtorpsvägen 29A, skriver i sitt yttrande att:

- Vi saknar en redogörelse för hur Umeå kommun planerar att möta den ökade efterfrågan på barn- och skolomsorg på Berghem som kan uppstå till följd av planförslaget.
- Vi saknar även en redogörelse för hur den ökade trafiken till följd av bebyggelsen kommer hanteras. En mindre exploatering minskar trafiken. -- Vi tycker dessutom att parkeringsfrågan lösts på ett synnerligen fullt sätt- går det inte att göra detta mer estetiskt, med exempelvis garage under husen?
- Vi vänder oss emot att öka antalet studentlägenheter på Berghem. Inte på grund av studenter som sådana utan över det kostnadseffektiva då studentunderlaget är vikande. Därför föreslår vi att husen minskas i antal och i antal våningar.
- Till sist vill vi föreslå att planen slopas helt. Varför inte låta småhuskaraktären på Berghem blomstra och satsa på sådan bebyggelse istället? Räcker det inte med hyreshusen på Fridhem?

Birgitta Wallin, Axtorpsvägen 50, anför i sitt yttrande att många sakägare har fått information om Stadsliden 2:3 och samråd har hållits med berörda instanser. Det är bra. Men den viktigaste gruppen som kommer att beröras av denna byggnation har inte fått möjlighet att komma med synpunkter nämligen barnen på Berghemsskolan och närboende barn. Birgitta Wallin hänvisar till FN:s konvention om barnets rättigheter och kapitel 25 i handlingsprogrammet Agenda 21 för att belysa det ansvar Umeå kommun har när det gäller berörda barn i området.

Utställningstiden bör därför förlängas så att ett informationsmöte kan hållas för barnen på Berghemsskolan.

Hon anser vidare att det är av största vikt att en BKB- barnkonsekvensbeskrivning upprättas, bevara den naturliga skogen istället för anlagda lekplatser och minska antalet huskroppar. Parkeringsplatsen bör göras mindre på bekostnad av lek och rekreationsutrymme. Hon ifrågasätter det stora antalet parkeringsplatser som planeras. Att koppla ett bilpoolskoncept till hyresrätten skulle minska behovet av egna bilar. Parkeringsplatsen intill Axtorpsvägen 42 har oftast en mängd lediga platser. Förhoppningsvis kan dessa utnyttjas istället för att anlägga en ny parkeringsplats. En parkering mitt i ett bostadsområde som används som lekplats kan öka olycksriskerna. Birgitta Wallin avslutar med att fråga hur kretsloppstänkandet kommer till uttryck i byggandet, val av material samt i utomhusmiljön.

Delkommentar: Barnens rätt att medverka som berörd sakägare eller boende regleras inte i gällande bygglagstiftning. I planprocessen bevakas däremot



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justerarnas sign:

barnens intressen främst av deras egna föräldrar men också av skolkontoret, socialtjänsten (barnomsorgen) och stadsbyggnadskontoret. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Olof Wallin, Axtorpsvägen 50, skriver i sitt yttrande att befintliga dagvattensystemet är behäftat med allvarliga kapacitetsproblem. En exploatering av området är inte att tänka på innan systemet har åtgärdats. Exploateringen är dessutom för omfattande med tanke på närhet till skolan och barnens behov av naturmark.

Delkommentar: Även UMEVA har uppmärksammat problemet med dagvattnet. Planhandlingarna kompletteras med att dagvattnet ska omhändertas lokalt.

Föräldraföreningen vid Berghemsskolan, genom ordförande Anders Carlbaum har inkommit med följande yttrande att föreningen ser positivt på att utställningsförslaget inte ansluter till Berghems förskola och att befintlig kvarterslekplats får vara kvar. Den ser även positivt på att en mindre del av skogsområdet bakom Berghemsskolan tas i anspråk i den nu föreslagna exploateringen. Däremot så placeras punkthusen för nära skolan. En lokalisering av tänkta parkeringsplatser närmare Rågängen och i form av parkeringsdäck borde innebära att föreslagen exploatering kan placeras längre söderut.

Föräldraföreningen ställer sig slutligen frågan om den föreslagna bebyggelsen i sex våningar verkligen kommer att harmonisera med områdets fullvuxna tallar och granar då byggnadshöjden blir ca 18 meter. Ett mindre ingrepp i stadsbilden vore att förslaget i den delen hade stannat vid att punkthusen föreslogs ha fem våningar.

GEMENSAM KOMMENTAR

Naturmarken

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att naturmarken/-skogsområdet är viktig för omgivningen och närliggande förskola/skola. Förslaget redovisar därför en husplacering som endast marginellt berör befintlig skog. Strävan har varit att förlägga byggnader och parkering på den yta som idag utgörs av paviljongerna och befintlig parkering dvs mark som inte är skogsbeklädd. Stadsbyggnadskontoret delar därför inte uppfattningen om att planförslaget omintetgör ett användande av naturmarken. Kontoret ser därför positivt på att fler människor, bl.a. barnfamiljer och äldre, får tillgång till en närmiljö som till stora delar består av skog.

Varken Stadsbyggnadskontoret eller Miljökontoret har ansett att planförslaget innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen (PBL) har därför inte behövts upprättas.

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen (PBL). I lagtexten är det även omnämnt att kommunen har sk planmonopol. Det innebär att kommunen genom en planprocess kan pröva ett förslag med en helt annan mark-



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justerarnas sign:

användning än den befintliga.

Exploatering

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna exploateringen väl kan inrymmas på föreslagen plats ur stadsbildsynpunkt utan att Berghems karaktär går förlorad. Denna del av Berghem utgörs av relativt stora och långa lamellhus i tre- fyra våningar och höga punkthus samt traditionell villabebyggelse.

Planförslaget benämner markanvändningen som "bostäder". I detta breda begrepp kan allt från studentlägenheter, vanliga lägenheter, gruppboende, äldrecentra etc. ingå. Gällande detta planförslag tog kommunstyrelsens planeringsutskott ett beslut på att 50 % av lägenheternas antal ska utgöras av studentrum/lägenheter och 50% av normallägenheter. I praktiken innebär detta, eftersom studentrum/ lägenheter kräver mindre yta än normal- lägenheter, att endast de två-tre östliga husen kommer att inrymma studenter.

Trafik

Tekniska kontorets trafikavdelning anser att den något ökade trafikmängden på grund av planförslaget inte åsidosätter trafiksäkerheten och att den något ökade belastningen på de omkringliggande gatorna kan accepteras.

Det är helt möjligt att anordna en cirkulationsplats på Strombergs väg i förlängningen av Berghemsvägen. En sådan lösning saknar idag ekonomiska medel för ett genomförande. Ej heller finns den med i den långsiktiga trafikplaneringen.

Stadsbyggnadskontoret anser att en förlängning av Berghemsvägen är en intressant lösning som bör komma tillstånd i framtiden när erforderliga ekonomiska medel finns. Planbeskrivningen kompletteras.

Planförslaget ger möjlighet för en annan parkeringslösning än den som är illustrerad. Kontoret har rekommenderat sökanden, dvs Bostaden i Umeå AB att bygga parkeringsdäck för att minska parkeringsytan, men en sådan lösning är inte ekonomiskt realiserbar enligt sökanden.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter under utställningstiden som har beaktats har berört lagen om kulturminnen(KML), dagvatten och avfallshantering. Planbeskrivningen kompletteras även under rubrik "Trafik".

Inkomna synpunkter under samrådstiden som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Lilly Avander, Maria Trotsman och Kalle Prorok. Övriga personer som inkom med synpunkter under samrådstiden har även inkommit med synpunkter under utställningsskedet.



-41-

BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2000-12-11 § 180

Dnr PLA 1997-22

Justeraras sign:

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den reviderade detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av **STADSLIDEN 2:3 m fl** (norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 7 st flerbostadshus i fyra och sex våningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget på östra Berghem och omgärdas i söder av Rågängen, i öster av Axtorpsvägen och i norr av naturmark och Berghemsskolan. Området är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (152B) antagen 1958-03-21 och stadsplan (178B) antagen 1963-06-28.

✓ Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Planområdet upptas idag till stora delar av provisoriska undervisningslokaler, de s k Norra paviljongerna. Resterande del av området utgörs av parkeringsyta utom i västra och nordöstra delen som uppvisar gles barrskog. I den västra delen finns även en kvarterslekplats.

Natur

Norr om och utanför planområdet, mot Berghemsskolan och Berghemsvägen finns en omväxlande tät och gles barrskog. Området, som är livligt besökt, utgör en grön lunga i denna del av Berghem. Naturområdet utnyttjas även av Berghemsskolan för sin undervisning.

För att skydda naturmarken mot slitage och skräp under byggtiden är det av stor vikt att entreprenadgränsen blir densamma som plangränsen och utgörs av ett stängsel under byggtiden.

Planförslaget utgör inte något hinder för naturmarkens fortsatta status och utveckling. Det är också positivt att fler äldre och barnfamiljer får möjlighet till naturmark i direkt anslutning till bostadshusen.

Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggnamälan.

Fornlämningar

Omedelbart utanför planområdets norra gräns, mot Berghemsskolan, finns två forntida gravrösen. En särskild arkeologisk undersökning utfördes 1999-11-02 av Västerbottens länsmuseum. Inga nya fornlämningar påträffades vid utredningen. Men det faktum att stora delar av den ursprungliga markytan inom det berörda området inte är störd av sentida aktiviteter, utan endast överlagrad av matjord, gör att museet föreslår antikvarist närvaro när markarbeten inleds.

Fast fornlämning är skyddad enligt 2kap 1§ kulturminneslagen KML och att till fast fornlämning även hör ett fornlämningsområde, 2kap 2§ KML, som har samma skydd som själva fornlämningen. Innan schaktarbeten för planerad bebyggelse ska äga rum måste dispens sökas från KML:s skydd hos länsstyrelsen.

Gravrösen har undersökts ett par gånger under 1900-talet och har under årtionden varit en populär lekplats. Därför omgärdas de inte av någon speciell skyddszon utan är endast markerade på kartan med sin synliga utbredning. Gravrösen bör utmärkas med skylt och förklarande text.

Bostäder

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av sju byggnader: ett punkthus i fyra våningar, fem punkthus i sex våningar och ett lamellhus i fyra våningar.

De sex punkthusen är placerade längs en böjd linje som i princip följer den bakre plangränsen. Husen är placerade i princip på det område som idag utgörs av parkering och paviljonger. I och med denna placering är intrånget på befintlig naturmark liten. Speciellt i väster, där det lilla skogsbeståndet med kvarterslekplatsen lämnas orörd. Lamellhuset placeras i områdets östra del med sin långsida längs Axtorpsvägen. Därigenom uppvisar byggnaden en volym snarlik det befintliga flerbostadshuset i fyra våningar på motsatta sidan av vägen. I liknande syfte placeras punkthuset i fyra våningar vid Rågången. Övriga fem punkthus i sex våningar får karaktären som "hus i park" och harmonierar i höjd med områdets fullvuxna tallar och granar. För att förstärka "hus i park"-känslan får inte området stängslas in utan naturmarken ska komma in på husen så nära som möjligt.

Byggnadernas placering längs plangränsen skapar ett öppet inre område. Området närmast Rågången används för parkering (carport-garage) och till vissa förrådsbyggnader. Närmare bostadshusen och ett bilfritt stråk finns utrymme för lekplatser. Mellan husen kan barnvänliga och intima gårdsrum skapas. Längs Rågången mellan punkthuset i fyra våningar och parkeringen föreslås att träd planteras i en rad för att avskilja den öppna parkeringsytan mot gatan. Planområdet i övrigt föreslås få en genomarbetad markbehandling.

Som fasadmaterial väljs puts, tegel eller slammat tegel i en sammanhållen färgskala överensstämmande med den färgskala som finns i området.

Den totala byggrätten 19 000 m² skall fördelas så att ungefär hälften av det totala antalet boendeenheter utgörs av studentrum/lägenheter. Studentrummen/lägenheterna ska koncentreras till bostadshusen som är belägna i områdets östra del.

Trafik och parkering

Bilparkeringen för området har samlats på två ytor. Den ena nås från Rågången och den andra från Axtorpsvägen. Utfartsförbud gäller på övriga sträckor av planområdet längs Rågången och Axtorpsvägen.

Vid fullt utnyttjande av tillåten byggrätt fordras 171 bilplatser vid fördelningen 50 % studentrum/lägenheter (6 pl/1 000 m² BTA) och 50 % normallägenheter (12 pl/1 000 m² BTA).

Detaljplanen tillåter även parkeringsdäck i två plan för att ge utrymme för större handlingsfrihet gällande olika parkeringslösningar.

För att i framtiden underlätta kommunikationen till bl.a. universitetsområdet är en förlängning av Berghemsvägen till Strombergsväg en möjlig lösning.

Resurshushållning

Byggandet och boendet ska präglas av ett kretsloppstänkande.

Teknik och avfall

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller något annat miljövänligt alternativ.

Avfallshantering på fastigheter med långa etrégator kräver noggrann planering. Hämtningsfordonen väger ca 20 ton och kräver väl tilltagna rangerytor (se även PM 971204). Minst tre lokaler måste anläggas för container eller kärllhämtning. Sophusen placeras därför lämpligast vid parkeringsplatserna.

Lokalt omhändertagande av dagvatten måste ske. Kapaciteten i befintliga dagvattenledningar är redan fullt utnyttjad.

El

Utrymme för en ny transformatorstation finns på plankartan i anslutning till den befintliga. Den stationen kommer att vara i bruk tills den nya har installerats.

REVIDERING

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras angående fornlämningskydd och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planbeskrivningen har även kompletterats under rubrikerna "Teknik och avfall" och "Trafik".

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-
skrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2000

Plan- och lovavdelningen

rev december 2000



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **STADSLIDEN 2:3 m fl** (norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i området sydost om Berghemsskolan som f n rymmer de s k Norra paviljongerna.

En för ändamålet lämplig fastighet bildas genom avstyckning och fastighetsreglering från Stadsliden 2:3 och Stadsliden 6:1. Båda fastigheterna ägs av Umeå kommun.

En särskild fastighet kan bildas för befintlig och tillkommande nätstation.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Grundläggning bör ske i samråd med kommunens bygginspektion i samband med byggnamälan.

Vegetation mm

Området är idag delvis bevuxet med gles barrskog. Befintliga träd skall i största möjliga utsträckning bevaras. Erforderliga skyddsåtgärder skall vidtas så att träd som kan bevaras och angränsande naturmark inte kommer till skada under byggtiden.

Omhändertagande av dagvatten förutsätts kunna ske lokalt.

Fornlämningar

Utanför planområdet finns två kända fasta fornlämningar. Byggnads- och markarbeten skall rent allmänt ske på sådant sätt att dessa inte kommer till skada. Till fast fornlämning hör dessutom ett område som behövs för att skydda och bevara detsamma, det s k fornlämningsområdet. Det planerade byggnadsföretaget inkräktar på sådant område enligt länsstyrelsens bedömning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-22

För ingrepp i fornlämningsområde erfordras tillstånd från länsstyrelsen. Exploatören skall tillse att ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämningsområde enligt 2 kap 12 § KML inges till länsstyrelsen i god tid innan ingreppen avser att äga rum. Länsstyrelsen har aviserat att schaktkontroll kommer att krävas för tillstånd.

Trafik och parkering

Planområdet angörs dels från Rågången, dels från Axtorpsvägen. Parkeringsplatser anläggs i anslutning till infarterna i enlighet med gällande norm. Parkeringsplats får anordnas som parkeringsdäck.

Energiförsörjning

Uppvärmningen av den nya bebyggelsen ordnas lämpligen med fjärrvärmeanslutning varför uppvärmningssystemet skall vara vattenburet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

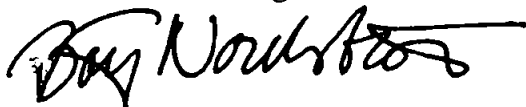
Byggherren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Eventuella merkostnader till följd av villkoren för tillstånd enligt KML skall bäras av exploateringsföretaget i enlighet med bestämmelser i 2 kap 13 § KML.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden. Upplåtelsefrågor och eventuella anläggningsfrågor av kommunalteknisk natur kan komma att regleras i exploateringsavtal.

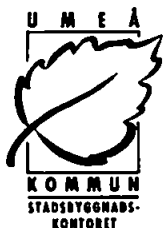
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2000

Lantmäteriafdelningen

rev december 2000



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 97-22

Detaljplan för del av **STADSLIDEN 2:3 m fl** (Norra paviljongerna) inom stadsdelen Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 9 februari–1 mars 2000 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, UMEVA, Miljökontoret, Skolkontoret, Socialtjänsten, Umeå Brandförsvaret, Umeå Energi AB, Telia, Hyresgästföreningen, byggnadsnämndens ledamöter, sakägare samt internt till Stadsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna. Berörda hyresgäster och bostadsrättsinnehavare har fått information om pågående samråd genom uppsättande av flygblad i berörda trapphus.

Kommunstyrelsens planeringsutskott anför i sitt beslut att utskottet finner det rimligt att byggrätten fördelas så att 75 % av lägenhetsantalet skall utgöras av studentrum/-lägenheter och resterande 25 % av normallägenheter.

Vid planeringsutskottets sammanträde 2000-08-22 ändrades beslutet till att ca 50 % av lägenheternas antal ska utgöras av studentrum/lägenheter och ca 50 % av normallägenheter.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att kompletteringsbebyggelse bör ske med hänsyn till bl a grönstrukturen och i kommunens grönstrukturplan anges att grönområdet intill Berghems LM-skola ska utvecklas. I planförslaget redovisad avvägning mellan exploateringsområdet och grönområdet är enligt Länsstyrelsens mening rimlig. Dock bör grönområdets framtida status och utveckling behandlas i anslutning till planförslaget.

I anslutning till planområdet finns två fornlämningar. Enligt 2 kapitlet kulturminneslagen måste exploitören, AB Bostaden, ansöka om tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde. Som villkor för tillståndet kommer Länsstyrelsen att ställa schaktkontroll vid byggande samt iordningställande av befintliga gravar.

Kommentar: AB Bostaden informeras om villkor för tillståndet.

Umeå Vatten och Avfall AB, UMEVA skriver att det kan bli aktuellt att fördela dagvattenanslutningarna på flera förbindelsepunkter på grund av kapacitet på befintliga ledningar.

Umeå Energi AB anför i sitt yttrande att befintlig transformatorstation har otillräcklig kapacitet för det ökade elbehovet. Ny kiosk föreslås illustreras i närheten av den befintliga.

Kommentar: Plankartan och illustrationen revideras.

Umeå Brandförsvaret skriver att brandpost måste anordnas inom området.

Kommentar: Synpunkten tillsänds Tekniska kontoret och UMEVA.

Tekniska kontoret skriver i sitt yttrande att avvägningen mellan behovet av nya lägenheter och bevarandet av naturmarken i området ska uppmärksammas. Kontoret bifogar parkchefens skrivelse i ärendet (se nedan).

- Den illustrerade gång- och cykelvägen i planområdets västra del bör säkerställas för allmänt utnyttjande. Avståndet mellan gång- och cykelvägen och trevåningsbyggnaden bör ökas.
- Området för nya parkeringar måste avskiljas från gatan med ett avstånd om minst 2 meter för att klara snöupplag.
- Kostnader för ombyggnad av gata med anledning av att gatumarksparkering tas bort liksom ombyggnad av gång- och cykelvägar och flyttning av lekplats måste ingå i projektet. Detsamma gäller kostnad för schaktkontroll enligt Länsstyrelsens yttrande.
- Detaljplanen bör kompletteras med utfartsförbud.
- Området nordost om planområdet (kv Kälken m fl) har sedan tidigare problem med källaröversvämningar vid stora nederbörds mängder. UMEVA bör kommentera hur detta problem tas om hand när ytterligare dagvatten kommer att behövas avledas från planområdet.
- Delar av paviljongerna är uthyrda bl a till Hannaskolan (friskola) som har kontrakt till och med 2001-08-31. Problem kan uppstå med att hitta lämpliga ersättningslokaler.

Kommentar: Plankartan och genomförandebeskrivningen kompletteras. Angående dagvattnet gör UMEVA den bedömningen att dagvatten från planområdet inte kommer att beröra de nämnda kvarteren.

Tekniska kontoret genom parkchef Stefan Jonson skriver i sitt yttrande att i direkt anslutning till planområdet ligger Berghems förskola och Berghemsskolan. I synnerhet den sistnämnda utnyttjar den näraliggande naturmarken både för undervisning och raster. Daghemmet utnyttjar marken i mindre utsträckning men den utgör ändå en värdefull naturmiljö.

Parkchefen hänvisar i sin skrivelse till den nya forskningen som visar på det stora värde som på många sätt finns med natur nära förskolor och skolor och vilken stor betydelse det har för både undervisningen och för barnens samarbetsförmåga och sociala liv. I Grönstrukturplanen föreslås att projekt startas för att se till att skolor och daghem får en rik och varierad utemiljö.

Parkchefen skriver vidare att utifrån detta känns förslaget till exploatering alltför omfattande och föreslår att trevåningshuset närmast daghemmet utgår och att övriga hus koncentreras så att de kan inrymmas inom den del som nuvarande baracker upptar. Härigenom skulle den för skolan så värdefulla närmiljön bevaras, samtidigt som daghemmet får behålla den lilla skogsdungen öster om sin tomt.

Miljökontoret anför i sitt yttrande att detaljplanen inte på ett tillräckligt sätt har bemött behovet av hänsyn till grönområdet vid Berghemsskolan och förskolan. Dessa lokaler inrymmer idag 310 barn som alla har ett behov av ett grönområde i direkt anslutning till skolgården.

Miljökontoret föreslår därför att planeringen utförs så att exploateringen kan anpassas till dessa behov. Bl a bör husen placeras så att den gröna ridån, främst mot förskolan, bevaras.

Socialtjänsten skriver i sitt yttrande att den ser fördelar med att få till stånd små lägenheter och dessutom i närheten av universitetsområdet. Socialtjänsten fortsätter sitt yttrande med att framföra några synpunkter som bör beaktas i samband med exploateringen av området.

- Socialtjänsten stödjer tanken på med att tillskapa mindre lägenheter men vill inte att området ska domineras av studentlägenheter. Det finns förmodligen ett antal äldre personer inom Berghemsområdet som idag äger en villa men vill hellre bo i lägenhet inom Berghem. För att få en allsidig sammansättning av olika kategorier av människor vänder sig socialtjänsten därför emot att man låser fast att så stor del som 75 % skall vara studentboende.
- Miljön i området består till viss del av naturmark med fin tallskog. Området har fungerat som ett mindre grönområde. Socialtjänsten anser att det är viktigt att i så hög grad som möjligt försöka behålla de träd som finns i området och som inte står direkt i vägen för husen. För miljöns skull och för karaktären på bostadsområdet är det väsentligt att så mycket som möjligt av naturmarken kan behållas.

Delkommentar: Angående lägenhetsfördelning, se yttrandet från kommunstyrelsens planeringsutskott.

Berghemsskola genom rektorerna Lennart Jonsson och Monica Thomsson har inkommit med ett yttrande där de skriver att det generellt kan sägas att de grönytor och de skogsområden som omger skolområdet är en stor tillgång för de barn som finns i förskolan och på skolan (totalt ca 300 barn). Dessa områden används av barnen under planerade lektioner, planerade aktiviteter samt i barnens fria lek. Skolan bifogar idrottslärares skrivelse i ärendet.

Berghemsskolan ser positivt på att elevunderlaget ökar även om andelen barnfamiljer inte blir särskilt stort i det planerade förslaget. Det rektorerna vänder sig emot är att man i förslaget tar bort värdefull parkyta samt skogsområde. I förslaget tar man bort den lilla skog som bildar en naturlig angränsning vid förskolan samt att husen kommer alldeles för nära förskolan. De tre västligaste husen i förslaget bör utgå.

Berghemsskolan genom idrottslärare Anita Nordlund skriver i sitt yttrande att eftersom skolans gymnastiksal är dimensionerad som mest för 20 elever nyttjas naturen runt skolan dagligen för idrottslektioner. Nordlund anser därför att de tre västligaste husen ska utgå för att kunna bevara naturmarken och miljön.

Berghemsskolans Hem och Skolförening genom ordförande Anders Carlbaum anför i föreningens yttrande att planförslaget till stor del påverkar det område som idag nyttjas av skol- och fritidsverksamheten vid Berghemsskolan. Dessutom befarar föreningen att den trafikökning som följer den tänkta ökningen av boendet i området kommer att medföra konsekvenser för förskolan.

Skolans barn utnyttjar hela naturområdet ner till gång- och cykelvägen som korsar området. Området utnyttjas under hela skolåret. En sammanställning av hur skolbarnen använder skolgård och närområden gjordes hösten 1998 (bifogas som bilaga). Sammanställningen användes som grundmaterial i arbetet med att förbättra skolmiljön/skolgården som föreningen tillsammans med skola och Tekniska kontoret påbörjat. I sammanställningen framkommer det hur

området nära skolan nyttjas. Undersökningen ger naturligt inte hela bilden, men visar vikten av att just naturmarken/skogen finns och hur den påverkar skolans miljö.

Sammanställningen som medföljer som bilaga till yttrande visar att alla de klasser och 6-års avdelningar som har svarat på enkäten använder skogen till att bygga kojor, olika lekar och rollspel. I sammanställningen framgår det också att viss lektionsverksamhet förekommer i skogen som naturkunskap. I slutsatsen omnämns att de omedelbara närområdena innehåller många värden. (handl anm)

Hem och Skola föreningen befarar att den föreslagna exploateringen kommer att medföra att slitaget på naturmarken/skogen kommer att markant ökas. Skolans barn utnyttjar även den kvarterslekplats som finns i västra delen av planområdet. Här finns den enda backe det går att åka pulka i. Denna del av området är viktig och nyttjas särskilt vid gymnastiktimmarna och för fritidsverksamheten.

Både att bygga på höjden och placera en huskropp längs hela daghemmets östra tomtgräns kommer att påverka miljön i området och inne på förskolegården negativt.

Trafikmiljön runt skolan och förskolan kommer att påverkas med en ökning av boendet. Mängden bilar kommer, trots studentboende, att öka och därmed trafiken.

Hem och Skola föreningen avslutar sitt yttrande med att den är inte emot att tomten bebyggs men föreningen anser att de exploateringsnivåer som föreslås är för höga och att detta får för stora konsekvenser på närmiljön, där föreningen framför allt ser det med barnens intressen i fokus. Om exploateringstalet sänks kan detta leda till att mindre del av naturmarken/skogen berörs.

Brf Skidbacken genom ordförande Rune Nyberg, kvarteret Skidbacken 7-8; skriver i föreningens yttrande att området är ett livligt frekventerat grönområde gränsande till daghem och till skola. För äldre, det finns många inom föreningen, erbjuder området till promenader, barnen åker skidor på vintern och bygger kojor på sommaren. Kort sagt en oas för de boende.

En så omfattande bebyggelse som föreslås medför betydande störningar för boende vid Rågången och i övrigt inom föreningen p g a stor ökning av gång- och cykeltrafik genom föreningens innergård. Trafiken på Rågången och Axtorpsvägen kommer att öka. Stora parkeringsplatser i anslutning till skola och daghem medför risk för trafikolyckor och strider mot allt miljötänkande.

Blandningen av till större delen studentboende och äldreboende kan inte vara lyckad. Ena gruppen består av människor som vill ha lugn och ro omkring sig och den andra av unga människor med ett annat socialt liv.

Bostadsrättsföreningen Skidbacken avstyrker planerad exploatering p g a de negativa konsekvenser bebyggelsen medför för föreningen och dess medlemmar. Om exploatering genomförs måste området mot förskolan och skolan sparas. Det innebär att bebyggelse endast på det område som idag är bebyggt med paviljongerna dvs 4-5 huskroppar istället för 8.

Boende i Brf Skidbacken genom Lilly Avander och Maria Trotsman skriver i sitt yttrande att de motsätter sig detaljplanen med följande motivering:

- Boendemiljön i Brf Skidbacken kommer att försämrats pga ökad trafiktäthet.
- Vi som boende i föreningen har ej fått information om Umeå kommuns detaljplan för området.

Vi anser att detaljplanen skall bordläggas så att närboende får möjlighet att yttra sig om planläggningen.

Delkommentar: Detta planförslag handläggs med s k normalt planförfarande. Detta innebär enligt plan- och bygglagen PBL 5 kap 20§ att när ett förslag till detaljplan har upprättats skall kommunen samråda med olika statliga och kommunala myndigheter/förvaltningar. Sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget skall beredas tillfälle till samråd. Samrådstiden ska vara minst två veckor.

Samråd i detta ärende har genomförts under tiden 9 februari–1 mars och hållits med berörda statliga och kommunala instanser och fastighetsägare. Om förslaget berör en bostadsrättsförening ska handlingarna skickas till en ledamot i styrelsen. I detta ärende har bostadsrättsföreningens ordförande fått handlingarna. Eftersom det är styrelsen som är utsedd att förvalta föreningens angelägenheter är det således de som för föreningens formella talan.

De boende, hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare, informeras därför om kommande samråd genom flygblad som har satts upp i berörda trappuppgångar. Föreningens styrelse genom ordförande Rolf Nyberg har inkommit med ett yttrande.

Efter samrådsperioden finns det ytterligare ett tillfälle att kunna lämna synpunkter på planförslaget nämligen under utställningsperioden. Tidsperioden, som utgör tre veckor, kungörs i lokaltidningarna.

Eva och Fredrik Elgh, kvarteret Axtorp 3; anför i sitt yttrande att de inte har något emot att paviljongerna ersätts med bostäder men att nuvarande förslag är alltför svulstigt. Ett mindre bostadsområde anpassat till omgivningarna är en förutsättning där skogen bredvid förskolan kan finnas kvar likaså grönområdet med lekplatsen ovanför. Skogsområdet är idag ganska litet och används dagligen av bl a skolbarn både till lek och idrott, av barn på fritiden och av hundägare.

Vi tycker även att de högre husen ska byggas lägre för att naturligt smälta in i omgivningen.

Vi som bor på andra sidan Berghemsvägen har inte ansetts berörda av planförslaget vilket vi anser att vi är.

Delkommentar: Stadsbyggnadskontoret delar ovanstående synpunkt om att de borde ingå i sakägarkretsen. Fastighetsägarna till Pulkan 1, Axtorp 1–3 och Kälken 1 kommer till utställningsperioden att tillsändas utställningsförslaget. Underrättelse om utställningsperioden kommer också i normal ordning att utannonseras i lokaltidningarna.

Kalle Prorok, Rågängen 10B anför i sitt yttrande att som universitetsanställd (inst f datavetenskap) ställer han sig tveksam till om universitet kommer att växa och därigenom behovet av fler studentlägenheter. Han motsätter sig att naturområdet kan komma att byggas sönder, ett grönområde som ger Berghem dess unika karaktär.

Till sitt yttrande bifogar K Prorok en lista från AB Bostaden (29/2) med 14 lediga studentlägenheter. (handl anm)

Per-Ola Asplund, Skidspåret 4B skriver i sitt yttrande att när de provisoriska paviljongerna, som skulle vara uppsatta under en begränsad tid, revs ned skulle området bevaras som naturområde. I mitten av 1980-talet skulle förskolan rivas och ersättas med bostäder. Ett skäl som då åberopades var att servicefunktion i form av post, bank etc skulle kunna bibehållas på Berghem. Dessa skäl ansågs då inte vara skäl nog till bebyggelse. Många närboende motsatte sig även då en exploatering.

Några nya omständigheter som försvarar en exploatering av området har inte tillkommit. Per-Ola Asplund anser inte att närliggande studentbostäder har något med utvecklingen av universitetet att göra.

Planförslaget innebär också en ökad trafikbelastning. Även genomfartstrafiken på brf Skidbackens egna grönområden kommer att öka väsentligt då närmaste väg till livsmedelsaffär och universitet går genom föreningens område. Ett flertal incidenter med barn och äldre som blivit påkörda har inträffat. Han avslutar sitt yttrande med att motsätta sig en exploatering av området av de skäl som framförts.

Mariehems Socialdemokratiska förening genom ordförande Bertil Petersson har ingen erinran.

GEMENSAM KOMMENTAR:

Exploatering/utbredning

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med AB Bostaden tagit till sig de synpunkter som gäller intrånget på naturmarken. Ett nytt förslag har utarbetats där målsättningen har varit att förlägga exploateringen så långt som möjligt inom "paviljongområdet". Detta har bl a resulterat i att skogsdungen öster om förskolan bevaras, antalet hus har reducerats från åtta till sju och de norra punkthusen har placerats något mer åt söder i jämförelse med samrådsförslaget. Kontoret gör den bedömningen att samma optimala exploatering från samrådsförslaget kan utnyttjas. Fem av punkthusen har fått ytterligare en våning, från fem till sex. Det västra lamellhuset i tre våningar har ersatts av ett mindre punkthus i fyra våningar.

(Samrådsförslaget uppger en exploatering på 17700 m² bruttoarea vilket är en felskrivning. Illustrerad exploatering på samrådsförslaget är 19000 m² bruttoarea.).

Naturmarken

Stadsbyggnadskontoret delar bl a parkchefen och Berghemsskolans uppfattning om att naturmarken/skogen är viktig för skolans verksamheter. Det nya förslaget redovisar därför ett mycket större bevarande av naturmarken än samrådsförslaget.

I och med att fördelningen av lägenheter har ändrats så att fler barnfamiljer och äldre har tillgång till lägenheterna så ser stadsbyggnadskontoret positivt på att dessa grupper har tillgång till bostäder i anslutning till naturmark. Det befarade slitaget på marken får därför en underordnad betydelse.

Ökad trafik

Kontoret anser att den något ökade trafikmängden på grund av planförslaget, inte åsidosätter trafiksäkerheten och att den något ökade belastningen på de omkringliggande gatorna kan accepteras.

Plankartan, planbeskrivning, illustration och genomförandebeskrivning revideras.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran

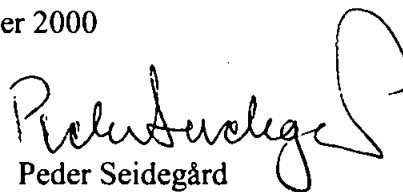
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört förslagets utbredning, utfartsförbud och transformatorstation.

STADSBYGGNADSKONTORET i oktober 2000
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 02/65
Dnr: 02/325

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2002-03-26

Registrering av åtgärder:

Stadsliden 2:3

Information:

Registerkarta: 446

Berörda fastigheter:

STADSLIDEN 2:3

STADSLIDEN 6:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-03-12	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-01-24	BD	Beslutsdatum
2002-01-24	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-03-26	PB	Inlagd i ACM