

**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

**MARKENS ANORDNANDE**

⊙—⊙— Utfart får ej anordnas

**UTNYTTJANDEGRAD**

e=5200 m<sup>2</sup> Högsta exploateringsgrad i bruttoarea

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

⊘ Marken får inte bebyggas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar
- ∠ Högsta tillåtna takvinkel i grader

**BYGGNADSTEKNIK**

-Uppvärmning av bostadshus skall ske med vattenburen värme

Illustrationen skall i huvudsak följas

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

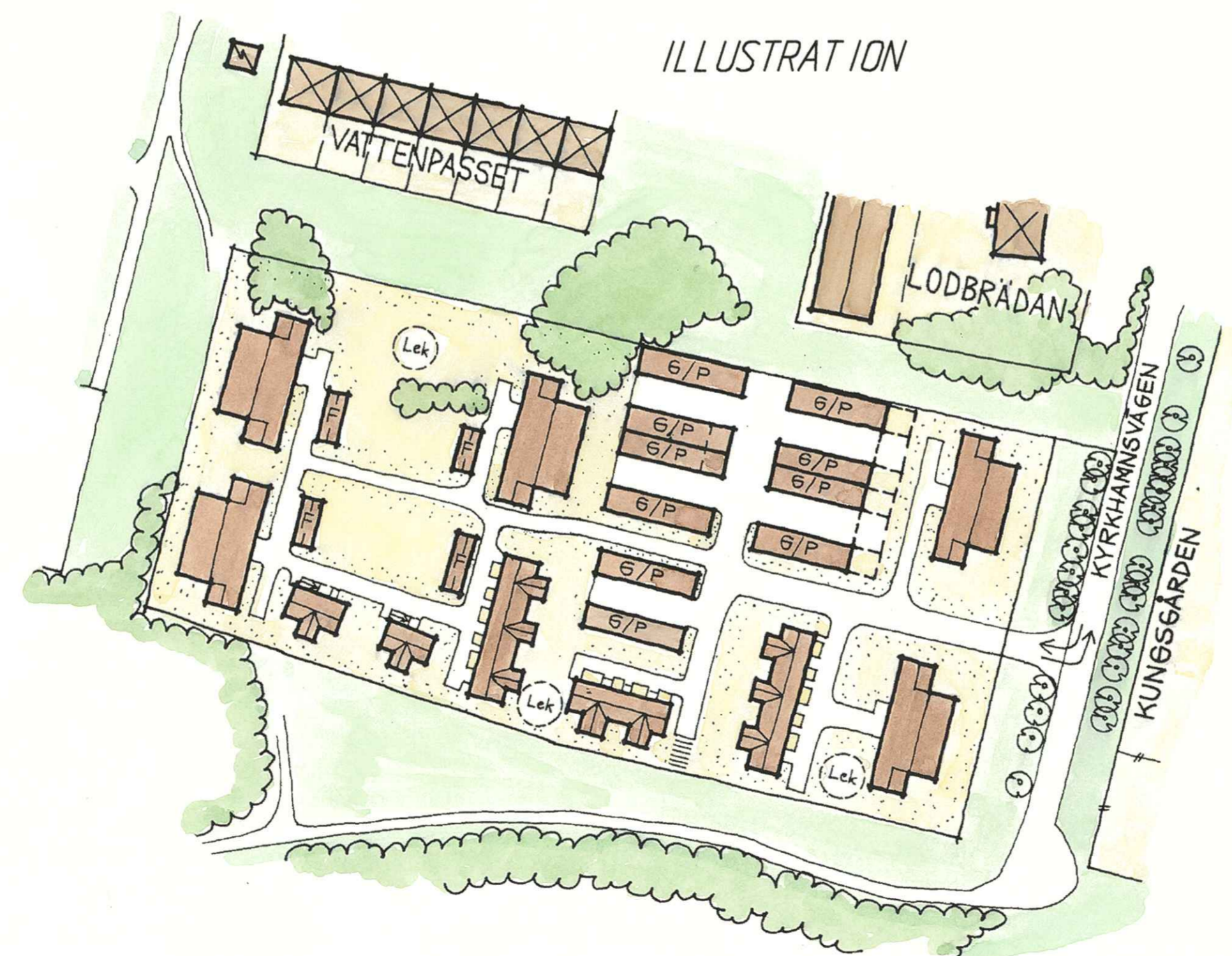
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Anlagen BN 2003-05-19  
Laga kraft 2003-06-17  
Vidimeras *FL*



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2001-03-26  
Reviderad 2002-09-02

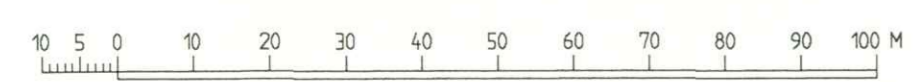
.....  
Bengt Franzén

Mätning: LK  
Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 1 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 2 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1963 på 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

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten  
**KYRKHAMNSSKOLAN 1 m fl**  
inom **BACKEN** i UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2003

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

**LAGAKRAFTBEVIS**

2003-06-19

DNR PLA 01-10



Detaljplan för Kyrkhamnsskolan 1 m.fl. inom Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-05-19, § 93

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-06-17**.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Plan och Bygglov

*Ingrid Lindfors*

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Mät och Kart

Plan och Bygglov

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

030619093122500

**2480K - P03/160**

|                          |                     |                        |                 |                   |                                  |
|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------|
| <b>Postadress</b>        | <b>Besöksadress</b> | <b>Telefon</b>         | <b>Telefax</b>  | <b>Bankgiro</b>   | <b>e-post</b>                    |
| Samhällsbyggnadskontoret | Stadshuset          | 090-16 14 15 (planexp) | 090-16 14 22    | 759-8899          | samhallsbyggnadskontoret@umea.se |
| Plan och Bygglov         | Skolgatan 31 A      | 090-16 10 00 (vx)      | <b>Postgiro</b> | <b>Org nummer</b> |                                  |
| 901 84 UMEÅ              |                     |                        | 62000-5         | 202100-2627       |                                  |

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Plats och tid              | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-19.15  |   |
| Beslutande                 | Åsa Ögren (s), ordförande<br>Anders Sellström (kd), vice ordförande<br>Patrick Nygren (s)<br>Ingemar Jangvad (s)<br>Pia Andersson (s)<br>Hans Lindberg (s)<br>Farrokh Farrokhi (fp)<br>Cecilia Bergström (c)<br>Ulrik Berg (m)<br>Per Olov Ljung (v), till kl 17.00 § 103<br>Gunilla Jönsson (v)                          |   |
| Ersättare                  | Kurt Bergström (s)<br>Karin Ahnqvist (s)<br>Ingemar Dalgård (m), till kl 19.00<br>Maria Jonsson (kd), till kl 16.45<br>Magdalen Alatalo (fp), till kl 18.00<br>Arne Lindström (c), till kl 18.00<br>Örjan Mikaelsson (v), tjänstgör from § 104<br>Elisabet Marklund (mp), till kl 15.30                                   |   |
| Övriga deltagande          | Margaretha Alfredsson, förvaltningschef<br>Olle Forsgren, stadsarkitekt<br>Anders Berg, bitr stadsarkitekt<br>Peder Seidegård, arkitekt<br>Stina Fahlgren, arkitekt<br>Ulf Sondell, stadsingenjör<br>Håkan Sjögren, ekonomichef<br>Johan Hörnvist, kvalitetschef<br>Jörgen Boman, informatör<br>Maria Edeholt, informatör |   |
| Utses att justera          | Anders Sellström  |   |
| Justeringens plats och tid | Samhällsbyggnadskontoret 2003-05-26   |   |
| Underskrifter              | Sekreterare   | <i>Ann-Kristin Lundström</i><br>Ann-Kristin Lundström |
|                            | Ordförande  | <i>Åsa Ögren</i><br>Åsa Ögren                         |
|                            | Justerande  | <i>Anders Sellström</i><br>Anders Sellström           |

Paragrafer 82-106

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| Organ                           | Byggnadsnämnden                                       |   |
| Sammanträdesdatum               | 2003-05-19  |   |
| Datum för anslags uppsättande   | 2003-05-27  | Datum för anslags nedtagande 2003-06-17 |
| Förvaringsplats för protokollet | Samhällsbyggnadskontoret                              |   |
| Underskrift                     | <i>Ann-Kristin Lundström</i><br>Ann-Kristin Lundström |   |



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2003-05-19 § 93

Dnr PLA 2001-10

Justeramas sign:

*[Handwritten signatures]*

Fastighetsbeteckning: **KYRKHAMNSSKOLAN 1 m fl**  
Fastighetens adress: Kyrkhamnsvägen  
Sökande: Stadsledningskontoret  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i två våningar, placerade så att goda genomblickar (norr-söder) erhålls genom kvarteret.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i mars 2003.

Samråd har ägt rum under tiden 11–29 november 2002.

Ett offentligt samrådsmöte har ägt rum 19 november 2002.

Utställning har ägt rum under tiden 20 mars–10 april 2003.

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

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen påpekade i sitt samrådsyttrande förslagets kvalitativa värden. Utställningshandlingens illustrerade lekytor stärker dessa värden.

Emellertid var tidigare illustrerad infartslösning till bostadsområdet bättre ur kvalitativ synpunkt då den erbjöd trafikseparering med bilfri inre miljö i de östra delarna av området.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Nämnden tillstyrker planförslaget.

**ULTRA**

Har inga ytterligare synpunkter utöver de som tidigare framförts.

**Umeå Energi AB**

Har inga ytterligare synpunkter utöver de som tidigare framförts.

**UMEVA**

Det saknas redovisning på ritning för placering av sopotrymmen.

**Kommentar:** Lämplig placering av sopotrymmen invid parkeringsplatserna bevakas i bygglovskedet.

**Henrik och Anna Strömberg, Raspen 4**

Har under utställningstiden inkommit med nya synpunkter.

Synpunkterna behandlar ny placering av förskolan inom kv. Kyrkhamnsskolan och som de anförde under samrådstiden, att en MKB ska upprättas.



-9-

**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2003-05-19 § 93

Dnr PLA 2001-10

Justerarnas sign:

*A B* *abd*

**Stig Olofsson, Vattenpasset 2**

Otvivelaktigt skulle daghemmet ha en bättre placering inom kv. Kyrkhamnsskolan. Fritt från avgaser och trafik samt för barnen en bättre miljö att vistas på. En nybyggnation av ett daghem kostar 13- 14 milj., inte 20 miljoner som anses som en osaklig summa.

Byggs flerfamiljshusen har vi närboende ett krav att den lilla skogen och parken söder om Vattenpasset hålls intakt.

**Maja och Per Olov Jacobsson, Raspen 6**

Har inkommit med nya synpunkter som i stort överensstämmer med de som inkom under samrådstiden och som kommenterades i samrådsredogörelsen.

**Kurt Bodén, Vattenpasset 3**

Har inkommit med förslag på annan utformning av planområdet som i stort överensstämmer med de två förslag som inkom under samrådstiden och som kommenterades i samrådsredogörelsen.

**GEMENSAM KOMMENTAR**

Samhällsbyggnadskontoret prövar i en planprocess möjligheten att uppföra flerbo-  
stadshus på den befintliga reservtomten för skola. I uppdraget från stadslednings-  
kontoret ingår inte att pröva en ny placering av förskolan.

Angående kravet på en miljökonsekvensbeskrivning så gör kontoret ingen annan  
bedömning än vad som är omnämnt i samrådsredogörelsen.

"Planförslaget bedöms inte få sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonse-  
kvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) 5kap 18§ måste upprättas."  
(se även yttrande från länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden).

För att så långt som möjligt tillmötesgå synpunkterna om ett bevarande av vegeta-  
tionen reviderades planhandlingarna inför utställningen så att bl.a. de två parhusen  
utmed den norra plangränsen utgick. Dessutom utökades "prickmarken" dvs. mark  
som inte får bebyggas, för att säkerställa åtgärden.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

**Kvarstående synpunkter**

Inkomna synpunkter under samrådstiden och under utställningstiden som inte för-  
anlett några ändringar av planförslaget har framförts av:

Maja och Per Olov Jacobsson, Raspen 6; Inga Fredriksson, Måttbandet 5, Kurt  
Bodén, Vattenpasset 3; Stig Olofsson, Vattenpasset 2 och Henrik och Anna  
Strömberg, Raspen 4.

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

att anta detaljplanen.

**UPPLYSNINGAR:** Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **KYRKHAMNSSKOLAN 1 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i två våningar, placerade så att goda genomblickar (norr-söder) erhålls genom kvarteret.

För att klara bostadsförsörjningen för en kommunal tillväxt med ca 1 000 personer per år måste, enligt ÖPL 98, strävan vara att bli genom kompletteringsbyggande erbjuda attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och fritid. Ett byggande av flerbostadshus i denna attraktiva del av Backen, som domineras av enfamiljshus, kan också starta en process av generationsväxling, så att unga familjer kan flytta in i äldre småhus och äldre personer ha möjlighet att bo kvar i stadsdelen. Ett område med flerbostadshus med varierande typer av lägenhetsstorlekar är naturligtvis också lämpliga för ungdomar som vill skaffa sin första bostad och bo kvar på Backen.

### PLANDATA

Planområdet är beläget väster om Kyrkhamnsvägen och Grubbeskolan. Området består av fastigheterna Kyrkhamnsskolan 1 och i planområdets östra del av Backen 3:29. Fastigheterna ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan Backen A1/103, fastställd 1964-04-17, och anger för största delen av planområdet "Allmänt område, en våning" och för resterande del "Park eller plantering".

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

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten Kyrkhamnsskolan 1 var från början ett reservområde för Grubbeskolans eventuella expansion. Genom åren har det visat sig att en utbyggnad av skolan inte har behövt/behöver ske. Området har stått obebyggt men den västra delen har utnyttjats av en koloniträdgårdsförening. Kommunen har i oktober

2002 kommit överens med föreningen om att flytta odlingsområdet till en plats söder om planområdet. Byggherren kommer att iordningsställa det nya området som även kommer att få tillgång till vatten via det planerade bostadskvarteret. För att följa den östra kvartersgränsen för kvarteret Lodbrädan, tillförs mark från fastigheten Backen 3:29.

### **Bostäder**

Detaljplanen ger enligt illustrationen plats för 10 flerbostadshus i två våningar med tillhörande komplementbyggnader innehållande carport/garage och förråd. Två olika typer av mindre bostadshus planeras att uppföras. Den ena hustypen har ett centralt placerat trapphus och innehåller 8 lägenheter. Den andra hustypen har en mer traditionell radhuslösning med utvändiga entréer.

Området kommer att inrymma 55–65 lägenheter av olika storlekar.

I planeringen av området har det varit av största betydelse att byggnaderna medvetet placeras luftigt för att möjliggöra goda genomblickar genom kvarteret i nord-sydlig riktning (se illustrationen på plankartan). Speciellt viktigt är det med genomblickar dels i Bryngelvägens förlängning, dels i förlängningen av den allmänna passagen mellan kvarteren Passaren och Räknestickan samt dels genomblickar från kvarteret Vattenpasset och söderut.

De nya byggnaderna hamnar relativt långt från den befintliga bebyggelsen. För att minska närheten till ny bebyggelse från kvarteret Vattenpasset, norr om planområdets nordvästra hörn, har ingen byggnad placerats nära fastighetsgränsen. Plankartan innehåller även inom detta avsnitt ett utökat "prickmarksområde" d v s mark som inte får bebyggas.

En mindre trädridå i denna del av området avskärmar den befintliga bebyggelsen mot den nya.

### **Geotekniska förhållanden**

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av VAB 1963-02-01.

Behovet av mer detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

### **Trafik**

Angöring sker från Kyrkhamnsvägen till planområdets östra sida. För att minimera trafiken inom kvarteret är parkeringsplatser med carport/garage koncentrerade till angöringsgatans förlängning, där den interna kommunikationsytan även utgör den viktiga kvartersgenomblick från Bryngelvägen.

Vid maximal exploatering erfordras 62 platser enligt gällande norm. (12 pl/1 000 m<sup>2</sup> BTA).

### **Avfall**

För att undvika trafik med tung lastbil inne i bostadsområdet måste utrymmen för hushållsavfall placeras i parkeringsytornas ytterkant. PM 970423 "Avfallshantering inom fastigheten" ska följas.

### **Byggteknik och teknisk försörjning**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till fram-

tida återvinning och återanvändning. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och avloppsnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

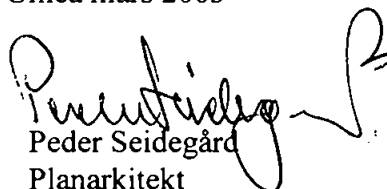
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2003

Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-10

Detaljplan för fastigheten **KYRKHAMNSSKOLAN 1 m fl** inom Backen 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 intilliggande allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av tolv flerbostadshus i två våningar placerade så att goda genomblickar erhålls genom området. Avsikten har tidigare varit att bevara området obebyggt för att möjliggöra en eventuell expansion av Grubbeskolan, vilket inte längre är aktuellt.

För att anpassa planområdets östra kvartersgräns mot Kyrkhamnsvägen till kvarteret i övrigt bör mark överföras från Backen 3:29 till Kyrkhamnsskolan 1 genom fastighetsreglering. Båda fastigheterna ägs av Umeå kommun.

Området skall enligt planen utgöra en fastighet. En eventuell framtida indelning av området i flera fastigheter förutsätter att gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma angelägenheter som t ex parkeringsytor, garage och sopbod.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden*

Kompletterande mer detaljerad geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med byggnmälan.

---

*Trafik och parkering*

Utfart sker från planområdets östra sida till Kyrkhamnsvägen. Erforderliga parkeringsytor i enlighet med gällande norm anordnas koncentrerat i områdets inre delar.

*Byggteknik*

Placeringen av den nya bebyggelsen är av mycket stor betydelse för att uppnå planens syfte beträffande luftig placering och goda genomblickar i nord-sydlig riktning i Bryngelsvägens förlängning, i förlängningen av passagen mellan kvarteren Passaren och Räknestickan och från kvarteret Vattenpasset. Befintlig trädridå längs planområdets norra gräns bevaras för att avskärma befintlig bebyggelse mot den nya.

Sopbodas bör placeras i anslutning till lokal angöringsgata så att sophämtning från området kan ske så rationellt som möjligt.

Såväl byggmetoder som byggmaterial skall väljas med avsikt att erhålla sunda bostäder och möjliggöra återanvändning och återvinning.

*Teknisk försörjning*

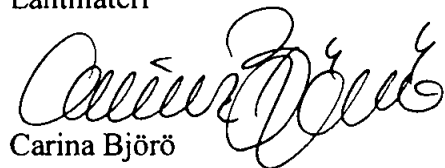
Den planerade bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnet. Uppvärmningssystemet bör vara vattenburet så att anslutning till fjärrvärmenät är möjlig.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Umeå kommun svarar för planläggningskostnaderna. Tillträdande fastighetsägare svarar för övriga exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Umeå kommun, Mark & Exploatering

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2003,  
Lantmäteri



Carina Björö  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **KYRKHAMNSSKOLAN 1 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.

---

Samråd har hållits under tiden 11–29 november 2002 med kommunstyrelsens planeringsutskott, länsstyrelsen, stadsledningskontoret, socialförvaltningen, TELIA AB, UMEVA, ULTRA, Umeå Energi AB, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Ett offentligt samrådsmöte hölls 19 november 2002.

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

### **Stadsledningskontoret; Utvecklingsavdelningen**

Planförslaget möjliggör uppförande av flerbostadshus i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och på redan tidigare detaljplanelagd mark. Planförslaget är således i linje med översiktsplanens ambitioner om att minst 50 % av nya bostäder bör uppföras som s k kompletteringsbebyggelse i den befintliga bebyggelsestrukturen. Det berör enbart mark som i översiktsplanen avsatts för bebyggande.

Gatumarken för Kyrkhamnsvägen bör bibehållas med samma bredd i sin helhet för att inte påverka handlingsfriheten i framtida markanvändningsbeslut.

***Kommentar:*** Plankartan revideras angående Kyrkhamnsvägens bredd.

### **Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)**

Beslutar att avge yttrande i enlighet med Stadsledningskontorets förslag (se ovan).

### **Länsstyrelsen**

Exploateringsområdet ligger i ett attraktivt läge med närhet till befintlig kommunalteknisk infrastruktur. Detta borgar för en kompletteringsbebyggelse med god naturresurshushållning och långsiktig hållbarhet samt tilltalande möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

### **UMEVA**

För att undvika trafik med tung lastbil inne i bostadsområdet måste utrymmen för hushållsavfall placeras i parkeringsytornas ytterkant. PM 970423 "Avfallshantering inom fastigheten" måste följas.

***Kommentar:*** Planbeskrivningen kompletteras.

**Kurt Bodén, Vattenpasset 3 och på uppdrag av övriga fastighetsägare inom kvarteret Vattenpasset.**

En anledning till vårt stora engagemang är att vi som bor inom kvarteret Vattenpasset själva har arbetat ideellt med att iordningsställa och sköta den "lilla parken" som ligger omedelbart söder om vårt kvarter. Parken har nyttjats för olika lekar/spel och sammankomster. Numera har kommunen till vår glädje förbättrat parken och inlemmat skötseln tillsammans med den "stora parken" omedelbart väster om den lilla.

Våra erinringar redovisas med hjälp av två bifogade planskisser.



**Alternativ A**

istället för att renovera den befintliga förskolan så uppförs en ny på den västra delen av kvarteret Kyrkhamnsskolan, en del som dessutom flyttas söderut för att inte inkräkta på "lilla parken". Resterande del av kvarteret Kyrkhamnsskolan exploateras. Vårt alternativ A föreslår exploatering på andra sidan Kyrkhamnsvägen, på den befintliga förskoletomten och markområdet söder om denna. På detta sätt får förskolan ett betydligt bättre läge men bl a hänsyn till en eventuell framtida exploatering av området ned mot Häradsvägen. Alternativ A innebär fler bostäder och harmoniserar bättre med hur vi som bor i området har föreställt oss den fortsatta utbyggnaden inom området. De befintliga spill- och dagvattenledningarna som finns inom den västra kvartersdelen får inrymmas inom ett 10 meter brett "u-område". Kostnaden för nya enkla gångvägar och nya diken är i det stora hela marginella.

Det är lovvärt att starta en generationsväxling för att frigöra äldre småhus till barnfamiljer. Det bäddar dock för generationskonflikter och kräver välisolerade bjälklag när de äldre som inte orkar gå i trappor bor på bottenplanet och ungdomar som får sin första lägenhet bor på andra våningen.

Det är viktigare att förtäta centrum och bebygga I 20-området, än att hårdexploatera och förstöra denna idyll.

#### **Inga Fredriksson, Måttbandet 5**

Vid samrådsmötet 11 november framkom flera förslag på ändring av planförslaget. Det förslag som jag vill förorda är där förskolan Kungsgården flyttas till den östra delen av planområdet. I och med att förskolan ska renoveras bör kommunen därför ta tillfället iakt och uppföra en helt ny förskola. Jag ifrågasätter starkt att det ska kosta ca 20 miljoner att uppföra en femavdelnings förskola.

De flerbostadshus som är inritade inom planområdet flyttas till området där förskolan nu ligger och området söder därom.

#### **Henrik och Anna Strömberg, Raspen 4**

Vi tycker det finns en bättre lösning som dels inte innebär en konflikt med de närboende, dels inte innebär en drastisk försämring av miljön för daghemmet Kungsgården.

Boende i kvarteret Vattenpasset har tagit fram ett konstruktivt alternativ som bl a innebär en flyttning av daghemmet till den aktuella fastigheten vilket resulterar i att daghemmet kan få nya och ändamålsenliga lokaler. Vi hoppas att kommunens planerare och politiker vågar vidga sin horisont istället för att bara välja den enklaste och snabbaste lösningen, som dessutom på lång sikt blir betydligt dyrare.

Idag pågår en levande diskussion om hur vi ska nå en hållbar utveckling och ett hållbart samhälle. Boverket skriver i en rapport att en av förutsättningarna för en modern samhällsplanering är att skapa större delaktighet och samverkan. Boverket skriver att medborgarnas kunskap ska ses som en resurs. Umeå kommun har tyvärr de senaste åren valt att "lösa" viktiga planfrågor via konflikt och konfrontation, istället för via delaktighet och samverkan. Många av kommunens tjänstemän och politiker sitter fast i en föråldrad trafik- och bebyggelseplanering som står i bjärt kontrast med kommunmedborgarnas moderna miljömedvetande.

I och med att planområdet ligger i älvslandskapets absoluta närhet anser vi att kommunen måste göra en miljökonsekvensbeskrivning som visar vilka konsekvenser ett bostadsområde får för älvslandskapet. Dessutom måste det i en MKB utredas vilka miljöförsämringar ett nytt bostadsområde och en matarled med ökad trafik får för daghemmet Kungsgården. Utredningen bör dessutom utreda vilka konsekvenserna blir om man istället väljer att flytta daghemmet.

### **Umeå Energi AB**

Strax väster om kvarteret Vattenpasset finns en befintlig nätstation som efter byte kommer att elförsörja det nya planområdet. Inom planområdet kommer kablar och kabelskåp att behöva anläggas för områdets elförsörjning.

*Kommentar:* Erforderligt utrymme för elförsörjningen bevakas i bygglovsområdet.

### **ULTRA**

Utifrån ett kollektivtrafikperspektiv är lokaliseringen positiv eftersom planerad exploatering ligger i nära anslutning till Backenvägen.

### **Samhällsbyggnadskontoret; Gata och Park**

Lektyr bör visas eller beskrivas. Kyrkhamnsvägen är i dåligt skick och bör rustas upp inom projektets ram.

*Kommentar:* Illustrationen kompletteras med ungefärliga lägen för lektyr. Eventuell upprustning av Kyrkhamnsvägen är ingen planfråga.

### **Gunvor Nyberg, Lodbrädan 1 och Göran Friis, Lodbrädan 2**

Angöring till planområdet bör ske söderifrån, via en västlig förlängning av Kyrkhamnsvägen.

*Kommentar:* För att dels undvika att en sydlig angöringsväg skär av området från älvslandskapet och dels undvika att få biltrafik längs hela Kyrkhamnsvägen har en nordlig angöring ansetts som mest lämpad. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

### **Maja och Per Olov Jacobsson, Raspen 6**

Det föreslagna området är för hårdexploaterat. Hustypen med flerbostadshus i två våningar skiljer sig miljömässigt och estetiskt från den nuvarande bebyggelsen. De föreslagna husen är alltför nära befintlig bebyggelse (kvarteret Vattenpasset) och gör intrång på den naturmark söder om Vattenpasset som Umeå kommun iordningsställde med ny gräsmatta för två år sedan.

Vi ifrågasätter varför ingen miljökonsekvensbeskrivning har gjorts. Planförslaget medför betydande ökning av biltrafiken vid Kungsgårdens daghem.

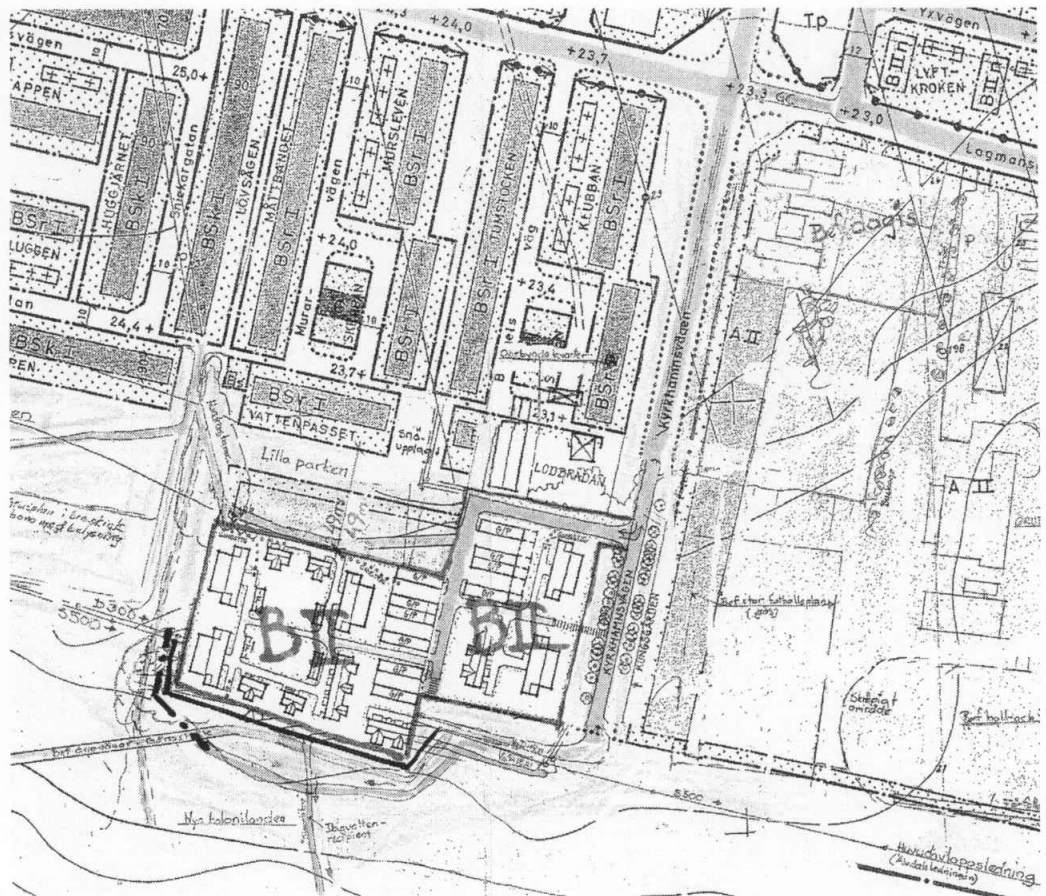
Vårt förslag är att Umeå kommun istället bygger ett nytt daghem vid Kyrkhamnsvägen inom planområdet samt förlänger parken som redan finns nedanför kvarteren Raspen och Filen, till Kyrkhamnsvägen. På så sätt frigörs marken vid nuvarande daghem för bebyggelse.

Vi ifrågasätter även kostnaden på ca 20 miljoner att uppföra ett femavdelningsdaghem när inventarier kan återanvändas från det befintliga daghemmet.

Vi vill även påtala den brist på verklighetsförankring som råder gällande delar av planens syfte. Det är utopiskt att kommunen ska växa med 1 000 invånare per år för att år 2050 uppnå tillväxtmålet 150 000 invånare.

Utbyggnaden av området kan ske i etapper som skissen visar.

(Med "lilla parken" menar de klagande det område som dels utgörs av den planlagda parkmarken mellan kvarteren Kyrkhamnsskolan och Vattenpasset samt ett område som sträcker sig ca 30 meter in på kvarteret Kyrkhamnsskolans mark i norr).



### Alternativ B

Detta alternativ är lika med planförslaget men med den ändringen att den västra delen förskjuts söderut för att inte inkräkta på den "lilla parken" som då kan behållas till glädje för oss och många andra inom vårt närområde.

Anläggningskostnaderna för omläggning av spill- och dagvattenledningarna uppskattas till ca 350 000 kr. Även i detta alternativ är kostnaden för nya enkla gångvägar och diken marginella.

Till ovanstående samrådsyttrande bifogades det även en bilaga A som, utan underskrift, sägs komma från de föräldrar till barn som vistas på förskolan. Skrivelsen tar till stora delar upp önskemålet om en ny förskola inom planområdet, kostnaden på 20 miljoner kronor för att uppföra en ny femavdelningsförskola ifrågasätts och att en MKB krävs.

**GEMENSAM KOMMENTAR**

Kommunens tillväxtmål till år 2050 är beslutat av kommunfullmäktige. I kommunens översiktsplan ÖPL 98, antaget av kommunfullmäktige 1998, anges det som ett annat mål att 50 % av nytillkommande bebyggelse av miljöskäl bör ske som kompletteringsbebyggelse.

Fastigheten Kyrkhamnsskolan 1 är idag planlagd med den äldre beteckningen "allmänt ändamål" i en våning. Syftet var att uppföra en skola som komplement till Grubbeskolan. Området har stått obebyggt och har under tiden använts i vissa delar till bl a lek, rekreation och för odlingslotter. Kvarteret omgärdas i gällande plan av "park eller plantering". Kommunens parkavdelning ansvarar för skötseln av parkytorna. Eftersom fastigheter inom planlagt område, enligt Plan- och Bygglagen (PBL), ska hållas i vårdat skick har det varit naturligt för kommunen att även hålla den obebyggda fastigheten Kyrkhamnsskolan 1 i vårdat skick och därmed underlättat för de närboende att nyttja området. Nämnas bör att denna del av Backen är ovanligt väl tillgodosedd med grönytor.

Kyrkhamnsvägen får enligt planförslaget ökad biltrafik, men eftersom området endast kommer att innehålla 60-70 lägenheter så bedöms trafikmängden som ringa.

En eventuell nylokalisering av förskolan är ingen fråga för Samhällsbyggnadskontoret. Som upplysning kan nämnas att förskolan kommer att renoveras under 2003.

Frågan om kostnad att uppföra en femavdelningsförskola är enligt kommunens fastighetsavdelning ca 15-16 miljoner exklusive inventarier och rivning av befintlig förskola.

Planförslaget bedöms inte få sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen PBL 5kap 18 § måste upprättas (se även länsstyrelsens yttrande).

En planmässig bedömning om att exploatera kvarteret, med hänsyn till den närliggande radhusbebyggelsen gällande avstånd, exploatering m m, togs redan i samband med att gällande plan fastställdes. Samhällsbyggnadskontoret gör därför tillsammans med Stadsledningskontoret ingen annan bedömning i detta planförslag. Då det också handlar om att ersätta en tidigare tänkt skola med dess stora byggnader mot mindre flerfamiljshus med en normal exploatering och att ingen planlagd parkmark tas i anspråk, anser Samhällsbyggnadskontoret att det istället blir en förbättring än vad som är avses i gällande plan.

De två alternativ som de boende på kvarteret Vattenpasset har presenterat anses av kontoren som sämre alternativ än planförslaget då man bla måste flytta eller ta mycket stor hänsyn till en större befintlig va-ledning som finns i områdets sydvästra hörn och flyttning av förskolan.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

## SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört Kyrkhamnsvägens vägområde avfallshantering och lektytor.

**Byggnadsnämnden** beslöt 2003-02-10 att inte ställa ut planförslaget utan beslöt att återremittera ärendet med uppdrag att diskutera med Stadsledningskontoret om en revidering av förslaget för att kunna bemöta de boendes synpunkter.

Efter samråd med Stadsledningskontoret revideras planförslaget på följande vis:

- De två parhusen i områdets nordvästra hörn utgår. De två flerfamiljshusen som var placerade invid parhusen flyttas några meter söderut för att in-trånget på den befintliga skogsdungen ska bli så litet som möjligt.
- Angöringsgatan till området flyttas. Ny angöring sker mitt på områdets östra sida.

Plankartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen revideras.

**Byggnadsnämnden** beslöt 2003-03-10 att godkänna revideringarna och att ställa ut planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2003  
Plan och Bygglov

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD  
PNR

Arkivnr: 2480K-P 03/160  
Dnr: 03/349

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2003-08-12

---

Registrering av åtgärder:  
KYRKHAMNSSKOLAN 1:1. Detaljplan.

---

Information:  
Registerkarta: 506.

Berörda fastigheter:  
BACKEN 3:29  
KYRKHAMNSSKOLAN 1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                              |
|------------|----|------------------------------|
| 2003-06-27 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2003-05-19 | BD | Beslutsdatum                 |
| 2003-06-17 | LK | Laga kraft                   |
| 2008-12-31 | GT | Genomförandetid t o m        |
| 2003-08-08 | PB | Inlagd i ACM                 |