

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
 - - - Andvändningsgräns
 - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 NATUR Natur
UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
 P1 Marken skall hållas trädbevuxen

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 BK Bostäder, kontor
 J Småindustri och hantverk

MARKENS ANORDNANDE
 e₁ 000 Största bruttoarea i m² ovan mark
 e₂ Minsta tomtstorlek är 2000 m²

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - - - Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE
 - - - Butlerplank, 2,5 meter högt skall finnas mellan byggnader i kvartersgräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 P1 Huvudbyggnadens långsida skall placeras i förgårdslinje mot gata
 P2 Byggnader skall placeras med gavel eller långsida i kvartersgräns
 II Högsta antal våningar. Byggnadshöjden får vara högst 6,4 meter
 fril. Endast friliggande hus
 5.0 Högsta byggnadshöjd i meter
 0.0-0.0 Minsta resp. största taklutning i grader

Tak skall utföras som sadeltak och på bostadshus utgöras av röda takpannor
 Fasader skall utgöras av träpanel.
 Plank skall utföras och målas lika befintliga, av Vägverket uppförda plank
 Inom J betecknat område skall fasader vara målade i röd kulör lika plank
 Inom B betecknat område skall fasader vara målade i röd eller grå kulör
 Horisontellt listverk skall målas i kulör lika fasad

VÄRDEFULLA BYGGNADER
 q Byggnad får inte rivras

STÖRNINGSSKYDD
 m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ILLUSTRATIONER
 - - - Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 - Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-05-29
 Reviderad 2002-09-16

Bengt Franzén

Mätning: KI
 Kartkonstruktion: AKP

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

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



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2002-12-11
 Laga kraft 2003-01-15
 Vidimeras J.L.

Detaljplan för del av fastigheten
BACKEN 5:13 M FL
 INOM BACKEN I UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2002

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Staffan Holmgren
 Staffan Holmgren
 Ingenjör

EA

2480K-P03149

LAGAKRAFTBEVIS

2003-01-20

DNR PLA 00-57



Detaljplan för del av fastigheten **Backen 5:13 m fl** inom Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-12-11, § 244

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-01-15**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät och Kart

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Stadsledningskontoret

030120161807300.doc

2480K-P03/49

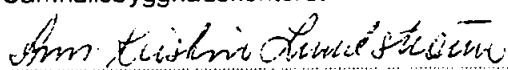
03-01-20 16:27

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
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)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	202100-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-12.15, 13.00-14.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Pia Andersson (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s), till kl 13.50 Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c), ej närvarande § 255 Ulrik Berg (m) Örjan Mikaelsson (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Karin Ahnqvist (s) Roger Behrentz (s), till kl 13.00 Ann-Marie Andersson (s) Maria Jonsson (kd) Arne Lindström (c), tjänstgör § 255 Ingemar Dalgård (m)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmätare Anders Berg, bitr stadsarkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Staffan Sjöström, civilingenjör Bengt Franzén, mätningingenjör	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2002-12-18	Paragrafer 241-263
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justera	Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2002-12-11	
Datum för anslags uppsättande	2002-12-19	Datum för anslags nedtagande 2003-01-15
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2002-12-11 § 244

Dnr PLA 2000-57

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **BACKEN 5:13 m.fl.**
Sökande: Stadsledningskontoret, Mark och exploatering
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Staffan Holmgren

Sign:

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett område med kombinationsfastigheter där verksamhetsdelen placeras mot Vännäsvägen och bostadsdelen mot Grubbevägen.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i oktober 2002. Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 11–27 september 2002. Utställning har ägt rum under tiden 1–22 november 2002. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 25 oktober 2002.

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

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) har ingen erinran.

Länsstyrelsen som avgett samrådsyttrande den 30 september 2002, har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Vägverket meddelar att dom inte har något att invända mot att planförslaget antas i nuvarande skick.

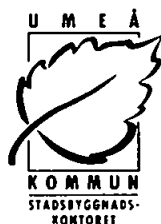
Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 5:13 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för ett område med kombinationsfastigheter där verksamhetsdelen placeras mot Vännäsvägen och bostadsdelen mot Grubbevägen.

Mellan verksamhetsbyggnaderna mot Vännäsvägen skall bullerplank uppföras.

Ny bebyggelse av bostadshus skall utformas med särskild hänsyn till befintliga äldre byggnaders egenart inom planområdet och i dess närhet.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten 5:5 samt delar av fastigheterna Backen 5:4, 5:6, 5:7, 5:10, 5:13, 5:14 och 5:15. Planområdet är beläget mellan Vännäsvägen och Grubbevägen sydväst om Rödberget.

Umeå kommun är ägare till samtliga fastigheter förutom Backen 5:4

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Större delen av planområdet är idag planlöst. Inom den sydöstra delen av planområdet gäller stadsplan fastställd 1974-09-27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historisk bakgrund

Planområdet ligger på mark som tidigare ingått i Grubbe by. Idag finns två av byns gårdar kvar inom planområdet: en på fastigheten Backen 5:10 med ett gårdstun omfattande huvudbyggnad, bagarstuga och ladugård samt en på fastigheten Backen 5:13 omfattande huvudbyggnad, bagarstuga/uthusbyggnad och ladugård. Byggnaderna är uppförda vid 1800-talets slut och ingår i ett stråk av bevarade Västerbottensgårdar utmed Grubbevägen. Huvudbyggnaden och bagarstugan på fastigheten Backen 5:10 är i förhållandevis gott skick och bevaras genom skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Planförslag

Inom fastigheterna Backen 5:13, 5:14, 5:15, 5:6 och 5:5 avses det att bildas sex tomter där det medges byggande av bostäder med tillhörande lokaler för småindustri, hantverk eller liknande verksamhet som inte är störande för omgivningen. De befintliga byggnaderna



Backen 5:13.

inom fastigheten 5:10 bildar ett gårdstun som bevaras. Möjlighet ges dock till att ersätta befintlig ladugård med en ny verksamhetsbyggnad.

Planområdet består av två delar. Ett område i väst-östlig riktning beläget mellan Vännäsvägen och Grubbevägen samt ett område i nord-östlig riktning mot Grubbevägen. Det sist-



Backen 5:10.



Backen 5:10.

nämnda området (Backen 5:5 och del av 5:4) utgör en naturlig förlängning på kvarteret Furan, som i gällande plan har ändamålsbestämmelsen BF, friliggande bostäder. Trots detta synes det lämpligt att fastigheten Backen 5:5 får ingå i området för kombinationsfastigheter, eftersom det inom den finns en etablerad verksamhet, en bilgummiverkstad. I planen ges möjlighet till byggande av ett nytt bostadshus i utförande och placering lika bostäderna inom de tillkommande kombinationsfastigheterna. Mellan ovanstående två områden har ett mindre NATUR-område utlagts för att möjliggöra åtkomst till naturmarken öster om planområdet.

Tillkommande ny bebyggelse av bostadshus skall utformas med särskild hänsyn till de inom planområdet befintliga äldre byggnadernas egenart.

Trafik

Vid det "besvärliga" fyrvägsskälet E12/Stickvägen/Rödbergsvägen har vänster-svängande trafik, från de sekundära gatorna, under vissa tidsperioder mycket stora problem att ta sig ut på europavägen. På sikt är det troligt att nuvarande korsning måste ersättas med en cirkulationsplats. Planförslaget har utformats ef-

ter det markområde som kan komma att krävas för en eventuell cirkulationsplats.

Biltrafikbuller

Ekvivalentnivån för trafikbuller från Vännäsvägen (E12:an) är 57 dB(A). De planerade verksamhetsbyggnaderna placeras utmed tomtgräns mot Vännäsvägen. Dessa sammanbindes med ett 2,5 meter högt bullerplank för att tillsammans bilda en bullerskärm mot vägen.

Inom fastigheter med befintlig bebyggelse och där uppförande av bullerplank därför ej kan regleras i bygglovsprocessen bör detta vara inskrivet som ett krav i köpeavtalet.

Vegetation

Det östra Naturområdet inom planen utgörs idag av gräsbevuxen mark med inslag av både äldre och nyplanterade träd. Området föreslås behållas sådant.

Det norra naturområdet, mot Vännäsvägen, består idag av extensiv ängsmark. Detta område skall planteras så att en skogslik karaktär på sikt kan åstadkommas. Samma skogskaraktär som skogen kring Vännäsvägen väster och öster om området skall eftersträvas. Befintliga träd behålls och kompletteras med planteringar av tall, björk, sälg och rönn. Barrträden planteras närmast plank och verksamhetsbyggnader. Lövträden planteras främst i en brynzon närmast Vännäsvägen. Mindre områden, utan trädplanteringar, kan få bilda gläntor i vegetationen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av denna planbeskrivning har parkchef Carl Arnö, Umeå kommun och arkitekt Lena Tegner, Västerbottens läns museum medverkat.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2002
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 5:13 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för ett område med kombinationsfastigheter – bostäder och småindustri – utmed E 12:an inom vad som idag utgör en rest av gamla Grubbe by.

Utformningen och byggnadernas placering syftar även till att få en bulleravgränsning gentemot väg E 12.

För del av området gäller stadsplan från 1974 som upphävs i berörda delar.

I planområdet ingår åtta fastigheter, hela eller delar av. Fastighetsindelningen bör förändras i huvudsak i enlighet med vad som illustreras på plankartan. Minsta tillåtna tomtstorlek sätts till 2000 m². Mark utanför kvartersmark bör tillföras kommunens gatumarksfastighet Backen 5:12. Samtliga fastigheter inom planområdet m u a Backen 5:4 ägs av Umeå kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till allmän VA-anläggning

Genomsläppligheten för mark inom området antas vara god. Dagvatten bör kunna infiltreras lokalt inom kvarteret.

Bebyggelse

Ny bebyggelse utmed gata skall utformas så att den väl ansluter till befintlig äldre bebyggelse utmed Grubbevägen.

Nya byggnader för industri eller hantverksverksamheter inom kvarteret skall placeras utmed bakre kvartersgräns (mot E 12:an). I de delar av den bakre kvartersgränsen där ny byggnad inte uppförs skall bullerplank utföras i enlighet med planbestämmelserna så att god anslutning erhålls till av Vägverket uppsatt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-57

befintligt bullerplank. Avsikten är att tillsluta den bakre delen av kvarteret för att erhålla en effektiv bulleravskärmning för bebyggelsen utmed Grubbevägen.

Trafik och parkering mm

Bebyggelsen nås direkt från Grubbevägen. Så länge befintlig byggnad på Backen 5:6 nyttjas för bostadsändamål får utfartsmöjligheten säkerställas med tidsbegränsad nyttjanderätt eller annan tillfällig upplåtelse.

Parkeringsbehovet skall tillgodoses inne på fastigheterna.

Naturmarken skall huvudsakligen hållas trädbevuxen. Stråket av naturmark mellan nuvarande Backen 5:5 och 5:6 avser att möjliggöra åtkomst av naturområdet bakom Backen 5:3 och 5:4 m fl fastigheter.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

Planavtal har tecknats med Umeå kommun, Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2002,

Lantmäteri



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 00-57

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 5:13 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 11 september–27 september 2002 med Länsstyrelsen, Vägverket, Stadsledningskontoret, kommunstyrelsens planeringsutskott, Mark och Exploatering, Kulturkontoret, Skolkontoret, Västerbottens museum, Telia AB, UMEVA, Umeå Energi AB, Ultra, berörda sakägare, byggnadsnämndens ledamöter och internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Länsstyrelsen framför att detaljplaneförslaget är beläget i anslutning till "fyrvägsskälet" E12/Stickvägen/Rödbergsvägen, där den vänstersvängande trafiken under vissa tider har stora problem att ta sig ut på E12:an. På sikt kan detta innebära att den nuvarande korsningen måste ersättas med en cirkulationsplats. Med anledning härav bör detaljplanen utformas så att en sådan, vid framtida behov, kan anläggas i korsningen. Detta innebär att en del av den föreslagna naturmarken måste reserveras för detta ändamål.

I detaljplanen har byggnader på fastigheten Backen 5:10 bevarats genom en skyddsbestämmelse "q". Ur kulturmiljösynpunkt är det önskvärt att även bostadshuset på fastigheten Backen 5:13 bevaras, genom införande av bestämmelsen "q".

Kommentar: Även Vägverket har påpekat att det är troligt att nuvarande korsning på sikt måste ersättas med en cirkulationsplats. Man har på återgående plankopia markerat vilket markområde som kan komma att krävas för en eventuell cirkulationsplats.

Umeå kommun som markägare, har genom Mark och Exploatering, bedömt att bostadshuset på fastigheten Backen 5:13 ej är i så gott skick, att den bör åsättas en skyddsbestämmelse.

Plankartan och planbeskrivningen revideras avseende område för eventuell tillkommande cirkulationsplats.

Vägverket skriver att: "Föreliggande detaljplan är belägen i anslutning det "besvärliga" fyrvägsskälet E12/Stickvägen/Rödbergsvägen. Vänstersvängande trafik från de sekundära gatorna har under vissa tidsperioder mycket stora problem att ta sig ut på europavägen.

På sikt är det troligt att nuvarande korsning måste ersättas med en cirkulationsplats. Om och när har vi ingen vetskap om i dagsläget.

Vi anser dock att planförslaget bör utformas så att en cirkulationsplats kan anläggas i denna korsning utan att någon framtida planändring måste göras. Detta innebär att en del av Naturmarken "utgår".

På återgående del av planförslaget har vi markerat vilket markområde som kan komma att krävas för en eventuell cirkulationsplats."

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Stadsledningskontoret har ingen synpunkt på planförslaget.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att inte ha några invändningar mot planförslaget, samt att byggnadsnämnden kan pröva antagande av detaljplanen enligt delegation.

Umeå Energi AB har ingen erinran mot detaljplanen.

UMEVA har inga synpunkter vad gäller va och avlopp.

ULTRA har inga synpunkter på planförslaget.

Brandförsvaret har ur brandskyddssynpunkt inget att erinra mot detaljplanen.

Gata och park har inga synpunkter mot detaljplanen.

Miljö- och hälsoskydd bedömer planförslaget godtagbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Övriga sakägare och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört:

Område för eventuellt tillkommande cirkulationsplats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2002
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 03/49
Dnr: 03/315

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2003-02-24

Registrering av åtgärder:
BACKEN 5:13 m.fl, DP

Information:
Registerkarta: -505

Berörda fastigheter:
BACKEN 2:2
BACKEN 5:4-7
BACKEN 5:10
BACKEN 5:13-15

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-12-11	BD	Beslutsdatum
2003-01-15	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-02-24	PB	Inlagd i ACM