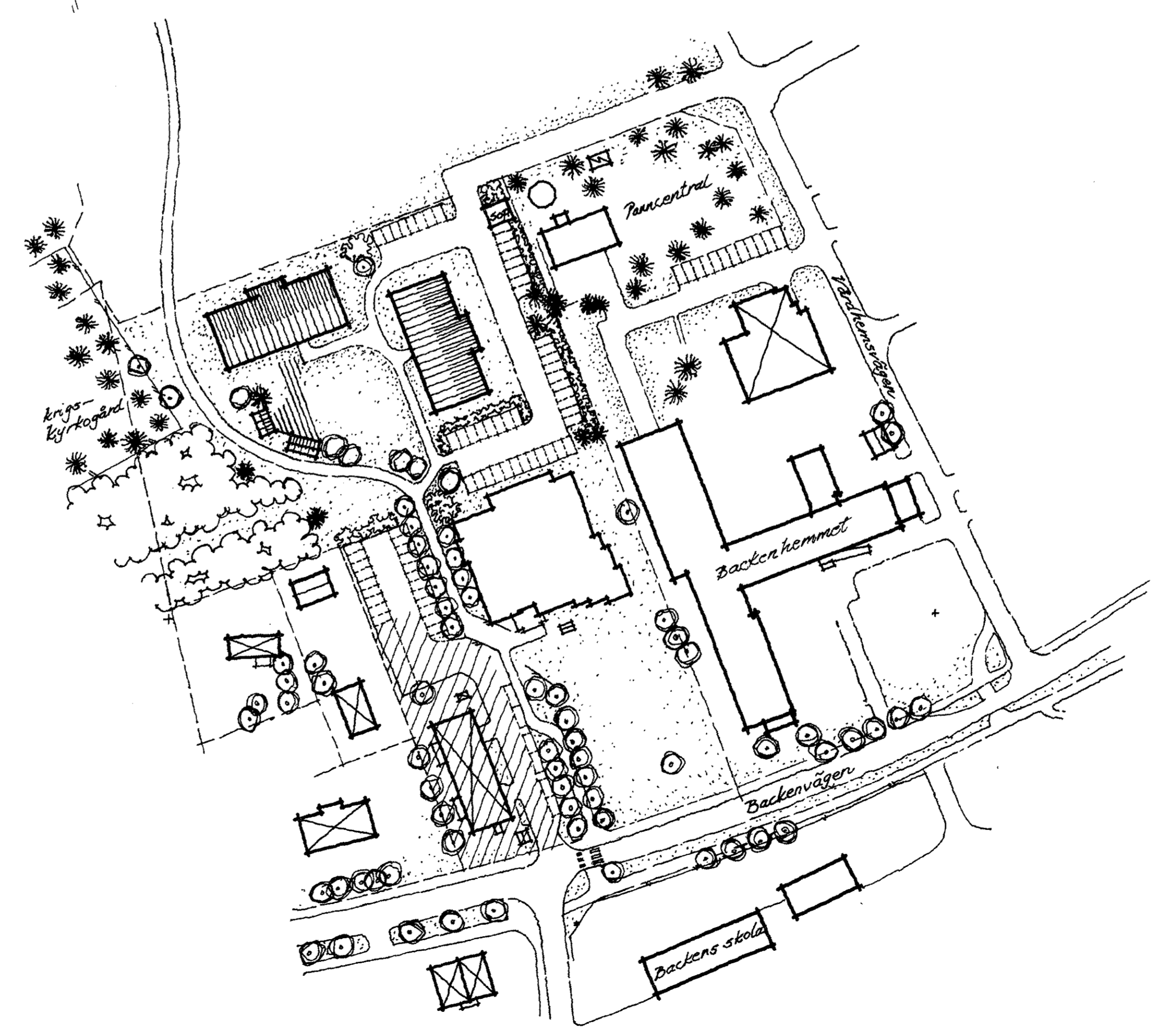


Område där plantäggning pågår, (dnr.0114)



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Lokalgata Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Samlingslokal

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea i m2 ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre förrådsbyggnader kan uppföras där så provas lämpligt
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Träden får inte fällas
- Skogspartiet skall bevaras och vid behov skall återplantering ske
- Parkeringsplats skall finnas
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar

Byggnadshöjden för garage och förrådsbyggnad får vara högst 3,5 meter. Vind får inredas till högst 50 % av byggnadsytan. Byggnader ska i huvudsak placeras och utformas enligt illustration.

BYGGNADSTEKNIK

Med hänsyn till ibland förekommande buller från panncentral skall byggnaderna utföras så att en dygnsäkvivalent bullernivå inomhus, för bostäderna, inte överstiger 30 dB(A) och utomhus inom rekreationsytorna inte överstiger 55 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

- Antagen BN 2004-09-20
- Laga kraft 2004-10-20
- Vidimeras

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

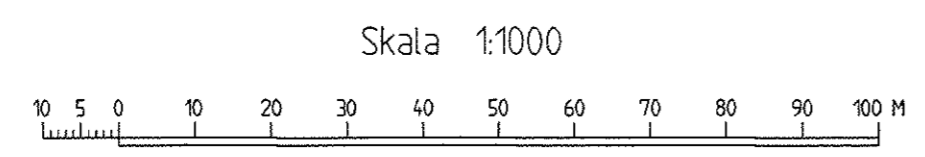
Upprättad 2001-11-16
Reviderad Rev. 2003-02-03

Ulf Sandell

Mätning: KI
Kartkonstruktion: SÅ

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: Digitalt primärkarta
Flygfotografering år: 1983 från 600 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





LAGAKRAFTBEVIS

2004-10-20

DNR PLA 01-29

Detaljplan för del av fastigheten **Backen 6:11 m fl** inom Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-09-20, § 127

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-10-20**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

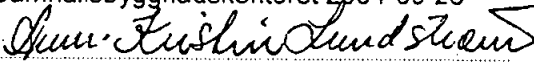
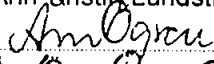
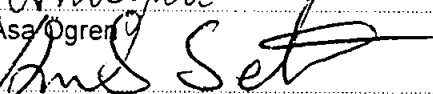
Bygglov

Fastighetsbildning

041021161308406

2480K-P04/210


Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (plancxp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@.umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 09.30-12.00, 13.00-16.10 .	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Kurt Bergström (s) Ingemar Jangvad (s), till kl 15.00 § 129 Hans Lindberg (s) Ann-Marie Andersson (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c), till kl 15.00 § 129 Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Karin Svedlert (s), beslutande från kl 15.00 § 130 Örjan Mikaelsson (v) Maria Jonsson (kd) Ingemar Dalgård (m), beslutande från kl 15.00 § 130	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Börje Nordström, lantmätare Anders Berg, vice stadsarkitekt Håkan Sjögren, ekonomichef Johan Gammelgård, kvalitetschef	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2004-09-28	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerande	 Anders Sellström

Paragrafer 124-141

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2004-09-20	
Datum för anslags uppsättande	2004-09-29	Datum för anslags nedtagande 2004-10-20
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



7

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2004-09-20 § 127

Dnr PLA 01-29

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Backen 6:11 m fl**
Sökande: Umeå kyrkliga samfällighet
Kyrkoförvaltningen, Box 521
901 01 UMEÅ
Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Staffan Holmgren

Sign:

Syfte

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för nybyggnad av två bostadshus med inriktning mot seniorboende.

Utställningstid

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i april 2003. Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande. Samråd har ägt rum 2003-03-17-2003-04-07. Planförslaget har varit utställt för granskning **2003-05-07-2003-05-28**.

Kungörelse

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslags-tavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren **2003-04-30**.

Erinran

Länsstyrelsen: "Länsstyrelsen har lämnat synpunkter i samrådsyttrande den 3 mars 2003.

Några detaljsynpunkter har under hand framförts till kommunen. Därutöver har Länsstyrelsen inget att tillägga förutom att siktfältet vid gång- och cykelvägens anslutning till Backenvägen bör säkerställas."

Kommentar: Gång- och cykelvägen vid församlingsgården liksom anslutningen mot Backenvägen är befintlig. Backenvägen är på sträckan mellan korsningarna med Klockarvägen och Vårdhemsvägen nyligen ombyggd, vid övergångsställena avsmalnande och med sänkt hastighet på sträckan (30 km i timmen).

Illustrationen revideras till aktuell utformning av ovanstående del av Backenvägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden:

"Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

att som yttrande över detaljplanen hänvisa till Miljö och Hälsoskydds bedömning i ärendet enligt nedan.

Bakgrund



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-09-20 § 127

Dnr PLA 01-29

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Byggnadsnämnden begär med anledning av utställning av planförslag Miljö- och hälsoskyddsnämnden yttrande i ärendet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av två bostadshus för seniorboende.

Från miljösynpunkt berörs planområdet av närheten till den befintliga värmecentralen i östlig riktning. I samrådsskedet pekade Miljöenheten på att skyddsavståndet mellan en anläggning av aktuell storleksordning och bostäder enligt Naturvårdsverkets "Bättre plats för arbete" bör vara minst 50 meter. Krav ställdes på att konsekvenserna av verksamheten för boendemiljön borde belysas i planen. Planhandlingarna har inför utställningen kompletteras med miljörapport för värmearläggningen avseende år 2002.

Bedömningar

Närboende kan störas av verksamheten vid värmecentralen genom främst buller. Transporter och arbeten vid anläggningen kan förekomma vid olika tider på dygnet och under veckan, vilket kan upplevas störande i en för övrigt tyst boendemiljö. Miljöenheten anser att gällande skyddsavstånd är motiverade och bör respekteras. Vid en sammanvägd bedömning i det aktuella föreslås därför att bostäderna i östra delen av planområdet utgår eller flyttas så att skyddsavståndet minst 50 meter kan uppfyllas."

Vid ärendets behandling yrkar Christer Paulsson (s) att nämnden skall besluta enligt följande:

"Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att det i planbestämmelserna införs krav på åtgärder för att säkerställa en god boendemiljö i enlighet med intentionerna i Naturvårdsverkets råd Bättre plats för arbete."

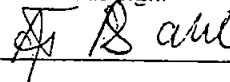
Ordförande ställer proposition på Christer Paulssons yrkande och finner att nämnden bifaller detsamma.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar således

Att tillstyrka planförslaget under förutsättning att det i planbestämmelserna införs krav på åtgärder för att säkerställa en god boendemiljö i enlighet med intentionerna i Naturvårdsverkets råd Bättre plats för arbete."

Kommentar: Planbestämmelserna kompletteras och revideras under rubriken Byggnadsteknik enligt följande:

"Med hänsyn till ibland förekommande buller från panncentralen skall byggnaderna utföras så att en dygnsekvivalent bullernivå inomhus, för bostäderna, inte överstiger 30 dB(A) och utomhus inom rekreationsytorna inte överstiger 55 dB(A)."



UMEÅ ENERGI:

"Umeå Energi har beretts tillfälle att lämna yttrande över rubricerad detaljplan. Enligt handlingarna i ärendet har vi också vid tidigare samråd haft möjlighet att lämna synpunkter på ärendet. Av oförklarliga skäl har vi inte gjort detta vilket vi beklagar. Ärendet har väsentlig betydelse för vår verksamhet och trots det tidigare misstaget vill vi nu framföra våra synpunkter.

Enligt planförslaget kommer avståndet från panncentralen till närmaste bostadshus vara 25 meter. Enligt Boverkets allmänna råd 1955:5 "Bättre plats för arbete" är rekommenderat minska skyddsavstånd till en oljeeldad förbränningsanläggning på en tillförd 10 MW, 50 meter. Vid en tillförd effekt på 50 MW är rekommenderat skyddsavstånd 100 meter. Backens panncentral har en tillförd effekt på totalt 24 MW. Rimligt skyddsavstånd borde därför vara minst 60 meter. Umeå Energi anser att man vid planering bör använda sig av de rekommendationer som finns och vars syfte är att ta hänsyn till och ansvar för de närboendes miljö, hälsa och säkerhet. Det är också angeläget att hänsyn tas till den nödvändiga infrastrukturen som krävs för att säkra fjärrvärmeleveranserna.

I dagsläget finns det närmaste belägna bostadshuset 60 meter från anläggningen. Det var under dessa förhållanden som anläggningen prövades och fick tillstånd för verksamheten enligt Miljöskyddslagen 1992-10-01. Anläggningen har bullerisolerats för att hålla bullernivåerna inom de villkor som gäller vid närmaste bostadshus. Dessutom har restriktioner lagts på bränsletransporterna för att minimera störningarna för omgivningen. Anläggningen kan komma att köras alla tider på året och under alla dagar i veckan beroende på om detta krävs för att säkra fjärrvärmeleveranserna i Backen- och Umedalsområdet.

Om den föreslagna bebyggelsen kommer till stånd kommer det sannolikt att orsaka svårigheter för oss att innehålla villkor meddelade under helt andra omständigheter.

Umeå Energi avstyrker därför planförslaget. Bostadsbebyggelse bör ej ske närmare anläggningen än vad som är fallet idag. Skyddsavståndet som rekommenderas av Boverket, Naturvårdsverket, Räddningsverket och Socialstyrelsen bör följas."

Kommentar: Tredje stycket börjar "I dagsläget finns det närmaste belägna bostadshuset 60 meter från anläggningen" - detta är inte korrekt. Närmaste byggnad med boende är ett gruppboende, Tallen, med 8 svårt dementa personer som boende. Denna byggnad är belägen 32 meter från panncentralen.

Tredje stycket fortsätter: "Det var under dessa förhållanden (60 meter) som anläggningen prövades och fick tillstånd för verksamheten enligt Miljöskyddslagen 1992-10-01." Ovanstående gruppboende beviljades bygglov 1993-02-03, A § 26, (endast fyra månader efter ovanstående tillståndsdatum) på villkor "att åtgärder vidtas för att klara ljudkraven i de rum som gränsar mot befintlig panncentral".

Ett annat exempel på bostäder intill en panncentral förekommer i detaljplanen för Dragonfältet som vann laga kraft 2000-03-01. Enligt intentionerna i detalj-



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-09-20 § 127

Dnr PLA 01-29

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

planen har tre parhus uppförts längs Ridhusgatan, bygglovets för dessa beviljades 2000-03-02, A § 99. Parhuset på fastigheterna Dragonfältet 1 och 2 gränsar direkt mot panncentralen. Avståndet mellan anläggningen och bostäderna är här endast 16 meter.

Samhällsbyggnadskontoret anser med hänvisning till ovanstående och Miljö- och hälsoskyddsnämndens ställningstagande, att de bullerdämpande åtgärderna som föreslås i bestämmelsen, under kommentaren till Miljö och Hälsoskydds yttrande, skall vara tillräckliga för att Byggnadsnämnden skall kunna antaga planen.

Övrigt

Underhand har framkommit att byggrätten för det östra bostadshuset bör justeras på bredden för att erhålla en bättre överensstämmelse med illustrationen.

Sammanfattning

Illustrationen revideras till Backenvägens nuvarande utformning. Planbestämmelserna revideras och kompletteras med bestämmelse avseende bullerdämpande åtgärder för bostadsbyggnaderna. Byggrätten för det östra bostadshuset justeras på bredden för bättre överensstämmelse med illustrationen.

Kvarstående synpunkter

Umeå Energis krav på skyddsavstånd.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att antaga den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



Dnr PLA 01-29

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:11 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för nybyggnad av två stycken bostadshus med inriktning mot seniorboende.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Backen S:22, större delen av Backen 6:11 (församlingsgården), samt mindre delar av Backen 6:1 och Backen 2:3. Området begränsas i norr av Umedalens idrottsplats, i öster av en värmecentral och Backenheimmet, i söder av Backenvägen samt i väster av fyra bostadshus och en krigskyrkogård.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1983-10-12. För fastigheten Backen 6:12 och en mindre del av det sydvästra hörnet av Backen 6:11 (befintligt hyreshus) pågår en separat detaljplaneläggning. Avsikten är att ställa ut den detaljplanen samtidigt med denna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

För en tidigare version av planförslaget har samråd hållits under tiden 19 december 2001–9 januari 2002. På grund av nya förutsättningar som nu framkommit handlägges detaljplanen som ett nytt förslag

Umeå kyrkliga samfällighet (fastighetsägare) har för avsikt att inom den norra delen av planområdet låta uppföra två fyravånings bostadshus med seniorbostäder. Läget för denna typ av boende är ytterst lämplig då det inom området finns möjligheter till service genom samordning med närbelägna Umbygdens sjukhem och Backenheimmet samt aktiviteter genom kyrkans äldreverksamhet.

Planområdet indelas i två huvudområden. Ett för bostäder och ett för församlingsgården. Då det vid framtida fastighetsindelning kan bli olika ägare till de två områdena bör parkering och tillfarter lösas inom och till respektive område. Bostäderna nås från Vårdhemsvägen via en ny infart intill Umedalens idrottsplats och församlingsgården samt det befintliga hyreshuset nås från Backenvägen.

Befintlig gång- och cykelväg vid Umedalens idrottsplats ansluter idag mot Backenvägen dels genom det aktuella planområdet och dels via Vårdhemsvägen. För att bibehålla kommunikationen genom planområdet skall den befintliga allén med gång- och cykelvägen förbi församlingsgården bevaras. Gång- och cykelvägen får vid de planerade bostadshusen ett nytt läge. Den planerade interna gångvägen inom bostadsområdet utformas så att den på ett naturligt sätt ansluter till allén, se illustrationen.

Vegetation

Förutom allén skall skogspartiet intill krigskyrkogården och två mindre grupper med tallar inom bostadsområdet bevaras. Den norra av dessa grupper utgör en naturlig avgränsning mot värmecentralen. En garagebyggnad i anslutning till tallarna skulle ytterligare förstärka avgränsningen mot värmecentralen.

Störningar

För att belysa luftemissioner, buller, drifttid m m, bifogas som bilaga, Miljörapport panncentral Backen, upprättad år 2002 av Umeå Energi.

Byggteknik och teknisk försörjning

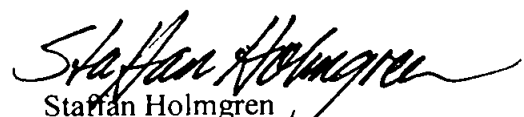
För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall sker lämpligen i gemensam kompost för området. För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att 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. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnet. Ett femledarsystem för el installeras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2003
Detaljplanering Rev i september 2004


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-29

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:11 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

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av två bostadshus i fyra våningar samt att – ur plansynpunkt – tillåta ett mer flexibelt utnyttjande av den befintliga församlingsgården som idag är avsedd för allmänt ändamål.

I en samtidig planläggning för den angränsande fastigheten Backen 6:12 och en mindre del av Backen 6:11 (dnr PLA 01-14) föreslås att Backen 6:11 skall avstå ett litet område till Backen 6:12.

Efter fastighetsreglering med mark från Backen S:22 kan en fastighet för bostadsändamål avstyckas. Alternativt kan nuvarande församlingsgården avstyckas tillsammans med erforderligt utrymme för parkering etc.

Det bör övervägas om de delar av Backen 6:11 och samfälligheten Backen S.22 som rymmer fornminne kan regleras till annan fastighet.

Beroende på hur fastigheten delas upp kan det bli nödvändigt att inrätta gemensamhetsanläggning för parkering och utfart mot Vårdhemsvägen samt andra eventuella gemensamma nyttigheter.

Utfarten mot Backenvägen skall användas gemensamt av Backen 6:11 och 6:12. Rätten kan säkerställas med servitut. Alternativt kan gemensamhetsanläggning inrättas för utfartsvägen.

Allmänhetens rätt att nyttja gång- och cykelväg genom fastigheten bör säkerställas med servitutsupplåtelse.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

De nya bostadshusen anläggs i nära anslutning till befintlig panncentral. Till följd av att bullerimmission uppkommer när panncentralen är i drift skall bostäderna utföras så att dygnsekvivalenta bullernivåer inte överstiger vad som anges i planbestämmelserna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-29

Trafik och parkering mm

Den nya bostadsbebyggelsen skall angöras från Vårdhemsvägen via en smal utfartsväg som skall utökas till 7 meters bredd. Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm skall anläggas på fastigheten. Direktangöring från Backenvägen över vad som idag är församlingshemmets tomt skall inte vara möjlig annat än för gång- och cykeltrafik.

Nuvarande församlingshemmet angörs direkt från Backenvägen oavsett användning i framtiden. Behovet av parkeringsplatser i enlighet med gällande norm skall tillgodoses inom fastigheten.

Befintlig allé och andra särskilt markerade värdefulla vegetationselement skall bevaras.

Erforderliga åtgärder skall vidtagas så att fornminnesområde och befintliga träd som skall sparas inte kommer till skada under byggtiden.

VA och avfall mm

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning. Den tillkommande bebyggelsen skall anslutas till allmän VA-anläggning, rimligen genom upprättande av egen förbindelsepunkt.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenät.

Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas. Sophämtning skall ske från sopbod som nyanläggs.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader inklusive omläggning av befintlig gång- och cykelväg.

Planavtal har tecknats med Umeå kyrkliga samfällighet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2003

Detaljplanering

rev september 2004



Börje Nordström
lantmätare



Dnr PLA 01-29

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:11 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planförslaget har i en tidigare version varit föremål för samråd. På grund av nya förutsättningar som framkommit handlägges detaljplanen som ett nytt förslag.

Samråd har hållits under tiden 17 februari–7 mars 2003 med Länsstyrelsen, Socialkontoret, UMEVA, ULTRA, Umeå Energi AB, Telia, Kommunala Handikapprådet, Hyresgästföreningen, berörda sakägare, byggnadsnämndens ledamöter och internt med samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Länsstyrelsen skriver att tillfart till församlingsgården idag sker från Backenvägen. Även befintlig gång- och cykelväg ansluter mot Backenvägen. För övriga delar mot Backenvägen bör ur trafiksäkerhetssynpunkt utfartsförbud införas i planen.

Kommentar: Plankartan och bestämmelserna kompletteras med utfartsförbud.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka planförslaget, samt att uttala att planens antagande kan prövas av byggnadsnämnden.

Socialkontoret skriver att man enbart ser positivt på det nya förslaget, då det finns ett dokumenterat behov av bostadslösningar för äldre. Dessutom bör det vara möjligt att få till stånd ett bra samarbete med socialtjänstens äldreboende, Backenheimmet, vilket ligger alldeles i närheten.

Om det finns intresse av ett samarbete redan i samband med planeringen av de två seniorbostäderna, är socialnämnden beredd att delge erfarenheter och sakkunskap.

Sammanfattningsvis kan framhållas, att det ur ett socialtjänstperspektiv enbart är positivt med den föreslagna planeringen vad gäller uppförande av två bostadshus för seniorbostäder.

Miljöenheten framför att bostädernas nära läge till värmecentralen har noterats och att konsekvenserna för boendemiljön bör belysas i detaljplanen.

Kommentar: För att belysa luftemissioner, buller, drifttid m.m. kompletteras handlingarna, som bilaga, med Miljörapport panncentral Backen, upprättad år 2002 av Umeå Energi

ULTRA har med hänsyn till de goda etablerade trafikförutsättningarna inga synpunkter på planförslaget.

Umeå Kyrkliga Samfällighet framför att det ligger i kyrkans intresse att skapa goda möjligheter för ett bra seniorboende inom Backen.6:11. Man tror att de förutsättningarna gynnas om även Backen 6:12 ingår som del i det konceptet. Oavsett om fastigheten 6:11 fortsatt förblir i kyrkans ägo eller om den förvärvas av annan fastighetsägare kommer troligen både boendet och trivseln att gynnas av att tillhöra samma förvaltning.

Servitut behöver då inte säkerställas. Att upprätta gemensamhetsanläggning blir inte heller nödvändigt.

Umeå Kyrkliga Samfällighet begär således att få diskutera ett eventuellt förvärv av fastigheten 6:12 innan fastigheten överlåtes till annan köpare.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret instämmer i att det vore positivt om även fastigheten Backen 6:12 ingick, men det är en fråga för Mark och Exploatering samt Lantmäteri och berör inte detaljplanen.

Inger och Henrik Åberg, Backen 6:9 anser att n₁-området mellan u-området och fastigheterna Backen 6:9 och Backen 6:14 bör få samma beteckning som de n-områden som gränsar mot panncentralen, detta för att öka skyddet för avverkning.

Kommentar: n står för: "träden får inte fällas" och n₁ för: "marken skall hållas skogsbevuxen". Att ange en bestämmelse som lyder "att träden inte får fällas" för ett skogsparti är inte relevant, till skillnad från då det gäller något enstaka träd.

För att erhålla ett ökat skydd mot avverkning ändras bestämmelsen till "Skogspartiet skall vidmakthållas och vid behov skall återplantering ske".

Balticgruppen Fastighet AB anför att man inte har någon erinran mot själva planförslaget men man anser dock att hur gång- och cykelvägen i områdets norra del ansluter till befintlig gång- och cykelväg skall redovisas samt kräver man, för att inga missförstånd skall ske, att den streckade vägen över Backen 8:4 mot fotbollsplanen tas bort, eftersom den inte finns.

Kommentar: Anslutningspunkten ligger utanför planområdet. På illustrationen ser man principiellt var anslutningen kommer att bli. Ett exakt läge kan ej redovisas ännu eftersom projekthandlingar inte har upprättats. Grundkartan kollas och revideras angående vägen över Backen 8:4.


Övriga sakägare och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört utfartsförbud mot Backenvägen, bostädernas nära läge till värmecentralen, bestämmelsen för skogspartiet och på grundkartan redovisad väg över fastigheten Backen 8:4.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i april 2003
Plan och Bygglov


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **del av fastigheten BACKEN 6:11 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planförslaget har i en tidigare version varit föremål för samråd. På grund av nya förutsättningar som framkommit handlägges detaljplanen som ett nytt förslag.

Samråd har hållits under tiden 17 februari–7 mars 2003 med Länsstyrelsen, Socialkontoret, UMEVA, ULTRA, Umeå Energi AB, Telia, Kommunala Handikapprådet, Hyresgästföreningen, berörda sakägare, byggnadsnämndens ledamöter och internt med samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Länsstyrelsen skriver att tillfart till församlingsgården idag sker från Backenvägen. Även befintlig gång- och cykelväg ansluter mot Backenvägen. För övriga delar mot Backenvägen bör ur trafiksäkerhetssynpunkt utfartsförbud införas i planen.

Kommentar: Plankartan och bestämmelserna kompletteras med utfartsförbud.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka planförslaget, samt att uttala att planens antagande kan prövas av byggnadsnämnden.

Socialkontoret skriver att man enbart ser positivt på det nya förslaget, då det finns ett dokumenterat behov av bostadslösningar för äldre. Dessutom bör det vara möjligt att få till stånd ett bra samarbete med socialtjänstens äldreboende, Backenheimmet, vilket ligger alldeles i närheten.

Om det finns intresse av ett samarbete redan i samband med planeringen av de två seniorbostäderna, är socialnämnden beredd att delge erfarenheter och sakkunskap.

Sammanfattningsvis kan framhållas, att det ur ett socialtjänstperspektiv enbart är positivt med den föreslagna planeringen vad gäller uppförande av två bostadshus för seniorbostäder.

Miljöenheten framför att bostädernas nära läge till värmecentralen har noterats och att konsekvenserna för boendemiljön bör belysas i detaljplanen.

Kommentar: För att belysa luftemissioner, buller, drifttid m.m. kompletteras handlingarna, som bilaga, med Miljörapport panncentral Backen, upprättad år 2002 av Umeå Energi

ULTRA har med hänsyn till de goda etablerade trafikförutsättningarna inga synpunkter på planförslaget.

Umeå Kyrkliga Samfällighet framför att det ligger i kyrkans intresse att skapa goda möjligheter för ett bra seniorboende inom Backen 6:11. Man tror att de förutsättningarna gynnas om även Backen 6:12 ingår som del i det konceptet. Oavsett om fastigheten 6:11 fortsatt förblir i kyrkans ägo eller om den förvärvas av annan fastighetsägare kommer troligen både boendet och trivseln att gynnas av att tillhöra samma förvaltning.

Servitut behöver då inte säkerställas. Att upprätta gemensamhetsanläggning blir inte heller nödvändigt.

Umeå Kyrkliga Samfällighet begär således att få diskutera ett eventuellt förvärv av fastigheten 6:12 innan fastigheten överlåtes till annan köpare.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret instämmer i att det vore positivt om även fastigheten Backen 6:12 ingick, men det är en fråga för Mark och Exploatering samt Lantmäteri och berör inte detaljplanen.

Inger och Henrik Åberg, Backen 6:9 anser att n_1 -området mellan u-området och fastigheterna Backen 6:9 och Backen 6:14 bör få samma beteckning som de n-områden som gränsar mot panncentralen, detta för att öka skyddet för avverkning.

Kommentar: n står för: "träden får inte fällas" och n_1 för: "marken skall hållas skogsbevuxen". Att ange en bestämmelse som lyder "att träden inte får fällas" för ett skogsparti är inte relevant, till skillnad från då det gäller något enstaka träd.

För att erhålla ett ökat skydd mot avverkning ändras bestämmelsen till "Skogspartiet skall vidmakthållas och vid behov skall återplantering ske".

Balticgruppen Fastighet AB anför att man inte har någon erinran mot själva planförslaget men man anser dock att hur gång- och cykelvägen i områdets norra del ansluter till befintlig gång- och cykelväg skall redovisas samt kräver man, för att inga missförstånd skall ske, att den streckade vägen över Backen 8:4 mot fotbollsplanen tas bort, eftersom den inte finns.

Kommentar: Anslutningspunkten ligger utanför planområdet. På illustrationen ser man principiellt var anslutningen kommer att bli. Ett exakt läge kan ej redovisas ännu eftersom projekthandlingar inte har upprättats. Grundkartan kollas och revideras angående vägen över Backen 8:4.

Övriga sakägare och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört utfartsförbud mot Backenvägen, bostädernas nära läge till värmecentralen, bestämmelsen för skogspartiet och på grundkartan redovisad väg över fastigheten Backen 8:4.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i april 2003
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-01-13

Registrering av åtgärder:
BACKEN 6:11, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 525 och 526

Berörda fastigheter:
BACKEN S:22
BACKEN 2:3
BACKEN 6:1
BACKEN 6:11
LADAN 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-09-20	BD	Beslutsdatum
2004-10-20	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-01-10	PB	Inlagd i ACM