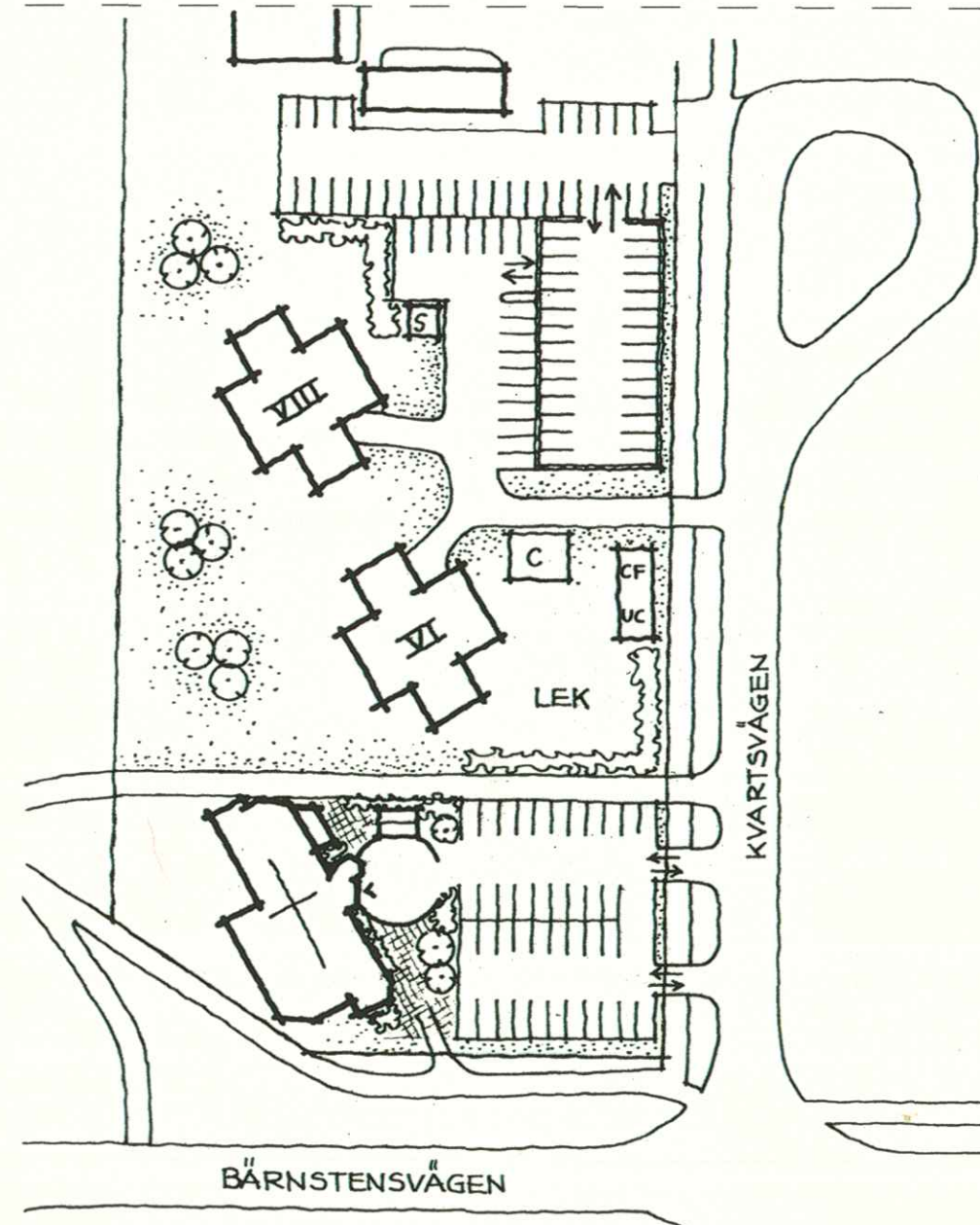


ILLUSTRATION



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 KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C1 Kyrka

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

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 2003-10-03
 Laga kraft 2005-04-28
 Vidimeras *S.L.*
Årshöjningsbeslut 2003-12-13
Regringens beslut 2005-04-28

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

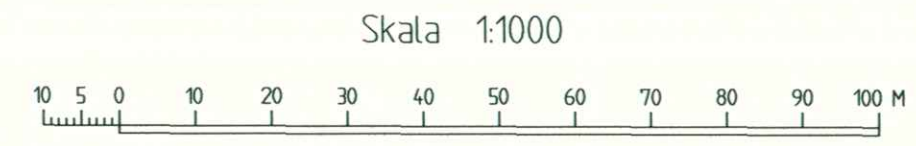
Upprättad 2003-02-04
 Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: GA
 Kartkonstruktion: RA

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 449B
 Flygfotografering år: 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: Lantmäteriverket 2003-02-07
 Upphovsrätt: Umeå kommun



Detaljplan för del av fastigheten
GNEJSEN 97 m fl
 inom CARLSHEM i UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2003
 Reviderad i oktober 2003

Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Peder Seidegård
 Planarkitekt

EA

2480K-P05/115



LAGAKRAFTBEVIS

2005-05-17

DNR PLA 03-2

Detaljplan för del av fastigheten **Gnejsen 97 m fl** inom Carlshem i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-10-03 , § 167

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2003-12-13.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringens har beslutat avslå överklagandena 2005-04-28.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-04-28**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

05051715294851

2480K - P05/115

2005-05-17 16:44

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	c-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	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	



REGERINGEN

Kop: Plan; Ole, Margaretha, Börje, Åsa, Anders

Regeringsbeslut 6

2005-04-28

M2004/81/F/P

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2005 -05- 11
Dnr 13.02

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2005 -05- 11	
Dnr:	Dol:
Aktbil:	Bil:

Överklagande i fråga om detaljplan för del av fastigheten Gnejsen 97 m.fl. inom Carlshem, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 3 oktober 2003 att anta detaljplan för del av fastigheten Gnejsen 97 m.fl. inom Carlshem i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 16 december 2003 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

EFS Missionsförening i Carlskyrkan, Gnejsens samfällighetsförening, Lennart Fällgren, Gunilla Holm och Lars-Erik Edström, Britta och Berndt Edström, Anita och Gunnar Stenwall, Luke och Jan van Doorn, Ingrid och Ulf Persson, Ann-Christin Sjöholm och Stefan Morén samt Helena och Olov Teglund har överklagat länsstyrelsens beslut.

EFS Missionsförening i Carlskyrkan hänvisar till tidigare skrivelser och anför bl.a. följande. Det är anmärkningsvärt att föreningens synpunkter om parkeringsplatser inte blev tillgodosedda innan detaljplanen antogs. Carlskyrkans lokaler används, förutom som kyrkolokal, även för såväl ungdomsverksamhet som olika föreningsaktiviteter. Carlskyrkan är en distriktskyrka inom Ålidshems församling, och samtidigt en samsarbetskyrka, vilket innebär att verksamheten regleras i ett samsarbetsavtal mellan Svenska kyrkan och EFS. Ansvaret för det löpande arbetet är anförtrott missionsföreningen under ledning av föreningens styrelse. Länsstyrelsens bedömning att parkeringsfrågan inte har den digniteten att kommunens antagandebeslut skall hävas kan kraftigt ifrågasättas. Missionsföreningen har hela tiden ställt sig positiv till att området

utvecklas genom ytterligare bebyggelse, under förutsättning att deras parkeringsbehov tillgodoses och att största möjliga hänsyn tas till kyrkobyggnaden och närliggande bostadsbebyggelse vid husens utformning, höjd och färgsättning.

Gnejsens samfällighetsförening hänvisar till tidigare skrivelser och anför bl.a. följande. Den omgivande bebyggelsen påverkas negativt av planförslaget avseende bebyggelsens villakarakter och antalet soltimmar på berörda fastigheter. Planförslaget kan i vissa delar med avseende på exploaterings placering innebära relativt stora nackdelar jämfört med rådande förhållanden. Det är fråga om ett närmast brutalt arkitektoniskt ingrepp att placera två höghus i ett område starkt präglad av småhus och låga flerbostadshus. Höghuset medför också påtagliga olägenheter för de närmaste husraderna i form av skuggbildning och upplevelse av instängdhet. Det sistnämnda gäller för övrigt hela samfällighetsområdet. Skuggbildningen gäller inte minst under sommartid och då under den tid då uteplatserna används. Föreningen kan acceptera att det finns ett allmänt intresse för att tomten bebyggs med hyreshus. En sådan bebyggelse skall emellertid utformas på så sätt att även enskilda intressen tillgodoses. Föreningen är övertygad om att det i det aktuella området går att bygga hyreshus på ett sådant sätt att de smälter in i miljön och dessutom tillgodoser kraven på en god ekonomi för fastighetsägaren. Det är också anmärkningsvärt att kyrkans synpunkter om parkeringsplatser inte tillgodosetts innan detaljplanen antogs. Länsstyrelsen har vidare ansett att planen inte är av sådan principiell beskaffenhet och av större vikt att den borde ha antagits av kommunfullmäktige. Föreningen är av motsatt uppfattning och anser att det är av mycket principiell vikt hur ett sådant område som detta skall utformas. Det är naturligtvis inte samma övervägande som gör sig gällande då det är fråga om förtätning i innerstaden som i utkanten av staden. Det kan också påpekas att en av ledamöterna i byggnadsnämnden framförde ett yrkande om att frågan skulle hänskjutas till kommunfullmäktige. Det fanns också ledamöter som ansåg att detaljplanen inte skulle antas. När en stor oenighet, som i detta fall, föreligger i byggnadsnämnden hänskjuts detaljplanen normalt till kommunfullmäktige.

Lennart Fällgren, Gunilla Holm och Lars-Erik Edström, Britta och Berndt Edström, Anita och Gunnar Stenwall, Luke och Jan van Doorn, Ingrid och Ulf Persson, Ann-Christin Sjöholm och Stefan Morén samt Helena och Olov Teglund hänvisar till tidigare skrivelser och anför i gemensam skrivelse bl.a. följande. Länsstyrelsen har noterat att det är uppenbart att omgivande bebyggelse påverkas negativt av planförslaget avseende bebyggelsens villakarakter och antalet soltimmar på berörda fastigheter. Planförslaget kan också enligt länsstyrelsen i vissa delar med avseende på exploaterings täthet och placering innebära relativt stora nackdelar jämfört med rådande förhållanden. Trots de stora olägenheterna har länsstyrelsen ansett att dessa inte är tillräckliga för att ändra på kommunens antagandebeslut. I plan- och bygglagens (1987:10)

formuleringar rörande avvägningen av motstående intressen och miljö-kvalitetsmålet God bebyggd miljö anges kvalitativa frågeställningar bl.a. rörande skönhetsupplevelser och trevnad som väsentliga i strävandena att nå en hållbar utveckling. Om detta hade beaktats på ett seriöst sätt borde kommunens planer på höghusbebyggelse ha upphävts med tillägg att utformningen av bostadsbebyggelse skall ske så att kvalitetsmålet uppfylls. De sammantagna skugg effekter som kan förutses överstiger vida de riktlinjer som Boverket angett. Synpunkter har också framförts i fråga om parkeringarnas antal och belägenhet. Länsstyrelsen har i sin prövning valt att bortse från detta och hänvisat till att problemen kan lösas i annan ordning. Vad denna ordning innebär har dock länsstyrelsen inte närmare utrett. Det är anmärkningsvärt att det i samhällsplanering, genom svepande formuleringar, skall kunna bortses från de uppenbara problem som skapas och som därmed borde lösas i planeringsarbetet. Deras förhoppning är att regeringen i sin bedömning av ärendet tränger djupare in i de miljöproblem som kommer att skapas om den aktuella planändringen medges.

Anita och Gunnar Stenwall anför i en separat överklagandeskrivelse bl.a. följande. Uttrycket "förtätning" av stadsbebyggelse tycks enligt länsstyrelsen enbart betyda att man skall bygga åttavåningshus. Det bör gå att förtäta bebyggelsen genom att bygga i samma utformning som de intilliggande trevåningshusen. De frågar sig om byggnadsnämnden och länsstyrelsen tagit del av forskningsrapporter att man inte skall bryta en god boendemiljö genom att placera in helt avvikande hustyper. I synnerhet gäller det höghusobjekt bland lägre bebyggelse. Att sittande kommunstyrelse genom dålig planering fått kalla fötter då de förorsakat bostadsbrist, särskilt för studenter, behöver inte betyda att man till varje pris för all framtid skall förstöra en hel stadsdel. Om det vore akut brist på tomtmark skulle det kanske röna viss förståelse men så är inte fallet.

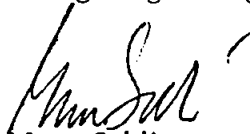
Skälen för regeringens beslut

Vad först gäller klagandenas invändningar om den formella hanteringen i kommunen, finner regeringen att detaljplanen inte kan anses vara av sådan principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt att den borde ha blivit föremål för kommunfullmäktiges prövning. Vad klagandena anført i denna del utgör således inte skäl för att upphäva planen.

Vid prövning av ärendet i sak finner regeringen att detaljplanen i sig inte kan anses innebära en felaktig avvägning mellan berörda allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen kan inte heller, avseende bl.a. de skugg effekter som planen innebär, anses medföra så betydande olägenheter för klagandena att planen av det skälet bör upphävas. Vad klagandena anført,

bl.a. vad avser parkeringsbehov och miljö kvalitetsmålen, utgör inte heller i övrigt skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Mona Sahlin


Annika Petrelius Hansén

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

EFS Missionsförening i Carlskyrkan, c/o Anders Karlsson,

Kvartsvägen 146, 907 41 UMEÅ

Gnejsens samfällighetsförening, c/o Nils Häggström, Kvartsvägen 102,

907 41 UMEÅ

Lennart Fällgren, Kvartsvägen 2, 907 41 UMEÅ

Gunilla Holm och Lars-Erik Edström, Kvartsvägen 4, 907 41 UMEÅ

Britta och Berndt Edström, Kvartsvägen 6, 907 41 UMEÅ

Anita och Gunnar Stenwall, Kvartsvägen 8, 907 41 UMEÅ

Luke och Jan van Doorn, Kvartsvägen 10, 907 41 UMEÅ

Ingrid och Ulf Persson, Kvartsvägen 12, 907 41 UMEÅ

Ann-Christin Sjöholm och Stefan Morén, Kvartsvägen 14,

907 41 UMEÅ

Helena och Olov Teglund, Kvartsvägen 16, 907 41 UMEÅ

AB Bostaden i Umeå, Box 244, 901 06 UMEÅ



Länstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2003-10-16

Rek+mb

Beaktning
403-18547-2003
403-18769-2003
403-18773-2003
403-18774-2003

1(4)

Enligt sändlista

Överklaganden av byggnadsnämnds beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandena av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 3 oktober 2003, § 169, att anta detaljplan för del av fastigheten Gnejsen 97 m fl inom stadsdelen Carlshem i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 2003 och reviderad i oktober 2003.

Överklagandena

Ni har som enskild fastighetsägare, Styrelsen för och medlemmar i Samfälligheten Gnejsen och EFS Missionsföreningen i Carlskyrkan överklagat kommunens antagandebeslut och får anses yrka att Länstyrelsen skall upphäva detta. I huvudsak anförs följande skäl:

Ni är överlag positivt inställda till att den idag obebyggda tomten bebyggs med bostäder. Ni anser dock att byggnadsnämnden inte har tagit hänsyn till kringliggande bostadsområde som präglas av små- och flerbostadshus och kyrkobyggnad vad gäller främst höjden på planerade hus. Fastigheterna efter Kvarteravägen kommer till följd av detta att drabbas av betydande skuggeffekter.

Ni menar att trafiken kommer att öka och generera i att parkeringsplatsernas antal är i underkant, det sistnämnda även påtagligt för Carlskyrkan.

Vidare sammanfattar Ni att marknadsvärdet på fastigheterna kommer att påverkas negativt till följd av skuggeffekterna, ökad trafikering efter gatan, försämrad utsikt från tomterna och en känsla av instängdhet i det närliggande bostadsområdet.

Länstyrelsens bedömning

I lämplighetsprövning av detaljplaner ska enligt 1 kap 5 § PBL såväl enskilda som allmänna intressen beaktas. De allmänna intressena som ska beaktas anges i 2 kap PBL medan krav på byggnaders placering m.m. framgår av 3 kap PBL. En strävan enligt avvägningen av bl.a. motstående intressen bör vara att uppfylla miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö där kvalitativa frå-

geställningar bl a rörande skönhetsupplevelser och trevnad anges som väsentliga i strävandena att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

Hur allmänna intressen beaktas är i första hand en kommunal angelägenhet.

Länsstyrelsen noterar starka allmänintressen i förhållandena att detaljplane-förslaget dels hanterar konsekvenserna av de strukturella förändringarna inom handeln genom att förnya markanvändningen vid en nedlagd stadsdelsbutik för dagligvaror, dels tillskapar bostäder i en starkt expansiv utbildningsort.

I fråga om avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen gör Länsstyrelsen följande bedömning:

Kompletteringsbebyggelse i stadsnära områden är enligt Umeå kommuns översiktsplan ett led i att klara bostadsefterfrågan i tätorten. Vidare framhävs i översiktsplanen att en förtätad bebyggelse är en långsiktigt hållbara samhällsutveckling som ger ett bättre resursutnyttjande och minskat trafikarbete. Länsstyrelsen delar dessa utgångspunkter för att hävda bostadsförsörjningen i starkt expanderande tätorter.

Fastigheter i tätortsnära lägen i expansiva städer blir naturligen utsatta för förändrade förhållanden. Förändringar i stadsbilden mot en mer koncentrerad bebyggelse kan inte uteslutas för att upprätthålla en rimlig bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen kan ha förståelse för Era synpunkter angående de planerade husens intrångseffekter i omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen ser dock fördelar med att förtäta exploateringar i redan bebyggda stadsdelar där befintlig kommunal teknik och kommunal service kan nyttjas samt trafikarbetet med hänsyn till närheten till arbetsplatser och serviceutbud kan minimeras.

Planförslaget har från samråd till utställning reviderats vad gäller utökad avstånd till de intilliggande husen efter Kvarter svägen. Avståndet mellan det lägsta punkthuset och husen efter Kvarter svägen är ungefär 52 meter. Länsstyrelsen delar här kommunens uppfattning om att avståndet är acceptabelt i en stadsmiljö likt denna.

Den planerade bebyggelsen på fastigheten Gnejsen 97 m fl kommer att medföra fler trafikrörelser inom området. Målpunkten för den tillkommande trafiken är densamma då området utgörs av parkeringsplatser även idag. Länsstyrelsen bedömer att den tillkommande trafiken till följd av föreslagen exploatering inte är större än att kapaciteten i befintligt gatunät är till fyllest. Alternativa gång- och cykelvägar till och från området finns för de oskyddade trafikanterna.

Enligt EFS Missionsförening i Carlskyrkan genom dess ordförande har ej kyrkans parkeringsbehov tillgodosetts på ett tillfredsställande sätt. Länssty-

relsen gör den bedömningen att parkeringsfrågan inte är av den dignitet att kommunens antagandebeslut ska hävas och att problemen kan lösas i annan ordning.

Länsstyrelsen ställningstagande

Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan. Länsstyrelsen anser att planen inte är av sådan principiell beskaffenhet och större vikt att den borde ha antagits av kommunfullmäktige.

Det är uppenbart att omgivande bebyggelse påverkas negativt av planförslaget avseende bebyggelsens villakarakter och antalet soltimmar på berörda fastigheter. Även om planförslaget i vissa delar med avseende på exploateringens täthet och placering kan uppfattas innebära relativt stora nackdelar jämfört med rådande förhållanden finner Länsstyrelsen att detta inte är tillräckligt för att ändra på kommunens antagandebeslut. I bedömningen av allmänna och enskilda intressen får behovet av att säkra bostadsförsörjning i en expanderande tätort med kompletteringsbebyggelse i befintliga miljöer gå före den enskildes intresse av bibehållna rådande miljökvaliteter. Intrångseffekterna till följd av planförslaget är i detta perspektiv inte större än att de får tålas. Överklagandena ska därför avslås.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.


Tomas Johansson


Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Sändlista

Dagmar Granholm, Kvartsvägen 126, 907 41 UMEÅ
Nils Häggström, Kvartsvägen 102, 907 41 UMEÅ
Bertil Eriksson, Kvartsvägen 152, 907 41 UMEÅ
Stefan Morén, Kvartsvägen 14, 907 41 UMEÅ
Lennart Fällgren, Kvartsvägen 2, 907 41 UMEÅ
Gunilla Holm och Lars-Erik Edström, Kvartsvägen 4, 907 41 UMEÅ
Britta och Berndt Edström, Kvartsvägen 6, 907 41 UMEÅ
Anita och Gunnar Stenwall, Kvartsvägen 8, 907 41 UMEÅ
Luke och Jan van Doorn, Kvartsvägen 10, 907 41 UMEÅ
Ingrid och Ulf Persson, Kvartsvägen 12, 907 41 UMEÅ

Lansstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT
Datum
2003-12-16

Beteckning
403-18547-2003
m fl.

Ann-Christin Sjöholm och Stefan Morén, Kvartervägen 14, 907 41 UMEÅ
Helena och Olov Teglund, Kvartervägen 16, 907 41 UMEÅ
Anna Thorén, Språkgränd 17, 907 33 UMEÅ

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
Rätts



Länstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

UNDERRÄTTELSE

Datum
2004-01-15

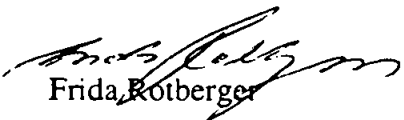
Beteckning
403-119-2004
403-120-2004
403-121-2004
403-235-2004

1(1)

Umeå Kommun Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglov	
2004 -01- 16	
Dnr 03.02	Plan

Byggnadsnämnden
Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Detaljplan för del av fastigheten Gnejsen 97 m fl inom stadsdelen Carlshem i Umeå kommun antagen den 3 oktober 2003 har överklagats till Regeringen, miljödepartementet. Överklaganden som inkommit i rätt tid till Länstyrelsen har översänts till Regeringen.


Frida Rotberger

Kopia till

Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2003-10-03

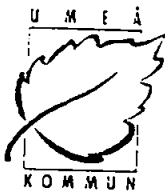
Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-12.00, 13.00-15.30	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Kurt Bergström (s), till kl 14.30 Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Pia Andersson (s), till kl 12.00 Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c), till kl 12.00 Ulrik Berg (m), till kl 12.00, deltog ej i beslut § 169 Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Karin Ahnqvist (s), tjänstgör från kl 13.00, § 172 Roger Behrendtz (s), till kl 12.00 Ingemar Dalgård (m), tjänstgör från kl 13.00, § 172 Magdalen Alatalo (fp), tjänstgör från kl 13.00, § 172 Örjan Mikaelsson (v)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olie Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Ulf Sondell, stadsingenjör Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 160, 161 Carl Arnö, parkchef, § 163 Lars Sahlin, konstintendent, § 163	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2003-10-13	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justierande	Anders Sellström

Paragrafer 160-184

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2003-10-03		
Datum för anslags uppsättande	2003-10-14	Datum för anslags nedtagande	2003-11-04
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN
 PROTOKOLL

Beslutsdatum
 2003-10-03 § 169

Dnr PLA 2003-02

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Fastighetsbeteckning: Del av GNEJSEN 97 m fl
 Fastighetens adress: Kvartervägen, Carlshem
 Sökande: AB Bostaden i Umeå
 Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård

Sign: *[Handwritten signature]*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av två flerbostadshus i sex respektive åtta våningar. Vid punkthusens utformning ska stor hänsyn tas till den närliggande Carlskyrkan och den närliggande befintliga bostadsbyggelsen. Ett annat syfte är att bekräfta befintliga förhållanden för kyrkan och samtidigt medge utrymme för eventuella framtida tillbyggnader.

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

Samråd har hållits under tiden 3–30 april 2003.

Utställning har ägt rum under tiden 20 augusti–10 september 2003.

Samrådsförslaget har även presenterats på samfällighetsförening Gnejsens årsmöte den 23 april.

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

Länsstyrelsen

I den utställda planen har punkthusens läge justerats västerut, längre ifrån närmaste villabebyggelse och materialet kompletterats med skuggstudier. Skuggstudierna visar att de planerade punkthusen kommer att beskugga ett antal villafastigheter under vissa perioder och tider under året vilket är till nackdel för berörda fastighetsägare. För den enskilde vore det en fördel om beskuggningen ytterligare kunde minimeras. Detta ska ställas mot det allmänna intresset att komplettera bostadsbebyggelsen i området.

Då motstående intressen framkommit är det angeläget att avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen tydliggörs inför kommunens slutliga lämplighetsbedömning av planärendet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning som visar avvägningen mellan det enskilda intresset och det allmänna.

I övrigt påpekar länsstyrelsen vissa redaktionella sakfel som revideras i planbeskrivningen.



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2003-10-03 § 169

Dnr PLA 2003-02

Justerarnas sign:

Carlskyrkan, Gnejsen 99 gm ordförande Anna Thorén

Liksom i kyrkans samrådsyttrande framförs att parkeringsbehovet inte tillgodoses i planförslaget.

Kyrkan föreslår att hela parkeringsytan regleras över till Gnejsen 99. Kyrkans kontakter med AB Bostaden har hittills varit resultatlösa.

Planförslaget överensstämmer inte med tidigare erhållna uppgifter om kyrkans utbyggnadsmöjligheter.

Kyrkan ser det som viktigt att stor hänsyn tas till närliggande bostadsbebyggelse och kyrkobyggnaden vid husens utformning, höjd och färgsättning.

Kommentar: I byggnadsnämndens beslut om att ställa ut planförslaget uttalar byggnadsnämnden att sökande (AB Bostaden) ska i samråd med Carlskyrkan se över parkeringsfrågan.

Plankartan revideras angående kyrkans utbyggnadsmöjligheter.

Styrelsen för Samfälligheten Gnejsen gm ordförande Nils Häggström, vice ordförande Bertil Eriksson och ledamot Stefan Morén.

Styrelsen har även under utställningsperioden inkommit med en skrivelse med i princip liknande sakinnehåll som samrådsskrivelsen.

Styrelsen vill emellertid i denna skrivelse också föra fram att de är fortsatt positiva till bostadsbyggande på den aktuella tomten, men noterar med besvikelse att det endast är i ett mycket begränsat avseende som byggnadsnämnden tagit till sig de synpunkter och ändringsförslag styrelsen tidigare framförde. Den mindre förändring av det övre höghusets placering som föreslås förändrar endast marginellt problemen med skugga och insyn. Vidare konstaterar styrelsen att den allmänna intresset har tillvaratagits mer än det enskilda dvs. de boendes.

Styrelsen har i skrivelsen hänvisat till Plan- och Bygglagen (PBL) där det är omnämnt i 3 kap 1 § att byggnader ska placeras och utformas på ett sådant sätt som är lämpligt bl.a. med hänsyn till stads- eller landskapsbild. I skrivelsen refereras det även till, i detta sammanhang, till ett överprövningsfall i Karlstad. I 3 kap 2 § PBL skall byggnader också placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Olägenheten, skriver styrelsen, är i detta fall skuggbildningen, avsevärd försämrad utsikt och avsevärt försämrat marknadsvärde för flertalet fastigheter inom området.

Den tänkta bebyggelsen inte har stöd i kommunens översiktliga planering.

Anita och Gunnar Stenwall, Gnejsen 38 (Kvartsvägen 8)

Anita och Gunnar Stenwall har även under utställningsperioden inkommit med en skrivelse med i princip liknande sakinnehåll som samrådsskrivelsen.

De anser att de problem som höghuset kommer att förorsaka av bl a skuggproblem och insyn fortfarande kvarstår. Ett bättre förslag är att det lägre höghuset byter plats med parkeringen.

De avslutar med att skriva: "Vi har fortfarande inget emot att "Träffentomten" bebyggs, men det skall ske med en stil och värdighet som ej för all framtid förstör stadsdelen".



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-10-03 § 169

Dnr PLA 2003-02

Justerarnas sign:

[Signature]

Olov och Helena Teglund, Gnejsen 42 (Kvartsvägen 16)

Olov och Helena Teglund har även under utställningsperioden inkommit med en skrivelse med i princip liknande sakinnehåll som samrådsskrivelsen.

De anser fortfarande att det är helt oacceptabelt att bygga två höghus som både skuggar och förstör utsikten för villatomterna i öster. Ett bättre förslag är att det lägre huset byter plats med parkeringen. Eller att exploatera utmed Porfyrvägen nedanför de befintliga hyreshusen.

I övrigt redovisar den medskickade kartan en ny placering av det lägre höghuset som endast skiljer 12 meter från det tidigare, ej 18 som det står i samrådsredogörelsen.

Delkommentar: De medskickade kartorna var nedförmnskade med felaktig skalangivelse. Det lägre huset är flyttat ca 18 meter västerut.

Luke och Jan van Doorn, Gnejsen 39 (Kvartsvägen 10)

Luke och Jan van Doorn har även under utställningsperioden inkommit med en skrivelse med i princip liknande sakinnehåll som samrådsskrivelsen.

Genom att flytta det lägre huset har skuggproblematiken blivit mindre men fortfarande är inte planförslaget tillfredsställande. Ett bättre alternativ är att det lägre huset byter plats med parkeringen.

(sammanfattat från engelska)

Eva Olsson, Gnejsen 32; Lennart Fällgren, Gnejsen 35; Britta och Berndt Edström, Gnejsen 37; Ingrid och Ulf Persson, Gnejsen 40 och Ann-Christin Sjöholm, Stefan Morén, Gnejsen 41.

Ovanstående sakägare har även under utställningsperioden inkommit med en skrivelse med i princip liknande sakinnehåll som samrådsskrivelsen.

Vi har tidigare uttryckt att byggande av flerfamiljshus kan vara värdefullt. Den nu föreslagna utformningen kommer dock inte att betyda något tillskott i attraktionskraft för området. De av AB Bostaden angivna kortsiktiga, tyvärr dessutom inte dokumenterade, lönsamhetsmotiven borde därför leda till att byggnadsnämnden avför det aktuella projektet. Krav måste ställas på utformning som, genom lägre bebyggelse, bättre tar hänsyn till den omgivande stadsbilden och som inte riskerar att minska viljan att flytta in i den befintliga bebyggelsen.

Planhandlingarna redovisar skuggstudier vid ytterst få tillfällen.

Vi kan sammanfattningsvis inte finna att rimlig hänsyn tas till omgivande bebyggelse i det framlagda förslaget. Vi hemställer därför, att planen omarbetas med krav på en bättre inplacering i naturen och med reducerad höjd. Endast om så sker kan planens syfte att ta hänsyn till annan omgivande bebyggelse än kyrkan uppnås.

Gimonäs-Carlshems Socialdemokratiska förening gm Kjell Edlundh

Föreningen har även under utställningsperioden inkommit med en skrivelse med i princip liknande sakinnehåll som samrådsskrivelsen



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-10-03 § 169

Dnr PLA 2003-02

Justerarnas sign:

Det är viktigt för stadsdelens framtid att byggandet sker med stor hänsyn till de redan boende. Hot om skugga på uteplatser och dominerande huskroppar gynnar definitivt inte viljan till att utveckla bostadsområdet. Vi vill därför uppmana till att detaljplanen och förslaget justeras så att intrånget minimeras. Byggnadsnämnden bör pröva att till exempel flytta fastigheterna längre ned i slänten och att placera fastigheterna så att skuggningen minimeras. Planera nytillskotten i samklang med de boende i området och den vilja att slå vakt om områdets utveckling som finns. Skuggstudier för juli och augusti saknas helt.

Delkommentar: Solen når sitt högsta läge över horisonten vid sommarsolståndet, som i år inträffade 21 juni. Solhöjden är också densamma, lika antal dagar före som efter sommarsolståndet. Således motsvarar de bifogade skuggstudierna 20 maj, 20 juli och för 20 april, 20 augusti. Tyvärr saknades den informationen på diagrammen. Diagrammen kompletteras.

GEMENSAM KOMMENTAR

Översiktsplan för Umeå kommun ÖPL 98

För att klara bostadsförsörjningen för en kommunal tillväxt med ca 1 000 personer per år måste, enligt den kommunala översiktsplanen ÖPL 98, strävan vara att bl a genom kompletteringsbyggande erbjuda attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och fritid. Ett byggande av flerbostadshus i denna del av Carlshem, som bl.a. 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 inom stadsdelen.

Planförslaget strider sålunda inte mot översiktsplanen.
Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående text.

Plan- och Bygglagen PBL

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen. I lagtexten är det bl.a. omnämnt att kommunen har sk planmonopol. Det innebär att kommunen genom en planprocess bl.a. kan pröva ett förslag med en helt annan markanvändning än den befintliga. Det innebär också att kommunen i aktuell planprocess, genom beslutet i byggnadsnämnden att ställa ut förslaget, inte har bedömt att utställningsförslaget strider mot plan- och bygglagen.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-10-03 § 169

Dnr PLA 2003-02

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Exploatering

Samhällsbyggnadskontoret anser att den föreslagna husutformningen med två punkthus mycket väl kan inrymmas inom området ur stadsbildssynpunkt utan att Carshems karaktär går förlorad. Punkthusen kan ses som en avslutning av en serie relativt stora lamellhus i fyrvåningar ut mot Porfyrvägen. Synpunkterna om en lägre bebyggelse och därigenom en lägre exploatering är i detta område inte genomförbart av bl.a. ekonomiska skäl. AB Bostaden anser att eftersom området sedan tidigare är belastat med kostnader måste föreslagen exploatering genomföras för att projektet inte ska gå med förlust. Någon detaljerad projektekonomisk redovisning föreligger inte. Det är AB Bostaden som ansvarar för den ekonomiska bedömningen. Som nämndes i samrådsredogörelsen flyttades det lägre huset ca 18 meter västerut, vilket bl.a. resulterade i mindre skuggning på radhustomterna. Det lägre punkthusets placering blir ca 52 meter från husfasaderna på andra sidan Kvarteravägen, vilket ur stadsbildssynpunkt är ett mycket stort avstånd.

De befintliga lamellhusen som är belägna parallellt med Porfyrvägen bildar en stram västlig avslutning av Carlsområdet mot Gimonäs. Byggnaderna är placerade ca 5-10 meter högre än Porfyrvägen och på behörigt avstånd med ett grönområde som avskiljande barriär. Grönområdet är inte i AB Bostadens ägo vilket bl.a. omöjliggör en exploatering inom detta område. Förslaget att det lägre huset och parkeringen byter plats, stöter på bl a problemet med att parkeringen är belägen mycket lägre än omgivande mark. För att klara parkeringsbehovet utnyttjas denna nivåkillnad till att bygga ett parkeringsdäck. Utgår denna möjlighet uppnås inte tillräckligt med parkeringsplatser enligt gällande norm. Ur stadsbildssynpunkt följer inte punkthusen det nord-sydliga bebyggelsemönstret som lamellhusen utgör och som är viktigt att bibehålla.

Trafik

Samhällsbyggnadskontoret anser att den något ökade trafikmängden på grund av planförslaget inte åsidosätter trafiksäkerheten och att den något ökade belastningen på Kvarteravägen kan accepteras.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört kyrkans utbyggnadsmöjligheter och det allmänna intresset. Redaktionella synpunkter har även framförts. Planbeskrivningen kompletteras med en illustration som visar de tilltänkta punkthusen i sin omgivande miljö sett från Gimonäs. Plankartan revideras och planbeskrivning kompletteras och revideras.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum:
2003-10-03 § 169

Dnr PLA 2003-02

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

Anders Sellström (kd) yrkar på att ärendet återremitteras eftersom parkerings-
behovet för Carlskyrkan inte är löst.

Cecilia Bergström (c) yrkar på återremiss med motivering vad gäller hushöjder
och skuggeffekter.

Ingemar Dalgård (m) yrkar att ärendet ska antas av kommunfullmäktige.

Ordföranden yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden först proposition på om ärendet
ska avgöras idag eller återremiss och finner att ärendet ska avgöras idag.

Därefter ställs proposition på tjänsteskrivelsen och yrkandet om att ärendet ska
antas av kommunfullmäktige och finner att byggnadsnämnden beslutat anta
den reviderade detaljplanen.

BESLUT:

**Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.**

*Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig Ingemar Dalgård (m) och Cecilia Bergström (c).
Anders Sellström (kd) reserverar sig till förmån för eget yrkande.*

Ulrik Berg (m) var ej närvarande vid ärendets behandling.

Protokollsanteckning från Anders Sellström (kd):
I beslutet om att ställa ut detaljplanen för Gnejsen 97 uppmanade en enhällig byggnadsnämnd
Bostaden att lösa Carlskyrkans parkeringsbehov. Eftersom det är Bostaden som i detta fall
ändrar på förutsättningarna för Carlskyrkans tillgång till parkeringsplatser är det rimligt att
den också tar ansvar för dessa förändringar. Jag konstaterar med förvåning att en majoritet av
byggnadsnämnden, trots sin tidigare inställning, antar detaljplanen för området utan att
parkeringsbehovet för Carlskyrkan är löst.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **Gnejsen 97 m fl** inom stadsdelen Carlschem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av två flerbostadshus i sex respektive åtta våningar. Vid punkthusens utformning ska stor hänsyn tas till den närliggande Carlskyrkan och den närliggande befintliga bostadsbebyggelsen. Ett annat syfte är att bekräfta befintliga förhållanden för kyrkan och samtidigt medge utrymme för eventuella framtida tillbyggnader.

För att klara bostadsförsörjningen för en kommunal tillväxt med ca 1 000 personer per år måste, enligt den kommunala översiktsplanen ÖPL 98, strävan vara att bl a genom kompletteringsbyggande erbjuda attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och fritid. Ett byggande av flerbostadshus i denna del av Carlschem, som bl a 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 inom stadsdelen.

PLANDATA

Planområdet utgörs av södra delen av kvarteret Gnejsen invid Kvartsvägen och Bärnstensvägen. Fastigheten Gnejsen 99 (Carlskyrkan) ägs av EFS Missionsförening i Carlskyrkan. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av AB Bostaden i Umeå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTÄGANDEN

För området gäller stadsplan (216C) antagen 1970-04-06.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Planområdet upptas idag av parkering, grönytor och Carlskyrkan. Tidigare fanns även en affärslokal inom planområdet som numera är riven.

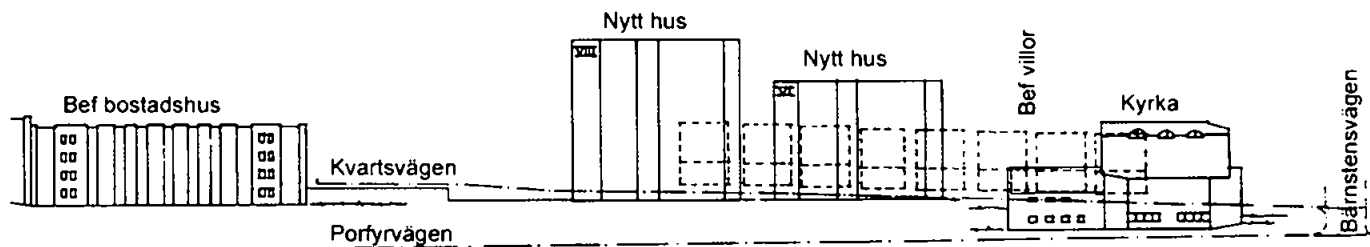
Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Ingenjörfirman Tyréns 1978-12-18. Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klariäggs i byggsamrådet. Samråd ska hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningssätt.

Bostäder

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av två punkthus, ett i åtta och ett i sex våningar. Av de två punkthusen är det lägsta placerat närmast Kvartsvägen och det i åtta våningar på befintlig parkering, i planområdets nordvästra hörn. De två punkthusen planeras att inrymma ca 80 lägenheter av varierande storlek.

Eftersom Carlskyrkan är belägen i omedelbar närhet till de två planerade flerbostadshusen är det viktigt att stor hänsyn tas till kyrkobyggnaden vid punkthusens utformning och färgsättning. Likaså ska hänsyn tas till den närliggande bostadsbebyggelsen i norr och i öster.



Vy från Gimonäs.

Skiss: SHBK.

Carlskyrkan

När Carlskyrkan uppfördes i början av 1980-talet frångicks gällande stadsplan. Detta planförslag bekräftar befintliga förhållanden för kyrkan och medger expansionsutrymme för eventuella framtida tillbyggnader.

Parkering

De två planerade bostadshusen alstrar 64 bilplatser enligt gällande norm (12 pl/1 000 m² BTA). Stor del av dessa platser kommer att inrymmas inom den befintliga parkeringsanläggningen i planområdets norra del. Men för att både inrymma parkering från den befintliga bebyggelsen norr om området och från den tillkommande bebyggelsen planeras ett parkeringsdäck över en stor del av parkeringen. Angöring till parkeringsdäcket sker norr ifrån. 53 Av de 64 bilplatserna avses inrymmas inom denna anläggning. Resterande 11 platser och ett antal gästplatser inryms på den befintliga parkeringen öster om kyrkan. Denna parkering har plats för ca 40 bilar. Halva parkeringsytan avses för AB Bostadens behov. Carlskyrkan förfogar således över ca 20 bilplatser. Om tillfälligt behov uppstår, får kyrkan nyttja Bostadens gästparkering.

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 framtida återvinning och återanvändning. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas om-hand via källsortering.

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 energiförbruk-

ning 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.

REVIDERING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört kyrkans utbyggnadsmöjligheter och det allmänna intresset. Redaktionella synpunkter har även framförts.

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration som visar de tilltänkta punkthusen i sin omgivande miljö sett från Gimonäs

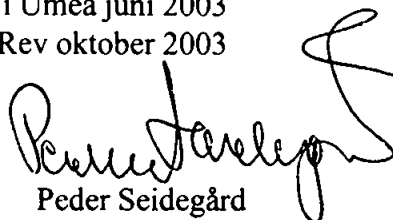
Plankartan revideras och planbeskrivning kompletteras och revideras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2003
Plan och Bygglöv

Rev oktober 2003



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



Dnr PLA 03-02

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **GNEJSEN 97 m fl** inom stadsdelen Carlschem 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 uppförandet av två flerbostadshus i sex respektive åtta våningar. Planen bekräftar också befintliga förhållanden för kyrkan och medger utrymme för eventuella framtida tillbyggnader.

För området gäller en stadsplan (216 C), fastställd 1970-04-06.

Fastigheterna Gnejsen 97 och 98 ägs av AB Bostaden i Umeå och Gnejsen 99 (Carlskyrkan) ägs av EFS Missionsförening i Carlskyrkan.

Ett område om ca 240 m² bör överföras från norra delen av Gnejsen 99 till 97 genom fastighetsreglering så att en lämplig tomtutformning erhålls runt tillkommande bebyggelse. Från Gnejsen 98 bör ett triangelformat område vid det västra hörnet intill Carlskyrkans nordöstra hörn om ca 40 m² överföras till Gnejsen 99 för att erhålla markutrymme runt kyrkobyggnaden. Detta innebär också en möjlighet att göra en mindre tillbyggnad av kyrkan mot norr. Gång- och cykelvägen norr om kyrkan kommer att tas bort vilket innebär att servitutet till förmån för Gnejsen 98 måste upphävas. Behovet av gång- och cykelväg i området tillgodoses av den gång- och cykelväg som tangerar planområdets södra gräns.

Halva den parkeringsyta som ligger öster om kyrkan kan eventuellt bli aktuell att reglera över till Gnejsen 99. Det parkeringsservitut som gäller till förmån för Gnejsen 99 skall i sådant fall upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden

Kompletterande geoteknisk undersökning krävs och skall utföras i samråd med bygginspektionen. Den geotekniska utredningen skall redovisas vid bygganmälan.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att anslutning till fjärrvärmenät eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer är möjlig.

Trafik och parkering

Området angörs från Kvartsvägen.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen ökar behovet av parkeringsyta med 64 bilplatser enligt gällande norm vilket till stor del kan tillgodoses inom den befintliga parkeringsytan i planområdets norra del. Genom att bygga ett parkeringsdäck över en stor del av parkeringsytan kan 53 bilplatser erhållas. Resterande platser inom anläggningen nyttjas av bebyggelsen norr om planområdet. Gnejsen 99 har ett servitut på ej angivet antal parkeringsplatser på den parkeringsyta som ligger öster om Carlskyrkan. Resterande 11 bilplatser samt ett antal gästparkeringsplatser bedöms rymmas inom denna yta med stöd av servitutet. Parkeringen har totalt ca 40 bilplatser.

Byggteknik

En väl genomtänkt placering och arkitektur av tillkommande bebyggelse är av stor betydelse av hänsyn till omkringliggande bebyggelse och Carlskyrkan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

AB Bostaden i Umeå svarar för planläggningskostnaderna. Fastighetsägarna svarar för utbyggnadskostnaderna inom respektive fastighet.

Planavtal kommer att tecknas med AB Bostaden i Umeå.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2003
Lantmäteri rev oktober 2003



Carina Björö
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 03-02



Detaljplan för del av fastigheten **GNEJSEN 97 m fl** inom Carls hem i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits undertiden 3–30 april 2003 med kommunstyrelsens planeringsutskott, länsstyrelsen, Stadsledningskontoret, Umeå Energi AB, Telia, ULTRA, UMEVA, Skolkontoret, socialtjänsten, Hyresgästföreningen, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Förslaget har även presenterats på samfällighetsförening Gnejsens årsmöte den 23 april.

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

Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU

Har ingen erinran. Byggnadsnämnden kan anta detaljplanen på delegation.

Länsstyrelsen

Planförslaget undanröjer de negativa effekterna som pågående markanvändning, bl.a. den tomma butikslokalen, bidrar till.

En förutsättning för en fungerande boendemiljö även för äldre och billösa familjer är att ett närserviceutbud erbjuds i bostadsområdet. En detaljplanering som möjliggör både bostäder och viss handel i punkthusens markplan skulle skapa utrymme för eventuella servicefunktioner med bättre kvalitativa utgångspunkter.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har samrått med AB Bostaden angående synpunkten. Kontoret liksom AB Bostaden anser att närhet till servicebutik i befintlig bensinstation och närhet till Strömpilens köpcentra bl.a. bidrar till ett allt för litet kundunderlag. Dessutom kräver en livsmedelsbutik andra rumshöjder och andra installationer som både fördyrar byggnationen och framtida underhåll.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

UMEVA

Avfallsutrymmets placering måste noggrant övervägas på grund av markens lutning. Kvarter svägen nyttjas idag som transportväg för sopbil och om utrymmet placeras nära gata minskas störningarna för de boende och belastningen på kvartersmark undviks.

Viktigt att "PM Avfallshantering inom fastigheten" beaktas.

Kommentar: Läget för avfallsutrymmet får bevakas i bygglovskedet.

ULTRA

Ultra har mycket goda förutsättningar att ta hand om en exploatering inom aktuella fastigheter. Utifrån ett kollektivtrafikperspektiv är det emellertid viktigt att kopplingen till hållplatsen längs Porfyrvägen blir god.

SKANOVA

Eventuellt berörda anläggningar bifogas på en lägeskarta.

Kommentar: AB Bostaden delges lägeskartan.

Samhällsbyggnadskontoret; Gata och Park

X-området för gång- och cykeltrafik genom kvarteret behövs ej.

Kommentar: Plankartan och planbestämmelserna revideras.

Carlskyrkan, Gnejsen 99, gm ordförande Anna Thorén

Vi ser positivt på uppförandet av två flerbostadshus och på att nuvarande förhållanden bekräftas för kyrkan och samtidigt medger utrymme för eventuell utbyggnad. Som framgår av planbeskrivningen är det viktigt att stor hänsyn tas till kyrkobyggnaden vid punkthusens utformning och färgsättning. Detta vill vi understryka och vi utgår ifrån att en dialog kommer att ske om detta.

Kyrkans parkeringsbehov i planförslaget tillgodoses inte. Vårt förslag är att det planerade parkeringsdäcket utökas och att Carlskyrkan förfogar över hela parkeringsytan framför kyrkan, även fastighetsrättsligt.

Kommentar: Området framför kyrkan ägs av AB Bostaden. Kyrkan har genom avtal nyttjat, tillsammans med livsmedelsbutiken, området som parkering. I planförslaget behövs delar av parkeringsytan för Bostadens ändamål. Bostaden kommer att överlåta halva området till kyrkan vilket inrymmer ca 20 parkeringsplatser. Dessutom får kyrkan, när behov uppstår, nyttja Bostadens planerade gästparkering på den andra halvan, ca 9 parkeringsplatser. Totalt ca 29 parkeringsplatser.

Genom en förändrad husplacering har parkeringsdäcket blivit mindre i utställningshandlingarna. För att uppfylla gällande parkeringsnorm för bostadshusen måste således parkering för de boende ta i anspråk halva området framför kyrkan.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Styrelsen för Samfälligheten Gnejsen gm Nils Häggström, Bertil Eriksson, Stefan Morén.

I en växande stad får man räkna med förtätning av bebyggelsen, ibland kanske till och med välkomna en sådan utveckling. Det är emellertid med viss förfäran som vi mottagit och granskat planförslaget. Höghus i anslutning till ett utpräglat villaområde innebär en stilmässig inbrytning, liksom solskugga, insyn och trafiklösningar som medför vissa miljö- och säkerhetsproblem.

Vi föreslår att Samhällsbyggnadskontoret överväger en annan och lägre utformning av de planerade husen, infogade i slutningen på så sätt att det inte stänger in det intilliggande området bakom. Samtliga fastigheter i samfällighe-

ten kommer mer eller mindre att påverkas genom att utsikten västerut domineras av höghusen. Med tanke på investeringens storlek och varaktighet i tid torde även nedgrävning av kraftledningen vara ett försvarbart alternativ som skapar möjlighet för annan placering av byggnaderna.

Det övre höghusets placering så nära Kvartsvägen innebär både insyn och solskugga för de grändhus som ligger närmast. Vi vill därför föreslå en annan placering som minskar dessa olägenheter.

80 nya lägenheter på en liten yta skulle innebära en stark ökad trafik på den lilla bostadsgata som Kvartsvägen utgör. Om huvuddelen av trafiken kunde ledas in direkt från Porfyrvägen, så skulle det innebära att Kvartsvägen kunde bibehålla något av sin karaktär som bostadsgata.

Sammantaget är vi alltså positiva till bebyggelsen på den aktuella tomten men vi kräver en anpassning av byggnadsstil och trafiklösningar som bevarar en fortsatt god livsmiljö för de boende i stadsdelen.

Gimonäs-Carlshems Socialdemokratiska förening gm Kjell Edlund

För att höja områdets attraktionskraft har vi uppmuntrat till insatser som skulle göra det möjligt att erbjuda lägenheter till de äldre som vill avveckla sitt villa- eller radhusboende. Vi stödjer därför planerna på lägenhetsbyggande på området.

Två negativa faktorer finns dock. Intrånget för de närboende kan komma att upplevas som oacceptabelt. Skugga på uteplatser och dominerande huskroppar gynnar inte utvecklingen av området. Den andra negativa faktorn är att förslaget har presenterat för liten andel 3 rok.

Planerna nytillskotten i samklang med de boende och den vilja att slå vakt om områdets utveckling som finns.

Anders och Dagmar Granholm, Kvartsvägen 126

Vi motsätter oss uppförandet av dessa höga hus. Lägre hus som ligger längre ned mot gångvägen skulle inte skymma utsikten för de närboende.

Olov och Helena Teglund, Gnejsen 42 (Kvartsvägen 16)

Enligt planbeskrivningen så ska de föreslagna punkthusen betona entrén till Carlshem. Detta är fel eftersom entrén ligger närmare Statoil. Vidare står det skrivet att stor hänsyn ska tas till Carlskyrkan gällande utformning och placering. Det finns ej beskrivet att hänsyn ska tas till närliggande villaområde.

Överhuvudtaget kommer den nya bebyggelsen att ge hela Carlshemsområdet en helt annan karaktär både vad gäller bebyggelse, befolkningsstruktur, trafiksituation och utseende. Beklämmande att placera det mindre huset så nära befintlig bebyggelse som bara några meter. En estetisk katastrof. Bättre med lägre hus i slänten.

Trafiksituationen påverkas negativt då ett stort antal nytillkomna hyresgäster med ett stort antal parkeringsplatser kommer att generera betydligt mer trafik än vad vi har idag. Bättre med infart från Porfyrvägen.

Hur kommer detta att påverka vindförhållandena i området.

Luke och Jan van Doorn, Gnejsen 39 (Kvartsvägen 10)

Umeå är en växande stad och måste därför planera för framtida byggnationer. Gnejsen 97 är ett passande område. Däremot så tror vi inte att konceptet med två punkthus är lämpliga i denna stadsdel.

I beskrivningen så är det nämnt att hänsyn ska tas till närheten av kyrkan men inte till närheten av den befintliga bebyggelsen. Två stora punkthus tränger sig upp mot villabebyggelsen på andra sidan Kvartsvägen, särskilt skuggorna. Vi tror att lägre bebyggelse på 3-4 våningar mer anpassas till den befintliga.
(sammanfattat från engelska)

Eva Olsson, Gnejsen 32; Hjördis och Lennart Fällgren, Gnejsen 35; Britta och Berndt Edström, Gnejsen 37; Ingrid och Ulf Persson, Gnejsen 40 och Ann-Christin Sjöholm, Stefan Morén, Gnejsen 41

Syftet med planen, som det sägs i planbeskrivningen, måste ändå vara att utformning och placering av flerbostadshus i en redan befintlig miljö måste ta hänsyn till flera omgivande intressen än enbart en närliggande kyrka.

Det är med besvikelse vi noterar att det är omnämnt i planbeskrivningen att förslaget betonar att en entré skapas till stadsdelen. Beskrivningen innehåller en falsk skönmålning. Att i en stadsdel med maximalt tre våningar och omgivande villabebyggelse lägga in två punkthus, sex och åtta våningar, ter sig mindre väl övertänkt.

Förslaget måste omarbetas för att bättre anknyta till det befintliga områdets karaktär.

Trafiken ökar avsevärt. Konsekvensen blir att tillkommande trafik bör angöras från Porfyrvägen.

Modern forskning har påvisat att höga hus inte erbjuder en boendemiljö som främjar barns utveckling och därmed anses strida mot FN:s barnkonvention. Helhetsintrycket av detta planförslag är bekymmersamt. Vi kan som ägare till närliggande fastigheter inte acceptera att ett så pass genomgripande projekt som i så stor utsträckning negativt kommer att påverka boendet i området enbart behandlas som en fråga för den närliggande kyrkan.

Lars-Erik Edström och Gunilla Holm, Gnejsen 36 (Kvartsvägen 4)

Gnejsen 36 har sin uteplats i västerläge vilket var viktigt för oss när fastigheten inköptes. Ett sexvåningshus ca 30 meter väster om uteplatsen berövar det soliga läge vi har. Att sedan fastighetspriset sjunker med ca 10-5 % gör ju inte saken lättare.

Processen kring Gnejsen 97 är märklig. Man har haft kyrkan som samtalspartner medan vi i Gnejsens samfällighet borde vara den naturliga partnern.

Signar Olsson Gnejsen 23 (Kvartsvägen 100)

Höghus förstör boendemiljön i området och behövs inte för att betona entrén till stadsdelen Carlshem. Hänsyn ska tas till övriga befintliga fastigheter, inte bara kyrkan.

Anita och Gunnar Stenwall Gnejsen 38 (Kvartsvägen 8)

Det lägre punkthuset är placerat ca 10 meter närmare Kvartsvägen än den befintliga affären. De skuggstudier som redovisades på samfällighetsföreningens årsmöte tog bara hänsyn till vår- och höstdagjämning. Vi anser att denna bild

var vilseledande. Vi kommer att ha total skugga bästa tiden på dagen samt bästa tiden på året.

Med uppjudande av lite kreativitet kan säkert Bostaden bygga en annan typ av hus med en bättre placering och med hänsyn tagen till omkringboende.

Räcker parkeringen till alla eller är det tänkt att våra parkeringsplatser ska utgöra besöksplatser.

GEMENSAM KOMMENTAR

För att klara bostadsförsörjningen för en kommunal tillväxt med ca 1 000 personer per år måste, enligt den kommunala översiktsplanen ÖPL 98, strävan vara att bl a genom kompletteringsbyggande erbjuda attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och fritid. Ett byggande av flerbostadshus i denna del av Carlshem, som bl.a. 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 inom stadsdelen.

Exploatering

Samhällsbyggnadskontoret anser att den föreslagna husutformningen med två punkthus mycket väl kan inrymmas inom området ur stadsbildssynpunkt utan att Carshems karaktär går förlorad. Punkthusen kan ses som en avslutning av en serie relativt stora lamellhus i fyravåningar ut mot Porfyrvägen.

Synpunkterna om en lägre bebyggelse och därigenom en lägre exploatering är i detta område inte genomförbart av bl.a ekonomiska skäl. AB Bostaden anser att eftersom området sedan tidigare är belastat med kostnader måste föreslagen exploatering genomföras för att projektet inte ska gå med förlust.

Samhällsbyggnadskontoret och AB Bostaden tar emellertid till sig av synpunkterna att det lägre punkthuset är beläget för nära befintlig bebyggelse. I utställningsförslaget har byggnaden placerats ca 18 meter mer åt väster, i jämförelse med samrådsförslaget och blir då belägen ca 52 meter från husfasaderna på andra sidan Kvarter svägen, vilket ur stadsbildssynpunkt är ett stort avstånd. Kontoret samtycker att formuleringarna i planbeskrivningen om att endast hänsyn vid byggnadernas utformning och placering ska tas till kyrkan, är olyckligt formulerade liksom att punkthusen utgör en entré till stadsdelen.

Planbeskrivningen kompletteras med att vid utformning av punkthusen ska även hänsyn tas till den närliggande befintliga bebyggelsen. Meningen om "entré till stadsdelen" stryks ur planbeskrivningen.

Utställningshandlingarna kommer att åtföljas av skuggstudier per den 15:de och 30:de från april till juni.

Trafik

Samhällsbyggnadskontoret anser att den något ökade trafikmängden på grund av planförslaget inte åsidosätter trafiksäkerheten och att den något ökade belastningen på Kvarter svägen kan accepteras. Angöring från Porfyrvägen, som i sig medför olika trafikproblem, är därför inte nödvändig.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

6 (6)
Dnr PLAÖvrigt

Hur lägenhetsfördelningen kommer att bli är ingen planfråga.

Plankarta, planbeskrivning, illustration och genomförandebeskrivning revideras.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört det lägre punkthusets läge och x-område. Underhand har synpunkter från AB Bostaden framförts som har beaktats. Dessa berör delar av parkeringsdäcket och en mindre justering av det högre punkthusets läge.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i juni 2003
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 05/115
Dnr: 05/334

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2005-06-14

Registrering av åtgärder:
GNEJSEN 97, DP

Information:
Registerkarta: 449

Berörda fastigheter:
GNEJSEN 97
GNEJSEN 98
GNEJSEN 99

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-04-28	BD	Beslutsdatum
2005-04-28	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-06-02	PB	Inlagd i ACM