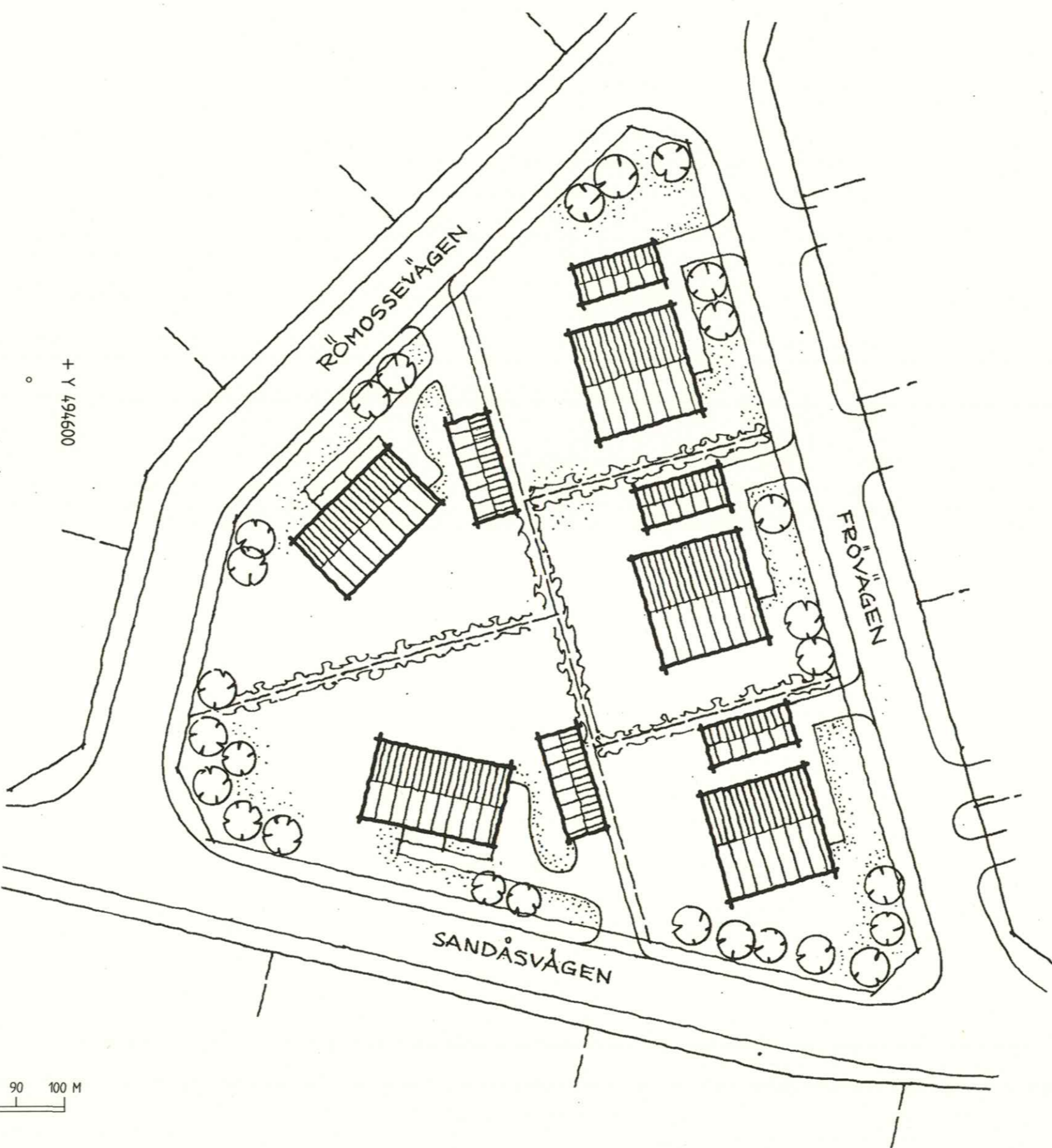


ILLUSTRATION Skala 1:500



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, friliggande

UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna byggnadsarean är 175 m² per fastighet
Minsta tomtstorlek är 700 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I II Högsta antal våningar
- v₁ Utöver två våningar får vind inte inredas
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 00 Största taklutning i grader

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtragrens.
- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad med en lägenhet och en komplementbyggnad.
- Huvudbyggnad ska placeras i inre förgårdstlinjen.
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3 meter och ska placeras minst 1 meter från tomtragrens mot granne.
- Fasader ska utföras av trä och målas i färg eller kulör. Om horisontellt listverk finns ska det målas i kulör lika fasad.
- Tak skall ges en tegelröd kulör
- Tomtindelning och placering av hus ska i möjligaste mån följa illustration.

Byggnadsteknik

- Endast källarlösa hus

STÖRNINGSSKYDD

Flygtrafikbuller

- Med hänsyn till buller från flygtrafik ska bostadsbyggnad ges en fasadisolering som medför att flygbullernivån inomhus inte överstiger 45 dB_{Amax} mer än 3 gånger per natt (kl 22-06).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen KF 2005-08-29
Laga kraft 2005-09-27
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheten
BACKEN 5:30 m fl inom
BACKEN i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2005
Reviderad i juni 2005

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Eva Andersson
Eva Andersson
Karttekniker

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2004-09-20
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: KH
Kartkonstruktion: SÅ

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

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation: Aktuella punkthöjder

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1963 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2005-09-28

DNR PLA 04-31

Detaljplan för fastigheten **Backen 5:30 m fl** inom Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2005-08-29, § 143

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-09-27**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

050928102727434

2480K - P05/241

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

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(71)

Kommunfullmäktige

2005-08-29

Plats och tidKommunfullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-12.10, 13.10-17.30**Beslutande
Ersättare**Se separat lista
Se separat lista**Övriga deltagande**Ingalill Bengtsson, nämndsadminstratör
Jan Björinge, stadsdirektör
Jörgen Boman, pressinformatör
Bo Widén, sekreterare
Carina Lidgren, kommunjurist
Jonny Sandström, kommunrevisionen**Justeringens
tid och plats**

2005-09-05, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum, stadshuset

Utses att justera

Ove Persson (s)

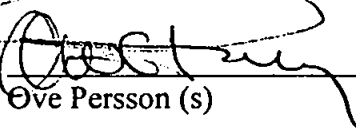
Anders Ågren (m)

**Underskrifter
Sekreterare**

Bo Widén

**Paragrafer
132-160****Ordförande**

Marie-Louise Rönnmark

Justerande

Ove Persson (s)



Anders Ågren (m)

BEVIS*Justering har tillkännagivits genom anslag***Organ**

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2005-08-29

**Datum för anslags
uppsättande**

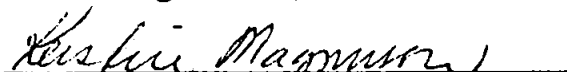
2005-09-06

**Datum för anslags
nedtagande**

2005-09-28

**Förvaringsplats
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

Kerstin Magnusson

Kommunfullmäktige

2005-08-29

PLU § 109

KS § 79

KF § 143

2005.197

214

Detaljplan för Backen 5:30 – antagandeByggnadsnämnden beslutade 2005-06-17 § 134

att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen, samt

att föreslå kommunfullmäktige anta reviderade detaljplanen.

Byggnadsnämndens protokoll, planhandlingar och kartor bifogas
protokollet. BILAGORStadsledningskontoret anför i skrivelse 2005-06-29 följande:**Bakgrund/utlåtande**Planförslaget avser komplettering av befintlig bebyggelsestruktur
vilket är i linje med översiktsplanens inriktning.Planområdet är beläget under inflygningsstråket till Umeå flyg-
plats och berör principfrågan om kompletteringsbebyggelse inom
område som regelbundet utsätts för flygbuller över 70 dBA_{max}.Förslaget avser emellertid sådan kompletteringsbebyggelse inom
redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur som avses i det
förslag till nya riktlinjer för bebyggelselokalisering som kommu-
nen utarbetat efter samråd med Luftfartsverket och länsstyrelsen
(riktlinjerna har varit på samråd och ska föras till kommunfull-
mäktige för antagande). Med planbestämmelsernas krav på
byggherrarna att klara riktvärden inomhus bör planförslaget sam-
mantaget anses godtagbart ur allmänintressesynpunkt.

Länsstyrelsen och Luftfartsverket har ingen erinran.

PLU

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

anta detaljplanen.

Justeringsmännens sign

MKU Å OP

Utdragsbestyrkande

Jew

Kommunfullmäktige

2005-08-29

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Jan Hägglund, Cecilia Bergström, Erik Danielsson, Hans Lindberg, Lena Karlsson-Engman, Marianne Normark, Anders Sellström, Ingemar Dalgård, Ingrid Eriksson och Lennart Holmlund.

Yrkanden

Cecilia Bergström (c) med instämmande av **Hans Lindberg (s)**, **Marianne Normark (fp)**, **Anders Sellström (kd)**, **Ingemar Dalgård (m)** m. fl. – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jan Hägglund (rätt) – Avslag till detaljplanen.

Propositionsordning som godkännes.

Kommunstyrelsens förslag mot Jan Hägglunds avslagsyrkande.
Bifall till kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta den reviderade detaljplanen för Backen 5:30.

Reservation
Rättvisepartiet

Plats och tid	Byggnadsnämndens resa kl 08.15-12.00 Brandförsvaret, Signalvägen, kl 13.15-16.30	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s), ej närvarande vid §§ 152 och 153 Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Kurt Bergström (s) Farrokh Farrokhhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Gunilla Jönsson (v), från kl 13.15 Örjan Mikaelsson (v)	
Ersättare	Maria Vängbo (s) Ann-Marie Andersson (s) Lennart Degerliden (fp) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklkund (mp), från kl 13.45	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Anders Lidman, mätningssingenjör Patrik Forsberg, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt Staffan Sjöström, civilingenjör, § 142	Maria Blomqvist, bygglovhandl Benny Sandberg, planhandl Térése Siksjö, informatör
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-06-27	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 127-157

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-06-17	
Datum för anslags uppsättande	2005-06-28	Datum för anslags nedtagande 2005-07-19
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

Till KF för
www.kommun.se

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**Beslutsdatum
2005-06-17 § 134

Dnr PLA 2004-31

Justerares sign:

Fastighetsbeteckning: Backen 5:30
Fastighetens adress: Backen

Sökande: Myresjöhus AB
Skolgatan 33
903 25 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, godkännes

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Eva Andersson

Sign: /

Planens syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av fem fristående enbostadshus. Med hänsyn till de små tomterna och därmed närheten mellan byggnaderna föreslås att bebyggelsen hålls samman vad gäller fasadmateriell och färgsättning

Underrättelse/Samråd

Detaljplanen har upprättats i april 2005 och handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 4 mars 2005 - 29 mars 2005.

Utställning har ägt rum under tiden 4 juni - 25 juni 2005.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2005-04-27. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Ingen erinran

Länsstyrelsen har inga erinringar

Erinran

Jonas Häggström/Eva Mårtensson, Frövägen 6 och Kenneth Persson/Carina Nygren, Frövägen 8:

”Fastigheternas byggnadshöjd

Angående våra synpunkter på byggnadshöjden så saknas uppgift om högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad i planbestämmelser för Frövägen.

Frövägens gatubredd

Enligt illustrationen på planbestämmelser så är föreslagen gatubredd på Frövägen 5 meter + tillkommande trottoar. Närliggande gators bredd i området är 6 meter + trottoar. Vi anser att Frövägen skall ha en motsvarande normal gatubredd på 6 meter + trottoar.”

Kommentar: Plankartan har kompletterats med byggnadshöjd för huvudbyggnad mot Frövägen.

Som påpekats i kommentaren under klagandens yttrande i samrådsskedet omfattas Frövägen och dess utformning inte av planförslaget.


BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum

2005-06-17 § 134

Dnr PLA 2004-31

Justierarnas sign:

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Sammanfattning

Plankartan har kompletterats med byggnadshöjd för huvudbyggnad mot Frövägen.

BESLUT:
Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen, samt

att föreslå kommunfullmäktige anta reviderade detaljplanen



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 04-31

Detaljplan för fastigheten **BACKEN 5:30 m fl** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av fem fristående enbostadshus. Med hänsyn till de små tomterna och därmed närheten mellan byggnaderna föreslås att bebyggelsen hålls samman vad gäller fasadmateriell och färgsättning.

PLANDATA

Planområdet omfattas av fastigheten Backen 5:30 som är i privat ägo, dessutom en liten del av fastigheten Backen 2:2 som ägs av Umeå kommun. Området gränsar i nordväst, öster och söder mot Römossevågen, Frövågen respektive Sandåsvågen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller Översiktsplan för Umeå kommun ÖPL 98 och stadsplan 2480K-P35/1971 (A1/104) fastställd 1970-01-29.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MBK) har inte upprättats då förslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är i gällande detaljplan park, men har inte tagits i anspråk som sådan. Marken har under många år använts för potatisodling. Den mark som föreslås bebyggas ligger lågt och måste därför fyllas upp.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad under februari månad 2005, resultaten av undersökningen redovisas i geotekniskt PM daterat 2005-03-01.

Enligt den geotekniska undersökningen består undergrunden, under den ytliga mulljorden, av en torrskorpa främst av siltig finsand, torrskorpan underlagras av ett ca 3 meter tjockt skikt av finsandig silt vilande på fasta sediment. Vid undersökningstillfället låg grundvattenytan ca 1,2 meter under markytan.

WSP Samhällsbyggnad anger vidare i den geotekniska undersökningen att källarlösa småhus kan grundläggas med hel kantförstyvad betongplatta på packad

fyllning ovan de naturligt lagrade sedimenten. Mindre sättningar kan uppstå, för att begränsa sättningarnas storlek bör uppfyllnader under och kring byggnader ej överstiga 1 meter.

Byggnader

Det aktuella kvarteret omges idag av gles och låg bebyggelse i form av en- och tvåvånings villor och tvåvånings mindre flerbostadshus. Villornas fasadmateri- al utgörs av rött tegel och täckmålad träpanel i varierande kulörer, flerbostads- husen av ljusgrå tegel och puts.

Planens gestaltningsmässiga idé är att så långt som möjligt med småskalig och genomsiktig bebyggelsestruktur ansluta till den bebyggda omgivningen.

Detaljplanen inrymmer fem enbostadshus. Inom planens östra del tillåts en vå- ning med vind och i den västra 1 ¾ våning. Huvudbyggnadernas sadeltak ska ges en lutning om högst 27 grader resp. 34 grader.

Fasadmaterialet ska vara trä och målas i faluröd kulör. Om horisontellt listverk utförs skall det målas i kulör lika fasad. Huvudbyggnad och komplementbygg- nad hålls samman med takmaterial i en tegelröd kulör.

Kringliggande kvarters förgårdsmark om sex meter, ska även gälla inom det ak- tuella området. Med hänsyn till kvarterets form och med de små tomtdjupen ska huvudbyggnaden placeras i inre förgårdslinje.

Med tanke på de geotekniska förhållandena på platsen införs en planbestäm- melse om att endast källarlösa hus får uppföras.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till bostäderna och dess friytor ska anpassas för rörelsehindra- de personer enligt gällande normer.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

Vägrafikbuller

En översiktlig trafikbullerberäkning för Backenvägen visar att trafikbullernivå- erna för nu aktuell bostadsbebyggelse understiger gällande riktvärden för dygnsekvivalent och maximalt vägrafikbuller. Inte heller övriga lokalgator be- döms ge oacceptabla bullerstörningar.

Flygbuller

Området bedöms långsiktigt bli utsatt för flygbullernivåer utomhus, som regel- bundet överstiger 70 dBA maximalnivå (plansch 12B i LFV miljöprövning av Umeå flygplats). Grundprincipen är att inom sådana områden bör nylokalise- ring av bostäder inte ske.

Den övergripande målsättningen om ett långsiktigt hållbart samhälle kräver att en förhållandevis stor del av bebyggelsen kan komma till inom den befintliga strukturen. Möjligheterna till kompletteringar och ökat utnyttjande inom och i direkt anslutning till redan bebyggda områden är viktiga att ta vara på.

I vissa lägen kan sådana kompletteringar ha många höga kvaliteter ur boende- synpunkt, samtidigt som de kan komma i konflikt med andra sektorsvisa sam- hållsmål. Att undvika buller från trafik av olika slag, i detta sammanhang flyg- buller, är en sådan målkonflikt.

För det aktuella området, beläget inom befintlig, detaljplanelagd, sammanhållen bebyggelsestruktur bör dock en kompletterande bebyggelse kunna prövas även om riktvärdet 70 dBA Lmax utomhus överskrids.

Krav ställs härvid på byggherren att utföra byggnaderna så att riktvärden för inomhusbuller klaras. Uteplatserna ska i skälig utsträckning placeras, utformas och bullerskyddas, så att man så långt möjligt innehåller utomhusriktyvärdena. För flygbullernivåer inomhus får riktvärdet 45 dBAmax överskridas högst tre gånger per natt (kl. 22-06).

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadbyggnaders 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 avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005
Detaljplanering Reviderad i juni 2005



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Karttekniker



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BACKEN 5:30 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av fem fristående enbostadshus i två våningar. Genom planen ändras nuvarande markanvändning från park till kvartersmark.

Backen 5:30 är i privat ägo.

Backen 2:2 ägs av Umeå kommun.

Genom fastighetsreglering bör ett område från Backen 2:2, som utgör gatumark, överföras till Backen 5:30 så att den västra sidan av Frövägen anpassas till planområdets gräns och blir parallell med den östra sidan. En smal remsa av Backen 5 :30 bör även överföras till Backen 2:2 längs Sandåsvägen för att justera gatubredden.

Planen möjliggör avstyckning av fem tomter för bostadsändamål.

I övrigt föranleder inte planen något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Marknivån inom planområdet är låg och bör fyllas upp.

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad. För att begränsa risken för sättningsskador bör uppfyllnader under och kring byggnaderna inte överstiga 1 meter.

Teknisk försörjning

Tillkommande fastigheter kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp samt till intilliggande fjärrvärmeledning.

Trafik och parkering

Planområdet avgränsas av Sandåsvägen i söder, Römossevägen i nordväst och Frövägen i öster. De tre tomterna i östra delen av planen angörs från Frövägen. De två västra tomterna angörs, den södra, från Sandåsvägen och, den norra, från Römossevägen.

Parkering anordnas inom respektive tomtplats.

Miljö

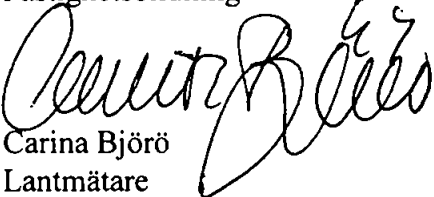
Planområdet kommer att vara exponerat av flygbuller utomhus överstigande riktvärdet 70 dBA maximalnivå.

Bostadshusen skall utföras så att gällande riktvärden för inomhusbuller ej överskrids. Uteplatser bör placeras och utformas så att de, så långt det är möjligt, kan bullerskyddas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Myresjöhus AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005
Fastighetsbildning rev juni 2005


Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 04-31

Detaljplan för fastigheten Backen 5:30 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 4 -29 mars 2005 med Länsstyrelsen, Luftfartsverket. SLK Utvecklingsavdelningen, UMEVA, Telia Sonera, Umeå Energi och sakägare.

Länstyrelsen: "Planförslaget innebär att fem nya tomter skapas för fristående enbostadshus. Området är till största delen privatägt och i gällande plan avsatt som parkmark. Någon park har dock aldrig anlagts i området. Området ligger inom flygbuller utomhus överstigande riktvärdet 70 dBA, vilket gör det angeläget att planbestämmelserna för flygbuller uppmärksammas och följs vid bygglovgivning.

Med tanke på de geotekniska förhållandena på platsen finns anledning att överväga en planestämmelse om att endast källarlösa hus får uppföras".

Kommentar: I planbeskrivningen anges att endast källarlösa hus får uppföras och plankartan kompletteras med en bestämmelse om detta.

Luftfartsverket: "Luftfartsverket har inget att erinra mot förslag till detaljplan för fastigheten Backen 5:30.

Planområdet kommer att vara exponerat av flygbuller utomhus överstigande riktvärdet 70 dBA, vilket gör det extra viktigt att gällande bullerisoleringsnormer vid tillstånd av byggnadslov följs".

Kommunstyrelsens planeringsutskott: "Planförslaget avser komplettering av befintlig bebyggelsestruktur vilket är i linje med översiktsplanens inriktning. Planområdet är beläget under inflygningsstråket till Umeå flygplats och utsätts för flygbuller som regelbundet kan överstiga 70 dBAmax. Förslaget avser emellertid sådan kompletteringssbebyggelse inom redan befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur som avses i det förslag till nya riktlinjer för bebyggelselokalisering som kommunen utarbetat efter underhandssamråd med Luftfartsverket och länsstyrelsen (riktlinjerna är på väg till allmänt samråd.) Med planbestämmelsenas krav på byggherrarna att särskilt ljudisolera byggnaderna för att klara riktvärden inomhus bör planförslaget sammantaget anses godtagbart ur allmänintressesynpunkt. Planbeskrivningen redovisar på ett bra sätt denna avvägning.

Planbestämmelsen bör dock formuleras så att även riktvärdets toleransnivå för överskridande (3 ggr/natt) omfattas av bestämmelsen. När det gäller vägtrafikbuller uppges att nivåerna ligger inom gällande riktvärden. Föreslagna planbestämmelser om särskilda störningsskydd för vägtrafikbuller torde därför vara onödiga och kunde nog tas bort.

Bebyggelsekaraktären i denna del av Backenområdet är ganska varierad när det gäller placering på tomt, form, material och färg. Man bör därför överväga om den detaljreglering av byggnadernas utförande och placering som föreslås är motiverad. Om den är det bör det framgå av planbeskrivningen varför sådan re-

glering behövs. I så fall bör även planbeskrivningens krav på takens kulör anges som planbestämmelse (eller tas bort ur beskrivningen).

Planförslaget berör principfrågan om kompletteringsbebyggelse inom område som regelbundet utsätts för flygbuller över 70 dBA_{max}. I vart fall innan nya riktlinjer antagits får planen anses ha sådan principiell betydelse att dess antagande inte inryms i byggnadsnämndens delegation. Antagandet bör därför prövas av kommunfullmäktige.

Planeringsutskottet beslutar att tillstyrka detaljplaneförslaget med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande”.

Kommentar: Med hänsyn till kvarterets form och med de små tomtdjupen är det naturligt att huvudbyggnaden placeras i inre förgårdslinjen och även att bebyggelsen, med hänsyn till närheten mellan byggnaderna, hålls samman vad gäller fasadmaterial och färgsättning, i denna omgivning en faluröd fasadkulör och tegelröda tak.

Planbestämmelserna avseende flyg- och vägtrafikbuller ändras enligt planeringsutskottets yttrande. En ny planbestämmelse om tegelröd takkulör införs.

Stadsledningskontoret: ” Vi anser att Sandåsvägens gatuområde bör utökas något närmast korsningen med Frövägen. Vi tycker vidare att planbestämmelserna om vägtrafikbuller känns onödig mht vad som står i planbeskrivningen. Planbestämmelsen och planbeskrivningen är inte överensstämmande med varandra (”3ggr per natt”) avseende flygbullret”.

Kommentar: Gatuområdet längs Sandåsvägen breddas mot korsningen vid Frövägen. I övrigt hänvisas till kommentaren under planeringsutskottets yttrande.

Boende på Frövägen, Jan Nilsson/Viveke Björn Andersson, Stig Ivan Mattsson/Yu Ju Mattson, Jonas Häggström/Eva Mårtensson, Kenneth Persson/Carina Nygren: ” De fyra fastigheter som idag finns på Frövägen (Flygekorren 7-10) är låga enplanshus. Vi motsätter oss det förslag som finns i detaljplanen om att ge möjlighet till tvåvåningshus på den östra delen av Backen 5:30. Enplanshus anser vi vara den typ av fastighet som passar in med de befintliga fastigheterna. Man skall också i detta beakta att marknivån på tomterna Backen 5:30 skall höjas upp och därmed hamnar i högre nivå än de befintliga tomterna på Frövägen.

Argumentet att de små tomterna förutsätter tvåvåningshus anser vi skäl nog. Man kan omdisponera tomternas storlek eller placering för att få ner bygghöjden och därmed få en detaljplan som överensstämmer med de befintliga fastigheterna på Frövägen (Flygekorren 7-10)

Frövägens asfalterade gatubredd är idag på sin höjd 8 meter. Om tomten Backen 5:30 skall bebyggas bör gatan breddas till normal gatubredd samt avsaknaden av trottoar åtgärdas. Periodvis är det också problem med vattensamlingar och vattenavrinning på Frövägen vilket också bör ses över.

Eftersom ytan var avsedd till grönområde/park, anser vi närboende att en liten del av ytan bör komma att avsättas till en lekpark/plats. Ingen närgränsande lekpark/plats finns idag och i området så ökar antalet små barn stadigt på grund av generationsskiften”.

Kommentar: Angående hushöjden inom östra delen av kvarteret föreslår kontoret en ändring av planbestämmelsen från två våningar till en våning med möjlighet till vindsinredning, vilket bättre överensstämmer med planbestämmel-

serna för kvarteret på motsatta sidan Frövägen. I samband därmed ändras bestämmelsen om nyttjandegrad från största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea till största tillåtna byggnadsarea per fastighet. Minsta tomtstorlek sätts till 700 m².

Frövägen omfattas inte av planförslaget. Dess gatubredd är normal för denna typ av gator. På sikt kommer utbyggnad av trottoar att ske och därmed problemet med vattenavrinning att åtgärdas.

Park och natur anser att resurser inte finns att avsätta en lekpark/plats inom området och hänvisar till den numera iordningsställda Gabriljansparken.

Brandförsvar & Säkerhet har inget att erinra mot själva detaljplanen. Det förutsätts dock att en mark- eller väggbrandpost anordnas efter Sandåsvägen men att hänsyn tas till vilka dimensioner på ledningar som finns för att mata brandposten.

Miljö- och hälsoskydd har ingen erinran.

Sammanfattning av ändring och kompletteringar

Planbestämmelsen beträffande hushöjden inom den östra delen av kvarteret ändras från två våningar till en våning med vind.

Bestämmelsen om nyttjandegrad ändras till största tillåtna byggnadsarea per fastighet. Minsta tomtstorlek sätts till 700 m².

I planbeskrivningen anges motiven för huvudbyggnads placering, fasadmaterial och färgsättning. Bestämmelserna kompletteras avseende krav på takkulör.

I planbeskrivningen anges att endast källarlösa hus får uppföras och plankartan kompletteras med en bestämmelse om detta.

Gatuområdet längs Sandåsvägen breddas mot korsningen vid Frövägen.

Planbestämmelserna avseende väg- och flygtrafikbuller utgår respektive kompletteras enligt planeringsutskottets yttrande.

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om byggteknik och teknisk försörjning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i april 2005



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Kartekniker

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 05/241
Dnr: 05/369

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2005-10-27

Registrering av åtgärder:
BACKEN 5:30, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 505

Berörda fastigheter:
BACKEN 2:2
BACKEN 5:30

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-08-29	BD	Beslutsdatum
2005-09-27	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-10-24	PB	Inlagd i ACM