

Illustration II
PAL ark

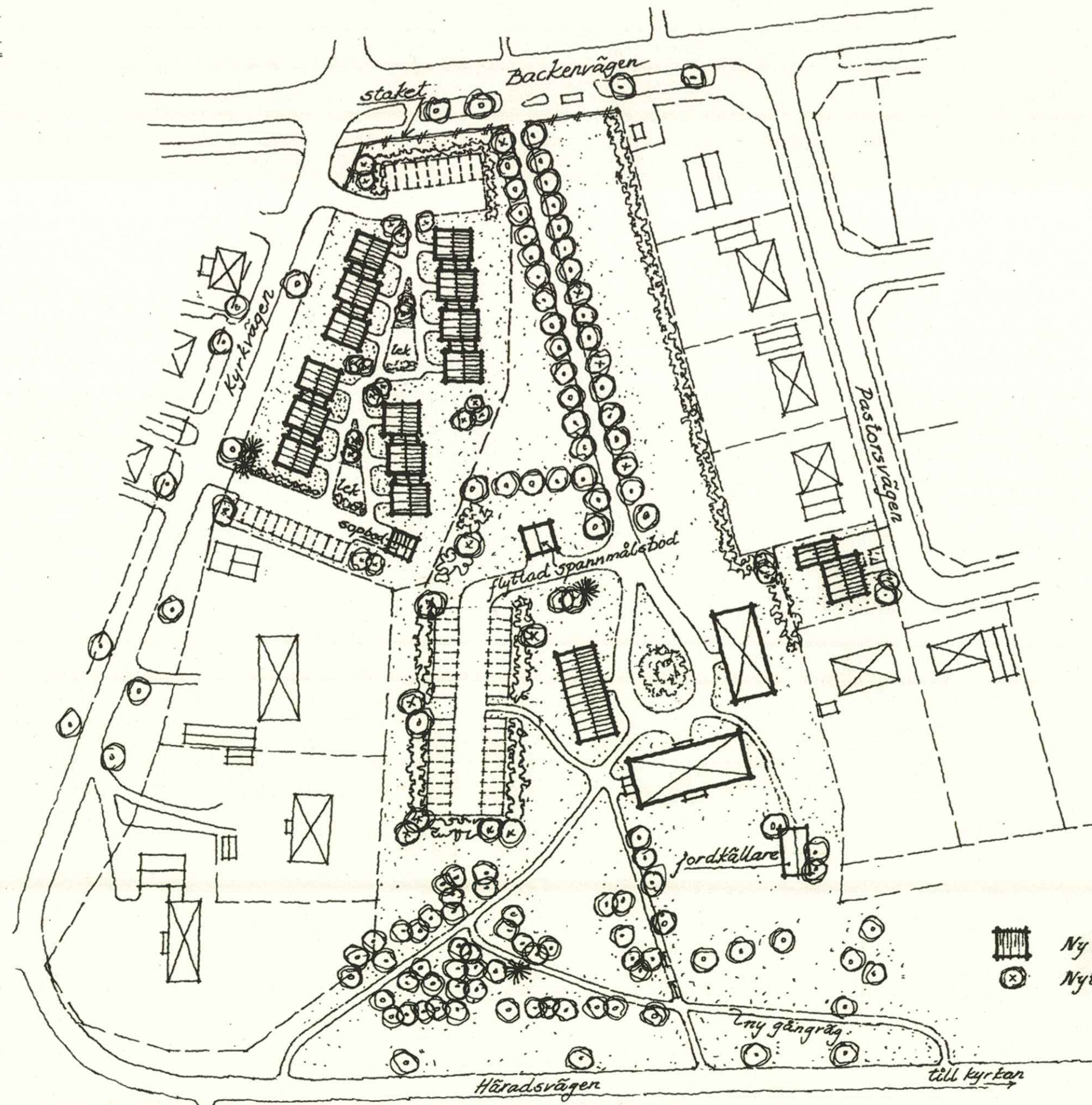


ILLUSTRATION I

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

- B₁ Bostäder
- B₂ Bostäder, kedjehus
- C₁ Samtliga- föreningslokaler
- C₂ Spannmålsbod
- C₃ Jordkällare

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Allé och trädskulptur skall bevaras och vid behov förnyas
- n₂ Vegetation enligt illustration skall finnas
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- Staket skall finnas mot Backenvägen. Staketet skall utformas i samråd med Västerbottens museum.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p₁ Garaget längsida skall placeras utefter den norra förgårdsmarken
- ⊙ Högsta byggnadshöjd i meter
- ∠ Största faktulning i grader
- II Högsta antal våningar

Inom med B₂ betecknat område skall byggnader utföras i enlighet med illustration II. Fasader, inklusive knutar, skall utgöras av stående träpanor i faluröd kulör och taken utgöras av tegetröda takpannor. Vindskivor och horisontellt listverk ("midja") skall målas i kulör lika fasad.

Värdefulla byggnader

Skyddsbestämmelser

- Markerade byggnader inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde som avses i kap 12 § PBL
- q₁ Byggnaden får inte rivras
- q₂ Flyttad spannmålsbod som inte får rivras

För med q betecknade byggnader skall utökad lovplikt gälla för alla förändringar av exteriör och stomme. Utformning av annexbyggnad skall ske i samråd med Västerbottens museum.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2005-10-26
Laga kraft 2005-10-14
Vidimeras *[Signature]*

Stämningens beslut 2005-09-02

Detaljplan för del av fastigheten
BACKEN 7:1 m.fl. (kv. KYRKOHERDEN)
inom BACKEN i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2005
Reviderad i maj 2005

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

[Signature]
Staffan Holmgren
Planeringsjur

2480K-P05/272

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-11-14
Reviderad 2004-02-20

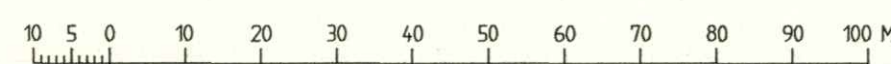
Ulf Sondell

Mätning: HS
Kartkonstruktion: RA

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
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta 526A
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

Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2005-10-26

DNR PLA 01-44

Detaljplan för **Backen 7:1 m. fl.** (Kyrkoherden) inom Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-05-23, § 101

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2005-09-02.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2005-10-14.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

051026095139963

2480K-P051272

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-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	



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

5

UNDERRÄTTELSE

1(1)

Datum
2005-10-25

Beteckning
402-7411-2005

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2005 -10- 26
Dnr 01.44

Detaljplan för fastigheten Backen 7:1 m fl (Kyrkoherden) inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län upprättad i april 2005 samt reviderad i maj 2005.

Ovanstående plan har inte överklagats till Regeringen, miljödepartementet inom tre veckor efter delgivningsdagen för Länsstyrelsens beslut (2005-09-23).
Planen vann kraft den 14 oktober 2005.


Kristina Burén

Kopia till

Umeå kommun, Samhällbyggnadskontoret, Detaljplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten

Kop: Plan, Olle, Margareta, Borg, 178a, Muelers

Beslut

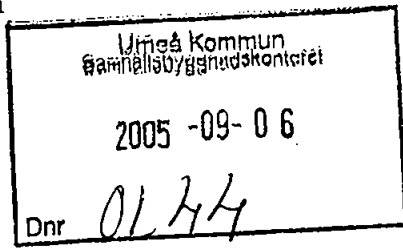
1(2)

Datum
2005-09-02

Ärendebeteckning
403-8677-2005

Arkivbeteckning

Rek + mb



Arne och Caroline Björnholt
Pastorsvägen 8
903 62 UMEÅ

Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 23 maj 2005, § 101, att anta detaljplan för del av fastigheten Backen 7:1 m fl (Kyrkoherden) inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i april 2005 och reviderad i maj 2005.

Överklagandet

Ni har som grannar till Backen 7:1 överklagat kommunens antagandebeslut och får anses mena att Länsstyrelsen skall upphäva detta.

Ni anser att detaljplanen bör ändras så att grannfastighetens byggnader (inkl garagebyggnad), på den från Backen 7:1 avstyckade tomten utmed Pastorsvägen, inte ligger närmare än 4,5 m från Er tomtgräns.

Berörda bestämmelser och riktlinjer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL (1987:10), skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar.

I 3 kap 2 § PBL framhålls bl a att byggnader skall placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Därutöver bör en strävan vara att uppfylla miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö för att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

Länsstyrelsens bedömning

Det övergripande syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bevarande och komplettering av bebyggelsen inom fastigheten Backen 7:1. En av de bevarandevärda byggnaderna, den s k spannmålsboden, flyttas från sin nuvarande plats intill Er fastighet, till en för byggnaden bättre miljö

i anslutning till övrig bebyggelse av kulturmiljövärde. Flyttningen av spannmålsboden ger plats för komplettering av den befintliga villabebyggelsen kring Pastorsvägen.

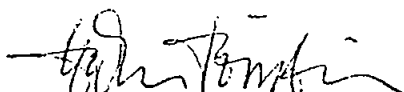
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att föreslaget läge för spannmålsboden, som idag har ett inklämt läge i den modernare villabebyggelsen, ger en bättre helhetsverkan i den bevarandevärda miljön. Länsstyrelsen ser det, i likhet med kommunen, som naturligt att komplettera villabebyggelsen på den friställda tomten. Planförslaget hanterar, enligt länsstyrelsens bedömning, natur- och kulturvärdena på platsen på ett acceptabelt sätt och bidrar till en ändamålsenlig struktur i en expanderande stad med behov av kompletteringsbebyggelse. Planförslaget får i huvudsak anses förenligt med intentionerna i miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

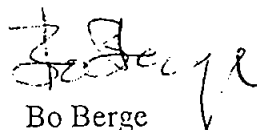
Även om den tillkommande bebyggelsen på Er grannfastighet sker på en förhållandevis liten tomt ges möjlighet att lösa husplacering med garage på det sätt som är gängse i kvarteren kring Pastorsvägen. En garageplacering 2 m från tomtgräns är vanligt förekommande i området och planförslaget överensstämmer således väl med bebyggelsestrukturen i övrigt inom berörda kvarter. Befintlig spannmålsbod står i tomtgräns och har en betydande byggnadshöjd. Föreslagen byggrätt får i jämförelse med nuvarande förhållanden anses rimlig.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsens menar att planförslagets hantering av byggrätten på Er grannfastighet, som i stort överensstämmer med den på platsen rådande bebyggelsestrukturen, inte medför större olägenhet än att det får tålas. Överklagandet ska därför avslås.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.


Håkan Törnström
Chefsjurist


Bo Berge
länsarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till
Byggnadsnämnden, Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, Umeå kommun

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-16.10

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Karin Svedlert (s)
Ingemar Jangvad (s)
Hans Lindberg (s)
Farrokh Farrokhi (fp)
Cecilia Bergström (c)
Ulrik Berg (m)
Per Olov Ljung (v)
Örjan Mikaelsson (v)

Ersättare Maria Vängbo (s)
Roger Behrendtz (s)
Stig Lundström (s), ej närvid §§ 95, 101
Lennart Degerliden (fp)
Ingemar Dalgård (m)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Håkan Sjögren, ekonomichef
Anders Lidman, mätningssingenjör
Stina Fahlgren, arkitekt
Peder Seidegård, arkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2005-05-31

Underskrifter

Sekreterare

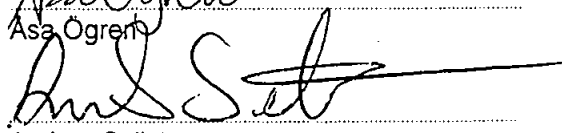

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 91-126

Ordförande


Åsa Ögren

Justerare


Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

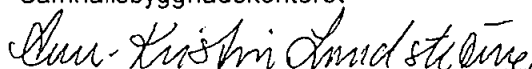
Sammanträdesdatum 2005-05-23

Datum för anslags uppsättande 2005-06-01

Datum för anslags nedtagande 2005-06-22

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift


Ann-Kristin Lundström

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-05-23 § 101

Dnr PLA 2001-44

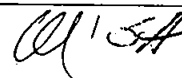
Justerafnas sign:



Fastighetsbeteckning: Backen 7:1 m fl
Sökande: Umeå Kyrkliga Samfällighet
Box 521, 901 10 Umeå
Ärendet avser: Antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Staffan Holmgren

Sign:



Planens syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bevarande och komplettering av de befintliga byggnaderna inom fastigheten Backen 7:1 (prästgården, den f.d. brygg- och drängstugan och spannmålsboden) samt för uppförande av en grupp kedjehus med småskalig kyrkstugeliknande karaktär och ett enfamiljshus.

Underrättelse/Samråd

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i april 2005 och handlagts med normalt planförfarande.

Planen har varit utställd för granskning under tiden 25 april 2005– 6 maj 2005. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 18 april 2005.

Samråd ägde rum under tiden 31 mars 2004–28 april 2004.

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

Erinringar

Länsstyrelsen:

”Länsstyrelsen har tidigare framfört synpunkter i ärendet i samrådsyttrande daterat den 29 april 2004.

Av samrådsredogörelsen framgår att planförslaget i betydande delar har anammat synpunkter från berörda myndigheter och enskilda och det utställda materialet har förbättrats på en rad punkter.

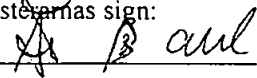
I några väsentliga avseenden kvarstår dock Länsstyrelsens synpunkter: Enligt Länsstyrelsens uppfattning är exploateringen med nya kedjehus fortfarande för omfattande i den nordvästra delen av planområdet. Den justering som gjorts av kedjehusens tilltänkta placeringar beskär även nu utblicken från Backenvägen mot prästgården, alléns roll i landskapet försvagas, och de bevarandevärden som är knutna till det öppna landskapet kring prästgården motarbetas. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att de fyra kedjehusen närmast allén utgår ur planförslaget. Ett av dessa kan dock överflyttas till den inre raden. På så sätt skulle erforderligt utrymme och öppenhet skapas för att bättre hävda alléns och prästgårdens roll i den tidigare lantliga miljön.

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-05-23 § 101

Dnr PLA 2001-44

Justeernas sign:



Vidare finner Länsstyrelsen det angeläget att byggrätten för den kompletterande annexbyggnaden begränsas så att planen inte ger möjlighet att bygga samman annexet med prästgården. Utformningen av annexet är en grannliga uppgift, som bör göras i samråd med Västerbottens museum.

Skyddsbestämmelsestexten kan med fördel ändras enligt följande: "Markerade byggnader inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde som avses i 3 kap 12 § PBL." Att byggnaderna inte får förvanskas framgår av nämnda paragraf och behöver då inte upprepas i planbestämmelserna. Utökad lovplikt bör införas för alla förändringar av exteriör och stomme på de q-märkta byggnaderna."

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har lagt ner mycket tid och energi på att i möjligaste mån tillmötesgå Länsstyrelsens och Västerbottens museums synpunkter på samrådshandlingen, genom att ändra och omarbeta planhandlingen. Vad gäller utblicken från Backenvägen har den förbättrats i förhållande till samrådshandlingen, i en sådan omfattning, att Samhällsbyggnadskontoret inte anser, att byggrätten för de fyra kedjehusen närmast allén bör utgå.

Samhällsbyggnadskontoret anser att byggrätten för en eventuell sammanbyggnad mellan annexet och prästgården bör kvarstå. Däremot håller Samhällsbyggnadskontoret med om att utformningen av denna och annexbyggnaden är grannliga och bör göras i samråd med Västerbottens museum och att utökad lovplikt bör införas för alla förändringar av exteriör och stomme på de q-märkta byggnaderna. Bestämmelserna kompletteras. Skyddsbestämmelsestexten ändras och kompletteras enligt ovan.

Bestämmelserna revideras.

Västerbottens museum:

"Prästgården är den, näst kyrkan, praktfullaste byggnaden i området och intar en särställning bland bebyggelsen på Backen. Anblicken nerifrån kyrkplatsen är slående men även från Backenvägen ger den ett pampigt intryck, vilket förstärks av allén som leder rakt fram till huvudbyggnaden. I detta ligger ett värde som måste beaktas och tas till vara.

Förslaget med små röda stugliknande kedjehus är tilltalande även om likheten med kyrkstugor inte är särskilt relevant.

Enligt museets bedömning bör delar av förslaget kunna genomföras men nybyggnadsområdet bör minskas ner så att det inte inkräktar på prästgårdsmiljön. Förslagsvis bör därför en lika bred zon undantas på väster sida av allén som det nu är på den östra sidan. Detta skulle innebära att fyra av radhusen får utgå eller förläggas på annan plats."

Kommentar: Se kommentar under Länsstyrelsen.

Caroline och Arne Björnholt, Kyrkoherden 4:

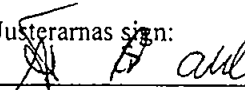
"Vi har tidigare framfört synpunkter på det förslag som innebär att en liten tomt för bostadsbebyggelse kan avstyckas från Backen 7:1 utmed Pastorsvägen. Detta skulle enligt den detaljplan som vi har tagit del av, innebära att den fastighet (inkl. garagebyggnad) som skulle byggas på denna tomt, kommer att ligga närmare än 4,5 meter från vår tomtgräns, vilket vi fortfarande vidhåller att vi inte godkänner. Att kommunen ändrat i den tidigare föreslagna detaljplanen vad

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-05-23 § 101

Dnr PLA 2001-44

Justerarnas sign:



avser högsta byggnadshöjd är positivt, samt att en komplettering av bestämmelserna sker för att undvika ett framtida bygglov med huvudbyggnaden placerad mot norr.

Sammanfattningsvis anser vi att detaljplanen bör ändras så att den fastighet som föreslås, inte ligger närmare än 4,5 meter från vår tomtgräns, samt att den garagebyggnad som finns i detaljplanen för den nya tomten dras fram närmare Pastorsvägen, då vi anser att den ser "inklämd" ut och inte ligger i linje med vår garagebyggnad."

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har efter samrådsskedet tillmötesgått sakägarna i den utsträckning som är möjlig. Praxis inom kommunen, för avstånd till grannes tomtgräns, gällande garage och förrådsbyggnader, är två meter. Yttrandet lämnas utan avseende.

Övrigt:

Utänför sakägarkretsen har Åsa Nilsson m fl och Torbjörn Nilsson m fl inkommit med synpunkter på att detaljplanen skadar områdets agrar- och kulturhistoriska värde och att kedjehusen ej bör uppföras.

Sammanfattning

Bestämmelserna kompletteras och revideras med:
att utformningen av annexbyggnaden bör göras i samråd med Västerbottens museum,
att utökad lovplikt bör införas för alla förändringar av exteriör och stomme på de q-märkta byggnaderna,
att skyddsbestämmelsetexten ändras och kompletteras enligt Länsstyrelsens förslag.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare:

I utställningsskedet: Länsstyrelsen, Västerbottens museum, Caroline och Arne Björnholt, Kyrkoherden 4.

Dessutom finns kvarvarande synpunkter som inte kunnat tillgodoses från följande ej sakägare:

I utställningsskedet: Åsa Nilsson m fl och Torbjörn Nilsson m fl.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera och
att anta den reviderade detaljplanen.

Stig Lundström (s) var ej närvarande vid ärendets behandling.

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

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 7:1 m.fl.** (kvarteret Kyrkoherden) inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bevarande och komplettering av de befintliga byggnaderna inom fastigheten Backen 7:1 (prästgården, den f.d. brygg- och drängstugan och spannmålsboden) samt för uppförande av en grupp kedjehus med småskalig kyrkstugeliknande karaktär och ett enfamiljshus.

PLANDATA

Planområdet som omfattar en stor del av fastigheten Backen 7:1, fastigheten Kyrkoherden 9 i sin helhet samt delar av fastigheterna Backen 7:14, Kyrkoherden 10 och S:24, är beläget mellan Umbygdens sjukhem och Backens kyrka.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1983-10-12.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historisk bakgrund

I planområdet ingår delar av den gamla registerenheten Kyrkobordet vid Umeå landsförsamlings medeltida kyrka.

På kyrkplatsen finns bebyggelsepå från medeltiden och framåt. Den medeltida bebyggelsen låg nere på platån kring kyrkan och hamnplatsen med färjestället. Hit förlades också den kortlivade staden 1588.

Bebyggelsen flyttades senare västerut över bäcken och även upp på branten ovanför kyrkan. Här låg kyrkstadsområdena Väster- och Österbacken. Dessa kyrkstadsområden är grunden för den nya bebyggelsen. Mellan kyrkan och Österbacken fanns åtminstone från 1700-talets slut en zon för prästerliga boställen: kyrkoherdebostället (prästgården), kommunisterbostället Johannesgård och däremellan prästgårdsarrendatorns gård.

Av 1700-talsbebyggelsen återstår idag endast prästgårdens manbyggnad.

Inom området värdefulla byggnader

I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen som Västerbottens läns museum, på uppdrag av byggnadsnämnden, utförde 1988 och 1990 bedöms byggnaderna inom fastigheten Backen 7:1, Umeå landsförsamlings kyrkoherdeboställe, vara bevarande- och skyddsvärda och uppfyller därmed de kriterier som omnämns i plan- och bygglagen (PBL) 3 kap. 12 §. Byggnaderna rivningsskyddas.

Byggnaderna utgörs av:

Ett bostadshus uppfört på 1790-talet i två våningar. Timmerstomme på stensockel. Klassicistisk ytterpanel från 1901 med ljusgrå liggande fasspont och stående locklistpanel. Valmat mansardtak täckt med spån.

En f.d. brygg- och drängstuga uppförd 1884 i en och en halv våning. Timmerstomme på stensockel. Röd locklistpanel. Sadeltak med enkupigt tegel. Används nu som uthus/garage.

En spannmålsbod uppförd 1820 och flyttad 1895. Timmerstomme på stensockel. Röd locklistpanel. Sadeltak med tvåkupigt tegel.

Jordkällare från tiden före 1842. Byggt av rödfärgat timmer och murad gråsten. Spåntak.

Planförslag

Bebyggelse

Umeå kyrkliga samfällighet (fastighetsägare) har för avsikt att förändra sitt fastighetsinnehav inom Umeå landsförsamling genom att sälja av vissa delar av sitt fastighetsbestånd. I samband med detta har planer på en eventuell framtida förändring av verksamheten inom det gamla kyrkoherdebostället förekommit. Dessa skulle kunna innebära att en ny kompletterande annexbyggnad uppförs som en pendang till brygg- och drängstugan. Planförslaget syftar till att möjliggöra detta på ett sådant sätt att befintlig bebyggelse skyddas, ej rives och att även i övrigt ordna förhållandena kring prästgården, samt att möjliggöra uppförande av ett antal kedjehus.

Ombyggnader, tillbyggnader och nybyggnader bör underordnas områdets karaktär. Omsorgsfull hänsyn bör tas till de på kartan markerade byggnadernas speciella karaktär, material och färgval.

En del av Backen 7:1, beläget norr om Kyrkoherden 10 och gränsande mot Kyrk- och Backenvägen avses att bebyggas och avyttras. Inom området planeras 13 st kedjehus att uppföras. Det är viktigt att kedjehusen placeras så att de "håller undan" och inte skymmer vyn av prästgården från Backenvägen. Med tanke på närheten till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och miljön är det också viktigt att husen uppförs med en småskalig kyrkstugeliknande karaktär, se illustration II.



Foto: SHBK

Den under Värdefulla byggnader nämnda spannmålsboden är i nuvarande läge "inklämd" mellan fastigheterna Kyrkoherden 4 och 8. Genom att flytta denna till ett nytt läge inom Backen 7:1, en för byggnaden bättre miljö, frigörs mark, som kan avstyckas och bebyggas med ett mindre enfamiljshus, vilket bör anpassas till den närliggande befintliga bebyggelsen. Detta skulle även

medföra en mer sammanhållen bebyggelse mot Pastorsvägen. En befintlig vattenledning till prästgården har sin sträckning över den blivande tomten. Denna måste, för att kunna bebygga den blivande fastigheten, flyttas söderut mot fastigheten Kyrkoherden 8. För befintlig och flyttad vattenledning läggs ett u-område ut i planen.

Vegetation

Träd i den befintliga björkallén och dungen norr om den illustrerade annexbyggnaden skall bevaras och vid behov ersättas. Kring den planerade parkeringen samt mot de angränsande villatomterna, öster om allén, planteras skylande grönska.

Parkering

En ändrad verksamhet som kräver en om- och tillbyggnad genererar ett behov av fler parkeringsplatser. För detta har ett område, utlagt i planen, väster om prästgården. Ett läge som ej skymmer och förfular uppfarten mot prästgården. Till sammans med befintlig vegetation, det nya annexet, den flyttade spannmålsboden och nyplanterade buskar / häck med inslag av träd ges parkeringsplatsen en nära men ända undanskymd, ej påträngande placering.

Kedjehusen angörs, via infarter från Kyrkvägen, i den norra respektive södra delen av det planerade området. Erforderliga parkeringsplatser anläggs i anslutning till dessa infarter.

Sopbod, skärmtak.

I anslutning till den södra parkeringsplatsen uppföres sopbod och eventuella skärmtak eller garage.

Staket

För att förstärka entrémotivet föreslås att staket återuppsätts mot Backenvägen. Staketet skall utformas i samråd med Västerbottens museum.

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 avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ natur behandlas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005
Detaljplanering

Rev. maj 2005



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-44

Detaljplan för fastigheterna **BACKEN 7:1 m fl (kv KYRKOHERDEN)** 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 dels att ge ett tillfredsställande skydd för befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse och även i övrigt ordna förhållandena kring prästgården på Backen, dels att möjliggöra uppförande av ett antal kedjehus i kvarterets nordvästra hörn. Slutligen skall planen skapa byggrätt för en friliggande bostadsbyggnad utmed Pastorsvägen.

En exploateringsfastighet kan bildas genom utökning av Kyrkoherden 9 med mark från Backen 7:1. Om de nya bostäderna skall upplåtas med äganderätt måste 13 tomter för bostadsändamål avstyckas från denna fastighet samtidigt som tillgång till gemensamma nyttigheter som vägar, parkering och grönytor säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggning. Samfällighetsförening skall bildas för anläggningens förvaltning.

För att anpassa fastighetsindelningen till den nya bebyggelsen bör ett begränsat markutbyte genomföras mellan den ombildade exploateringsfastigheten och Kyrkoherden 10.

Den del av exploateringsfastigheten som behövs för gemensamma ändamål bör avsättas som samfälld för de nybildade fastigheterna.

Ytterligare en liten tomt för bostadsbebyggelse kan avstyckas från Backen 7:1 utmed Pastorsvägen.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

I den mån VA-ledningar inom exploateringsområdet blir allmänna bör utrymme för dessa säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-44

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Behov av kompletterande grundundersökning och grundläggningssätt skall klarläggas i samband med bygganmälan.

Vatten och avlopp kan anslutas till kommunal VA-anläggning. Inom det nya bostadskvarteret kan VA antingen utföras som en allmän anläggning eller som gemensamhetsanläggning.

Dagvatten bör kunna infiltreras lokalt inom kvarteret. Fastighetsägaren/exploatören skall visa att tillfredsställande omhändertagande av dagvatten kan ske utan att olägenheter för angränsande fastigheter uppstår. Om behovet så påkallar kan dagvattenbrunnar, som anläggs i kvarteret, anslutas till allmän dagvattenledning utanför planområdet.

Bebyggelse

Fasaderna på tillkommande gruppbebyggelse skall utföras i enlighet med illustration. Vindskivor och annat listverk får inte målas i avvikande kulör.

Uppvärmning

Den tillkommande bebyggelsen skall förses med vattenburen uppvärmning.

Trafik och parkering

Den nya husgruppen angörs via infart från Kyrkvägen. Parkeringsplatser med erforderligt antal bilplatser anläggs på fastigheten.

Sophämtning skall ske från gemensamt utrymme vid den södra parkeringsplatsen.

Vegetation

I området finns idag en björkallé som skall bevaras och vidmakthållas. Sjuka och skadliga träd skall ersättas. Erforderliga skyddsåtgärder skall vidtas så att träd som skall bevaras inte kommer till skada under byggtiden.

Parkeringsplats som anläggs på prästgårdstomten skall hållas vegetationsomgärdad.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Umeå kyrkliga samfällighet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005,

Detaljplanering

rev maj 2005



Börje Nordström

lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 7:1 m. fl.** (kv. Kyrkoherden) inom **BACKEN** i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 31 mars – 28 april 2004 med Länsstyrelsen, Västerbottens museum, SLK Utvecklingsavdelningen, UMEVA, Umeå Energi, ULTRA, Telia Sonera, Skolkontoret och sakägare.

Länsstyrelsen: "Planområdet berör en miljö som ur gestaltningssynpunkt hör till de intressantare i kommunen. De kvalitativa värden som ligger i bebyggelsens utformning och dess plats i landskapet är unika och värdefulla i ett långsiktigt hållbart perspektiv. Samverkan mellan landskap, allé och den ursprungliga bebyggelsen är ett exempel på hur God bebyggd miljö har skapats och trots förändringar i omgivningen upprätthållits under lång tid.

Området kring Backens kyrka har en viktig roll i Umeås historia. Platsens betydelse som sockencentrum är avläsbart i ett flertal byggnader och andra lämningar från medeltiden och framåt. Prästgården har med sin välbevarade exteriör tillsammans med omgivande miljö stort bevarandevärde och är, enligt den länsövergripande prästgårdsinventeringen 1986, en av de ur kultursynpunkt viktigaste prästgårdarna i länet. Fastigheten var ett av socknens största hemman omgiven av brukad jord och dess ståndmässiga betydelse markerades genom den herrgårdslika huvudbyggnaden och den allé som anlades genom det odlade landskapet fram till prästgårdens entré.

Bland de värden som är angelägna att bevara för förståelsen av prästgårdens roll i Umeås tidiga historia är, förutom den exteriöra gestaltningen av de äldre byggnaderna, öppenheten i det kvarvarande kulturlandskapet kring prästgården.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar dels för bevarande och komplettering av befintliga byggnader, dels för uppförande av en grupp kedjehus inom planområdet.

Planförslagets hantering av prästgårdsbebyggelsen tillåter såväl flyttning av byggnader som komplettering av befintlig bebyggelse. Flyttning av spannmålsboden och dess ersättning med bostadsbebyggelse mot Pastorsvägen samt komplettering med en andra flygel är acceptabel under förutsättningar att alla dessa förändringar genomförs med god anpassning till kulturmiljövärdena på platsen. Länsstyrelsen är tveksam till de illustrerade kompletteringarna till f d brygg- och drängstugan då dess karaktär påverkas starkt av bebyggelseelement som saknar autenticitet och koppling till den ursprungliga miljön.

Med tanke på de stora kulturmiljövärden som är berörda bör skyddsbestämmelser och rivningsförbud införas för det äldre byggnadsbeståndet. Byggrätten kring prästgårdsmiljön bör, för att säkra kulturmiljövärdena på platsen, bättre anpassas till den befintliga och illustrerade bebyggelsen. Länsstyrelsen ser stora fördelar ur bevarandesynpunkt om planförslaget justeras i dessa avseenden.

Den föreslagna gruppen av kedjehus motarbetar till viss del de bevarandevärden som är knutna till prästgårdsmiljön genom intrång i det öppna landskapet kring allén. Utblicken från Backenvägen mot prästgården beskärs och alléns roll i landskapet blir inte lika anslående i den mer slutna landskapsbild som blir

följden av planförslaget. Gällande plan ger kompletteringsmöjligheter av bebyggelsen som bättre svarar mot kulturmiljövärdena på platsen. Ur bevarandepunkt ser länsstyrelsen stora fördelar i att bibehålla gällande plan i denna del”.

Kommentar: Se gemensam kommentar för Länsstyrelsen och Västerbottens museum under **Västerbottens museum**.

Västerbottens museum: ”Museet har tre mycket starka invändningar mot det nya detaljplaneförslaget för marken kring Backens gamla prästgård nämligen:

- det dåliga skydd som den kulturhistoriskt synnerligen värdefulla prästgårdsbyggnaden med tillhörande drängstuga, spannmålsbod och jordkällare getts i detaljplanen
- den nya bostadsbebyggelsens omfattning och utbredning åt nordost som innebär att prästgården blir skyddad och gömd inne i kvarteret
- att planen bäddar för en omfattande förvandling av drängstugans stomme och exteriör

Dessa synpunkter utvecklas nedan.

Prästgården

Prästgården på Backen uppfördes 1790 och är den sjunde i raden av prästgårdar vid Umeå sockens 700-åriga gamla kyrkplats. Byggnaden timrades redan från början i två våningar och försågs med valmat mansardtak. Fasaden var enligt ett syneprotokoll från 1810 panelad och rödfärgad, taket var belagt med brädor och rödtjärat. Vindshuvarna var sex, två på vardera sidan och en på vardera gaveln. 15 kakelugnar, varav några i glaserat kakel och övriga i putsat och kalkat tegel, stod för uppvärmningen. Hur ståtlig denna byggnad måste ha tett sig för sockenborna kan man föreställa sig, då man betänker att det 1828 i Umeå stad endast fanns sex hus som var uppförda i två våningar.

Till prästgården hörde enligt syneprotokoll från 1800 två flygelbyggnader, den ena innehållande drängstuga, bryggghus och bagarstuga, den andra innehållande hemlighus, vagnslider, redskapshus och vedhus. Därutöver fanns på gården en stolpbod, en ladugård, ett fähus, ett svinhus, två kornlador och en badstuga eller ett torkhus. Av alla dessa byggnader finns idag endast mangårdsbyggnaden kvar.

Den renoverades 1900-1901 efter ritningar av E O Mångberg och fick då sitt nuvarande utseende med liggande fasspontpanel under bottenvåningens fönster och i övrigt stående locklistpanel, allt målat i gråvit oljefärg. Den nuvarande huvudentrén med dubbeldörr inramad av portal bestående av pelarburet gavelfält tillkom 1949. Invändigt har prästgården genomgått stora förändringar genom åren och mycket få äldre inredningsdetaljer finns kvar.

Drängstugan

Nu kvarvarande flygelbyggnad med rödfärgad stående panel och vitmålade fönster uppfördes 1884 på platsen för den äldre östra flygelbyggnaden som brunnit ner. Liksom sin föregångare kom den att innehålla bryggstuga och drängstuga. Taket var ursprungligen klätt med sågat spån. Idag brukas byggnaden som föråd och garage med garageportar på husets baksida.

Spannmålsboden och jordkällare

Förutom mangårdsbyggnad och drängstuga finns även en spannmålsbod från 1820 och en äldre jordkällare kvar. Spannmålsboden flyttades 1895 till sin nuvarande plats från en plats längre in mot gårdsplanen. Jordkällaren är troligen densamma som omnämns i ett syneprotokoll från 1842. Den är byggd i timmer och murad med gråsten och har spåntäckt tak.

Kulturhistoriskt värde och skyddsbestämmelser i detaljplanen

Mangårdsbyggnaden i sig är ett imponerande byggnadsverk och bedöms i Västerbottens Museums prästgårdsinventering 1986 vara av byggnadsminnesklass. Det innebär att den är "en byggnad som bevarar egenarten hos gången tids byggnadsskick eller minnet av historisk betydelsefull händelse och som med hänsyn därtill är att anse som synnerligen märklig". Drängstuga, spannmålsbod och jordkällare är viktiga för förståelsen av den stora jordegendom som kyrkoherdebostället en gång var och av dess centrala roll i socknen och dess historia.

Med tanke på byggnadernas stora kulturhistoriska värde är det svaga skydd som getts i förslaget till detaljplan helt oacceptabelt. Samtliga fyra byggnader bör skyddas med Q-märkning, innebärande skydd mot rivning samt skydd av exteriör och stomme.

Vad gäller drängstugan bäddar detaljplaneförslaget för en omfattande förändring av densamma med rivning av delar av dess stomme, exteriörförändringar och tillbyggnad med två byggnadsvolymer. Dessa förändringar påverkar det kulturhistoriska värdet negativt och kan inte accepteras. Planförslaget bör istället omarbetas så att dessa funktioner kan inrymmas i en ny flygelbyggnad med likartat upplägg väster om gårdsplanen.

Att planförslaget ger bygg rätt för uppförande av en ny byggnad mitt framför prästgården måste vara ett misstag. Förslaget måste ändras så att prickmark omöjliggör uppförande av byggnad som skymmer prästgårdens huvudfasad.

Den nya bostadsbebyggelsen

I planförslaget ingår bygg rätt för ny bostadsbebyggelse i form av tvåvånings kedjehus på ett område väster om prästgårdsallén och parallellt med Kyrkvägen. Nybebyggelsen har i illustrationen lite karaktär av kyrkstadsbebyggelse.

En viss nybebyggelse kan accepteras i detta avsnitt, men området har blivit för stort och tillåtits att breda ut sig alltför långt åt nordost, med följd att den äldre och kulturhistoriskt värdefulla miljön blir skymd och gömd inne i kvarteret.

Den nya bostadsbebyggelsen måste dras tillbaka från närheten till Backenvägen och Prästgårdsallén så att prästgården får fritt spelrum och blir synlig för förbipasserande på Backenvägen. Det är ju inte en villa det handlar om utan ett sockenrum, hela socknens hjärta, och en medelpunkt på en tidigare mycket stor lantegendom.

Nybebyggelsen har i illustrationen placerats med fasaderna parallella med Kyrkvägen vilket innebär att bebyggelsens front bildar en sned vinkel i förhållande till allén som leder fram till prästgården. Detta är kanske inte helt lyckligt, då fasaderna sedda från prästgårdsplanen kan komma att läsas ihop till ett stort sammanhängande hus. En placering med husens långsidor parallella med långsidorna på de äldre bostadshusen söder om nybebyggelsen skulle kanske innebära en bättre anpassning till det befintliga bebyggelsemönstret och upplevas mer skonsamt emot prästgårdsmiljön

En förutsättning för att nybebyggelsen skall upplevas som diskret är att den rödfärgas och att man undviker att måla fram vindskivor, foder, knutar och andra listverk i vitt. Det öppna markområdet framför prästgårdsplatsen bör också bli föremål för omsorg av en landskaps arkitekt, så att det bidrar till en karaktärsfull inramning av prästgården. I samband härmed bör de angränsande villatomternas baksidor öster om allén skylas av grönska, då de med sin blandade arkitektur, sina uteplatser, sina varierande material och sin bakgårdskaraktär annars ger en splittrad upplevelse av prästgårdsmiljön.

Den gullaserade timrade kiosken närmast Backenvägen utgör ett störande inslag vid början av allén som leder fram mot prästgården. Den bör därför bräd-fodras och målas i annan mer lämplig kulör så att den bättre smälter in i miljön.

Den till prästgården hörande parkeringen har i förslaget getts en bra placering. Även denna bör såsom också är tänkt i förslaget delvis skylas av grönska".

Kommentar: Byggrätten kring prästgården anpassas till de befintliga byggnaderna och den föreslagna kompletterande annexbyggnaden. De tidigare föreslagna om- och tillbyggnaderna till fd brygg- och drängstugan utgår.

Det äldre byggnadsbeståndet har i samrådshandlingen skyddsbestämmelse enligt 3 kap 12§. Bestämmelserna kompletteras med rivningsförbud för prästgårdsbyggnaden med tillhörande drängstuga, spannmålsbod och jordkällare.

Illustrationen och plankartan omarbetas avseende de planerade kedjehusen så att den västra gruppens långsidor placeras parallella med Kyrkvägen och den östra gruppens parallella med de äldre bostadshusen söder om nybebyggelsen. Utförandebestämmelserna kompletteras med att kedjehusens knutar, vindskivor och horisontellt listverk ("midja") skall målas i samma kulör som fasaderna, faluröd.

För att öka utblicken från Backenvägen ändras karta och illustration så att endast parkeringsplatser, inga garage, skärmtak eller sopbodar kan uppföras inom den norra parkeringen. Sopboden flyttas från den norra parkeringsplatsen och placeras i anslutning till den södra p-platsen.

I det tidigare förslaget visar illustrationen en skylande vegetation kring den föreslagna prästgårdsparkeringen. Plankartan kompletteras med en bestämmelse för detta. På samma sätt kompletteras kartan, bestämmelserna och illustrationen med skylande grönska mot de angränsande villatomterna öster om allén.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka planförslaget.

UMEVA:

"Vatten & Avlopp

Området kommer att anslutas till vatten- och avloppsledningar som byggs från söder längs Kyrkvägen fram till första infarten norr om fastigheten Kyrkoherden 10. Omhändertagande av dagvatten förutsätts ske på tomtmark då dagvattenledningar ej finns utbyggda i närområdet.

På den tomt som planeras vid Pastorsvägen finns en befintlig vattenledning som måste flyttas med nuvarande utformning av planen."

Kommentar: Plankartan kompletteras med u-område för befintlig och delvis flyttad vattenledning. Karta och bestämmelser revideras. Eventuellt kommer en grundförstärkning att erfordras mot u-området (den flyttade vattenledningen).

”Avfall & Återvinning

Enligt detaljplan följs anvisningar i NOA 03 och därför finns inga erinringar mot planförslaget”.

UMEÅ ENERGI har ingen erinran mot detaljplanen men framför i ett kompletterande yttrande: ”För att el-försörja tillkommande bebyggelse ska Umeå Energi beredas möjlighet att utan ersättning förlägga kabel, uppsätta kabelskåp etc. för områdets elbehov”.

Kommentar: Ovanstående hänför sig till genomförandet och berör inte detaljplanen.

UMEÅ LANDSFÖRSAMLINGS kyrkoråd beslutar:

att godkänna bebyggelse på Backen 7:1,

att yrka på att prästgården med tillhörande mark skall bevaras och även i framtiden användas för kyrkliga ändamål.

BALTICGRUPPEN FASTIGHET : Inga synpunkter.**Caroline och Arne Björnholt, Kyrkoherden 4:**

”Vi äger fastigheten Kyrkoherden 4 på Backen. Vi har synpunkter på det förslag som innebär att en liten tomt för bostadsbebyggelse kan avstyckas från Backen 7:1 utmed Pastorsvägen. Detta skulle enligt den detaljplan vi tagit del av, innebära att den fastighet som skulle byggas på denna tomt, kommer att ligga närmare än 4,5 meter från vår tomtgräns, vilket vi **inte** godkänner. Efter vad vi kan förstå av planen så skulle även högsta byggnadshöjd för denna fastighet vara 7,2 meter, vilket vi anser vara alldeles för högt. Sammanfattningsvis anser vi att detaljplanen bör ändras så att den fastighet som föreslås, inte ligger närmare än 4,5 meter från tomtgräns samt att byggnadshöjden är anpassad så att den inte avviker från övrig bebyggelse”.

Kommentar: Bestämmelserna för den tillkommande tomten är anpassade till den för området gällande stadsplanen 2480K-P97/1982 (A1/109) fastställd 1983-10-12, där högsta antal våningar respektive högsta byggnadshöjd är just II våningar och 7.2 meter. Samhällsbyggnadskontoret håller emellertid med om, att det ur stadsbildssynpunkt är bättre med ett utförande (antal våningar, byggnadshöjd och takvinkel) som är anpassad till den närliggande befintliga bebyggelsen. Karta och bestämmelser ändras.

Den illustrerade huvudbyggnadens läge är cirka 7 meter från tomtgränsen. För att erhålla ett bra utnyttjande och en ur väderstrecksmissig synpunkt bra placering inom den lilla tomten har garaget placerats mot norr, 2 meter från tomtgräns. Detta ger en utemiljö mot söder och väster samt en naturlig avskärmning mot Kyrkoherden 4.

För att undvika ett framtida bygglov med huvudbyggnaden placerad mot norr kompletteras bestämmelserna med p₁, garagets långsida skall placeras ut efter den norra förgårdsmarken.

Ulrika H Westergren och Lars Holmström, Kyrkoherden 11:

"Som ägare till fastigheten Kyrkoherden 11 har vi ett antal synpunkter på det nu upprättade förslaget till detaljplan.

Den nya parkeringen avsedd för den nya ospecificerade verksamheten i och omkring kyrkoherdebostället anser vi vara rejält överdimensionerad för den verksamhet som kan komma ifråga på fastigheten. De verksamheter som kan komma att utövas torde ha stor koppling till Backens kyrka. Utifrån detta kan även den stora parkeringen vid kyrkan att kunna nyttjas till denna nya ospecificerade verksamhet. Detta medför således att den avsatta ytan för parkering föreslås halveras. Tack vare detta kan således den befintliga grönytan även i framtiden vara av en storlek som gör att den kan användas av traktens unga för lek och spontanidrott.

Särskild vikt måste också fästas vid att belysningen på denna nya parkering blir av "parkkaraktär" och att det inte kommer att monteras strålkastare som stör de närboende.

Införande av nya gångvägar i branten ner mot kyrkan skall givetvis undvikas med tanke på de gamla lövträdens stora vikt för fågellivet i området. Att området har ett särskilt rikt och varierat fågelliv torde även vara känt vid samhällsbyggnadskontoret. Det är direkt olämpligt att hugga ner de gamla lövträden eftersom de är viktig del av del av det ekologiska systemet. Som vi ser det kommer först några av träden att avverkas för att ge plats för dessa gångvägar därefter kommer de allra flest att huggas ner av säkerhetsskäl. Det är mycket bättre att låta dem åldras och dö av sig själva som de gör idag. Detta förbättrar ytterligare förutsättningarna för ett rikt fågelliv i detta område".

Kommentar: Detaljplanen utgör underlag för att kunna genomföra en framtida förändring av verksamheten. Kyrkan äger frågan, att på sin egen mark bygga den illustrerade parkeringen, när och om, den blivande verksamheten så erfordrar. Detsamma gäller de illustrerade nya gångvägarna. Men naturligtvis skall hänsyn tas till lövträden genom att anpassa vägarna till trädens läge och inte hugga ned träd i onödan. Tanken bakom den nya dragningen har varit att underlätta för gamla och rörelsehindrade som har svårt att använda sig av den befintliga branta vägen med trappor.

Åsa Markström-Reinkjöp, Kyrkoherden 2:

"Vi har tagit del av förslag till detaljplan för del av fastigheten Backen 7:1 m fl, (kv. Kyrkoherden) och har inget att erinra mot bakgrund av samrådshandlingar vi blivit delgivna.

Vi uppskattar att man från samhällsbyggnadskontorets sida tagit hänsyn till befintlig bebyggelse, boende i området och att man genom planen avser ordna förhållanden i och omkring kv. Kyrkoherden så att denna historiskt värdefulla miljö tas till vara".

ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR**Sammanfattning**

Byggrätten kring prästgården anpassas till de befintliga byggnaderna och den föreslagna kompletterande annexbyggnaden. De tidigare föreslagna om- och tillbyggnaderna till fd brygg- och drängstugan utgår.

Bestämmelserna kompletteras med rivningsförbud för prästgårdsbyggnaden med tillhörande drängstuga, spannmålsbod och jordkällare.

Illustrationen och plankartan omarbetas avseende de planerade kedjehusen så att den västra gruppens långsidor placeras parallella med Kyrkvägen och den östra gruppens parallella med de äldre bostadshusen söder om nybebyggelsen.

Utförandebestämmelserna kompletteras med att kedjehusens knutar, vindskivor och horisontellt listverk ("midja") skall målas i samma kulör som fasaderna, faluröd.

För att öka utblicken från Backenvägen ändras karta och illustration så att endast parkeringsplatser, inga garage, skärmtak eller sopbodas kan uppföras inom den norra parkeringen. Sopboden flyttas från den norra parkeringsplatsen och placeras i anslutning till den södra p-platsen.

I det tidigare förslaget visar illustrationen en skylande vegetation kring den föreslagna prästgårdsparkeringen. Plankartan kompletteras med en bestämmelse för detta. På samma sätt kompletteras kartan, bestämmelserna och illustrationen med skylande grönska mot de angränsande villatomterna öster om allén.

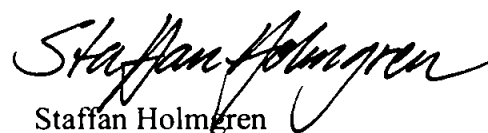
Plankartan kompletteras med u-områden för befintlig och delvis flyttad vattenledning. Karta och bestämmelser revideras.

För den tillkommande tomten mot Pastorsvägen ändras och anpassas bestämmelserna för högsta tillåtna byggnadshöjd, antal våningar och takvinkel till den närliggande befintliga bebyggelsen. Eventuellt kommer en grundförstärkning att erfordras mot u-området (den flyttade vattenledningen). Vidare kompletteras bestämmelserna med p₁, garagets långsida skall placeras utefter den norra förgårdsmarken.

Under hand har frågan väckts att återuppsätta det staket, som tidigare omgärdade prästgården i delen mot Backenvägen, vilket skulle förstärka entrémotivet. Karta, bestämmelser och illustration kompletteras och revideras i överensstämmelse med detta.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2005
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2005-11-23

Registrering av åtgärder:
BACKEN 7:1 m fl (kv. Kyrkoherden), Backen, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 526

Berörda fastigheter:
BACKEN s:24
BACKEN 7:1
BACKEN 7:14
KYRKOHERDEN 4
KYRKOHERDEN 8 -10

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-09-02	BD	Beslutsdatum
2005-10-14	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-11-21	PB	Inlagd i ACM