

**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

**UTNYTTJANDEGRAD**

e 1800 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark exklusive komplementbyggnader

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE**

- n Barrskogsvegetationen ska bevaras
- ←•••→ Staket skall finnas i tomgräns. Körbar utfart endast mot Teaterallén

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- 70 Högsta byggnadshöjd i meter. För komplementbyggnad gäller 35 meter
- 7 Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar

- Vind får inte inredas
- Huvudbyggnader utformas med putsade fasader i en röd färg anpassad till omgivningen
- Yttertak utföres grå eller gråsvarta
- Fönster utformas med stående proportioner

**STÖRNINGSSKYDD**

- Bostadsbyggnad ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överskrida 55 dBA. Maximal trafikbuller inomhus får inte överstiga 45 dBA.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**ANTAGANDEHANDLING**

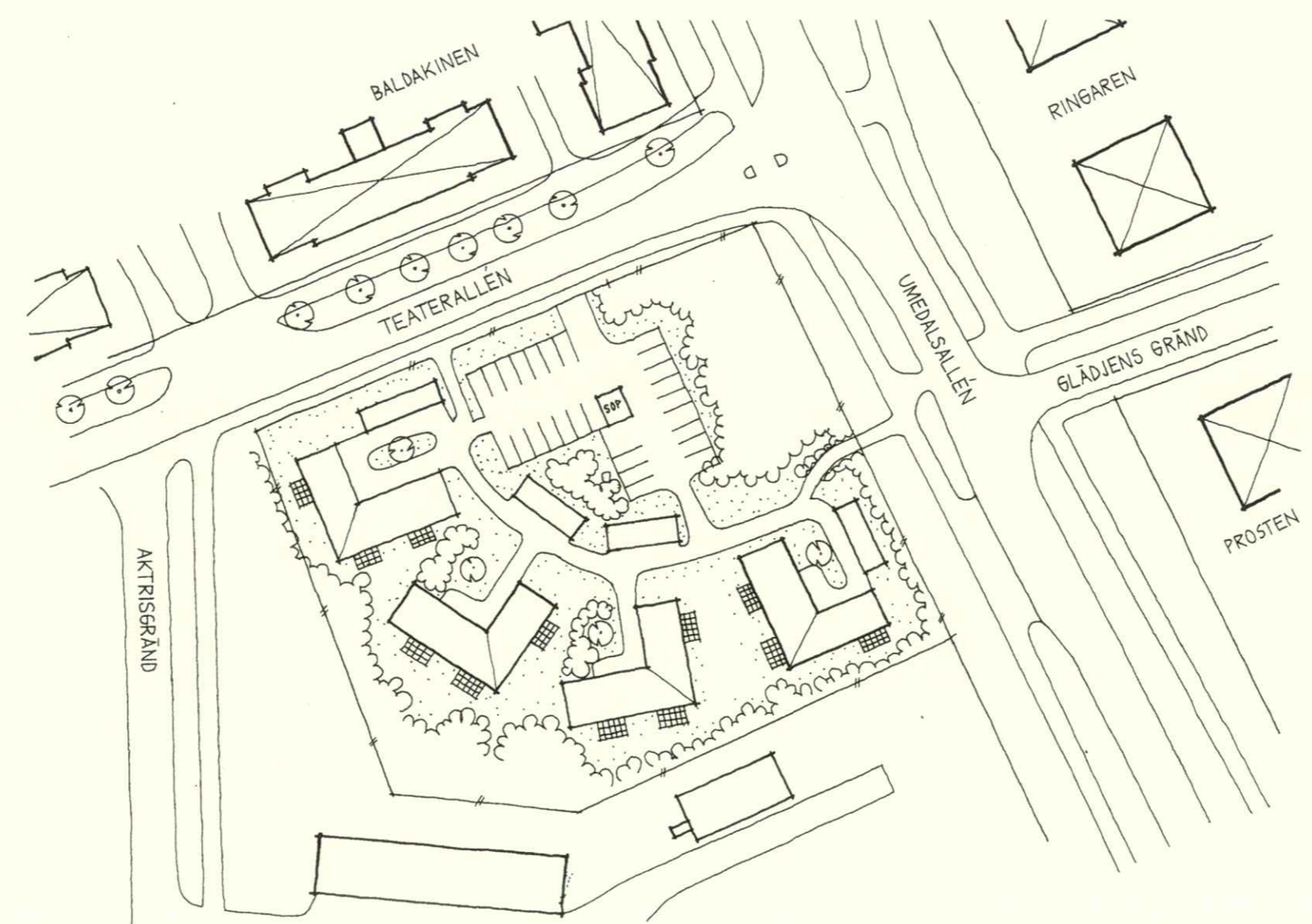
- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 2007-02-21  
Laga kraft 2007-07-17  
Vidimeras *FL*

*Stadsstyrelsens beslut 2007-07-17*  
*AB*

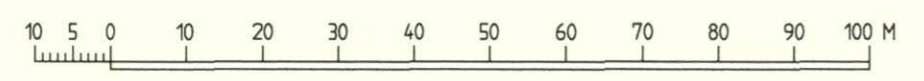
**ILLUSTRATION**



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2006-08-10  
Reviderad  
*Olle Forsgren*  
Geografisk information SHBK  
Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR  
Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoga: 3 (1-3)  
Aktuellitetsstandard: 2 (1-3)  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Höjdförhållanden: höjddata med en meters ekvidistans  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1983 på 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



Detaljplan för fastigheten **TEATERN 1**  
inom Backen i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret december 2006  
Reviderad i februari 2007

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## LAGAKRAFTBEVIS

2007-07-24

DNR PLA 06-2

Detaljplan för fastigheten **Teatern 1** inom Backen i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-02-21, § 48

Beslutet har överklagats till länsstyrelsen.  
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2007-06-19.

Planen har inte överklagats till Regeringen, miljödepartementet.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med  
**2007-07-17.**

Samhällsbyggnadskontoret  
detaljplanering

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

070724103501929

2007-07-24 10:41

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

**2480K-P07/199**



skäl som ni anger nedan, dvs. dels den arkitekttävling som hållits dels behov av ytterligare överväganden om bevarande, nyttjande och utveckling undandrogs området från detaljplanering i det skedet.

Länsstyrelsen menar att vad som uttalats för 15 år sedan i en planbeskrivning om en målsättning att detaljplanering ska ske för hela området i ett sammanhang inte kan ses som ett förbindande uttalande att hela det område som ännu inte är planlagt ska göras samtidigt. Vidare är den målsättningen redan förbigången genom den plan som antogs 1993 för delar av området och som förutom handel innefattar skola och bostäder. Länsstyrelsen anser inte att nu aktuell ändring av planen från handel till bostäder kan ha en sådan avgörande betydelse för er markanvändning att planområdet måste utvidgas och innefatta även närliggande fastigheter. Länsstyrelsen anser inte heller att kommunen måste invänta era byggplaner innan planen kan antas.

Såvitt avser vatten – och avloppsfrågan anser Länsstyrelsen att förutsättningar finns för att ansluta planområdet antingen till Balticgruppens VA-nät eller UMEVAs nät. Därmed är bestämmelsen i nedan nämnda 2 kap. 3 § PBL uppfylld och det saknas anledning att upphäva planen av den anledningen att man inte bestämt den slutliga lösningen innan antagandet. Denna fråga kommer att hanteras särskilt.

Länsstyrelsen anser med hänsyn till vad som ovan sagts att det inte framkommit något skäl som medför att Länsstyrelsen kan ifrågasätta kommunens lämplighetsbedömning på sådant sätt att beslutet ska upphävas. Beslutet innebär inte heller att ert enskilda intresse påverkas på ett sådant sätt att beslutet bör upphävas. Ert överklagande ska därför avslås och detaljplanen fastställas.

### **Redogörelse för ärendet**

Planområdet är beläget inom Umedalen cirka 5 km väster om Umeå centrum. Områdets areal är drygt 0,6 hektar och utgörs av plan tallskogsbevuxen naturmark. Syftet med planen är att kunna bebygga området med bostadsbebyggelse i två våningar. Planförslaget innefattar fyra bostadshus, vardera innehållande sex lägenheter. Det närliggande område som tidigare var Umedalens sjukhusområde utgör kulturhistorisk värdefull miljö och nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart vilket framgår av planbestämmelser. Barrskogsvegetationen ska behållas mot korsningen Teaterallén – Umedalsallén och innehåller en planbestämmelse om detta.

Enligt gällande detaljplan som vann laga kraft den 14 april 1993 är planområdet avsatt för handelsändamål. Av planbeskrivningen framgår att avsikten var att ge utrymme för en livsmedelsbutik om ca 1 000 m<sup>2</sup> samt ytterligare butikslokaler om ca 500 m<sup>2</sup>. Planområdet är i dag obebyggt eftersom det enligt planbeskrivningen saknas efterfrågan på handel inom detta område.

Ni har i utställningsyttrande den 2 januari 2007 uppgett följande. Ni planerar byggnationer i direkt anslutning till planområdet och därför vill ni att en samordning ska ske mellan dessa intressen. I gällande detaljplan för västra Umedalen sägs i planbeskrivningen att arbetet inriktades på att detaljplaneringen skulle ske för hela området i ett sammanhang. Byggnadsnämnden beslutade som en följd av detta att upprätta detaljplan för hela området. Efter samrådsförfarandet har nämnden beslutat att det område där den tidigare sjukhusbebyggelsen ligger inte ska ingå i den aktuella detaljplanen. Beslutet togs mot bakgrund av att det behövs utredningar med hänsyn till resultatet av den Europatävling för unga arkitekter som hållits och de ytterligare överväganden om bevarande, nyttjande och utveckling som föranleds av inkomna samrådsyttrande. Mot bakgrund av vad som sagts i planbeskrivningen från 1992 och att VA-frågan inte är löst för området i sin helhet kan ni inte acceptera att delar av området planläggs utan att en samordning sker med den övriga delen av området.

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, har i utlåtande efter utställning uppgett att kontoret ännu inte har erhållit några handlingar från Balticgruppen i ärendet och kan därför inte samordna då konkreta förslag inte föreligger. Balticgruppen har ett internt VA-nät inom Västra Umedalsområdet. Frågan om planområdet ska anslutas till Balticgruppens interna VA-nät eller UMEVAs nät ska klarläggas separat, se detaljplanens genomförandebeskrivning. Brandförsvaret har meddelat att deras möjligheter till släckinsatser är goda. Planbeskrivningen har reviderats angående VA-anslutningsfrågan och brandförsvaret.

### Överklagandet

Ni har överklagat nämndens beslut och yrkar, som det får förstås att detaljplanen upphävs. Ni hänvisar till det yttrande ni framfört i samband med utställningen.

### **Aktuella bestämmelser**

Av 1 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, framgår bl. a. att bestämmelserna i PBL syftar till att främja en samhällsutveckling med en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

I 1 kap. 5 § anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Enligt 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare anges att vid planläggning skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

I 2 kap 2 § PBL sägs att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Av 2 kap 3 § PBL framgår bl. a. att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

2 kap 4 § PBL anger bl. a. att inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olycks- händelser.

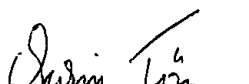
Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl.a. inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

3 kap 15 § PBL anger att tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen.

5 kap 2 § PBL anger att vid utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Detaljplanen får inte omfatta ett större område än som är befogat med hänsyn till syftet med planen och den tid för att genomföra den som ska bestämmas enligt 5 §.

**Detta beslut kan överklagas, se bilaga.**

  
Håkan Törnström

  
Maria Törnblom

### **Bilaga**

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå

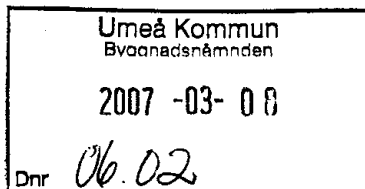
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå

Samhällsplanering (Christine F m.fl.)

Rätts (Tomas J)



Länsstyrelsen  
Västerbotten



Datum  
2007-03-07

Ärendebeteckning  
402-3178-2007  
Arkivbeteckning

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Teatern 1, Umeå kommun, Västerbottens län. Upprättad i december 2006, reviderad i februari 2007.**

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

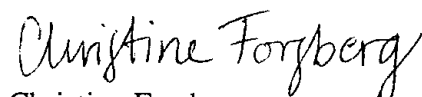
### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 21 februari 2007, § 48, antagit rubricerad detaljplan.

### Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan

  
Christine Forsberg

  
Stefan Löfgren

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.30, lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Rabih Ballout (kd) Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Stig Lundström (s) Alvin Wendelius (m) Cecilia Bergström (c) Peder Westerberg (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s), ej närvarande § 53 Emma Nilsson (s), till kl 14.00 Andreas Sjögren (s) Lennart Persson (c) Lennart Sandström (fp) Mattias Sehlstedt (v), till kl 14.30 Jennifer Forssell (mp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Börje Nordström lantmäterichef Patrik Forsberg, arkitekt Anders Lidman, ingenjör §§ 40-45 Patrik Jansson, planarkitekt	Håkan Sjögren, ekonomichef §§38-39 Peder Johansson §§38-39 Christophe Poncin §§ 38-39 Britta N Nilsson §§ 38-39 Olov Bergström, bygglovhandl
Utses att justera	Cecilia Bergström Rabih Ballout § 58	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-02-27	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Cecilia Bergström Rabih Ballout § 58

Paragrafer 36-68

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-02-21	
Datum för anslags uppsättande	2007-02-28	Datum för anslags nedtagande 2007-03-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	

Postat 07-02-28  
 Ist + sakägare  
 /



17  
BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2007-02-21 § 48

Dnr PLA 2006-02

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Teatern 1**

Sökande: Skanska Sverige AB  
Box 93  
901 03 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att kunna bebygga området med bostadsbebyggelse i två våningar. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart och med bevarande av tallskogskaraktären. Ändamålet handel i gällande detaljplan ändras till bostäder.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Den är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i december 2006, reviderad februari 2007. Planen har varit utställd för granskning 18 december–15 januari 2007.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 18 december 2006. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 14 december 2006. Utskick har skett till berörda remissinstanser samma dag.

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av Samhällsbyggnadskontoret i ett särskilt Utlåtande efter utställning daterat februari 2007. Av utlåtandet framgår att synpunkterna främst rör stadsmässigheten och Balticgruppens krav att samordning ska ske med byggnation Balticgruppen planerar att göra i anslutning till planområdet. Något konkret förslag på sådan bebyggelse har inte redovisats. Detta krav lämnas därför utan avseende. US

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

-----  
**FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2007-02-21 § 48

Dnr PLA 2006-02

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

*Örjan Mikaelsson (v)* yrkar på återremiss för omarbetning av planen så att detaljplanering sker för hela området i ett sammanhang.

*Åsa Ögren (s)* yrkar bifall till tjänsteskrivelsen att anta detaljplanen.

*Maria Lindberg (mp)* yrkar på avslag.

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 att anta detaljplanen och att avslå detaljplanen och finner att nämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen.

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

**att** revidera detaljplanen

**att** anta den reviderade detaljplanen

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*.

*Skriftlig reservation från Maria Lindberg (mp) och Jennifer Forssell (mp):*

Det är ett mycket tätbebyggt område, höga bostadshus, runt området. Därför passar tallskogsområdet bra in i miljön.  
Dessutom är området del av den kulturpark som finns på Umedalen och har nu konstverk. Med tanke på ansökan om kulturhuvudstad 2014 bör området inte göras svårt att utnyttja till konstverk.

## UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

### Detaljplan för fastigheten Teatern 1 inom Backen i Umeå kommun

---

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att kunna bebygga området med bostadshus i två våningar. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Ändamålet handel i gällande detaljplan utgår.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

#### **Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:**

Länsstyrelsen har den 23 oktober 2006 avgett ett samrådsyttrande. Framförda synpunkter beträffande planförslagets stadsmässighet kvarstår.

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i MKB-förordningen, bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte är nödvändig. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Länsstyrelsen finner det positivt att planbestämmelserna har kompletterats med störningsskydd för trafikbuller. Länsstyrelsen ser också fördelar med Baltic-gruppens förslag att samordna planarbetet med aktuella förändringar i anslutning till planområdet.

#### **Balticgruppens yttrande i sin helhet:**

Vi har i samrådsskedet yttrat oss över planförslaget och där hävdade att vi planerar byggnationer i direkt anslutning till planområdet och därför vill att det skall ske en samordning mellan dessa intressen. I gällande Detaljplan för Västra Umedalen sägs i planbeskrivningen med början på sid 1 följande: Arbetet inriktades på att detaljplaneringen skulle ske för hela området i ett sammanhang. Byggnadsnämnden beslöt som följd därav att upprätta detaljplan för hela området. Byggnadsnämnden har sedan efter samrådsförfarandet beslutat att det område där den tidigare sjukhusbebyggelsen ligger inte skall ingå i den nu aktuella detaljplanen. Beslutet togs mot bakgrund av att det behövs utredningar med hänsyn till resultatet av den Europatävling för unga arkitekter som hållits och de ytterligare överväganden om bevarande, utnyttjande och utveckling som föranleds av inkomna samrådsyttranden.

Mot bakgrund av vad som ovan sagts i planbeskrivningen från -92 och att frågan inte är löst för området i sin helhet kan vi inte acceptera att delar av området planläggs utan att en samordning sker med den övriga delen av området.

**Umeå Energi** Den kanalisation och brunn som UmeNet har i anslutning till tomten löper helt utanför. Den tänkta infarten till området går över kanalisationsen. En skiss med UmeNet:s intressen är bifogad yttrandet.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker detaljplanen

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Under utställningstiden har inte inkommit några ytterligare synpunkter på planförslaget som sådant. Länsstyrelsens synpunkter om stadsmässighet har behandlats i detaljplanens samrådsredogörelse.

Balticgruppen säger sig inte kunna acceptera att det aktuella området (Teatern 1) planläggs utan att samordning sker med närliggande delar av Västra Umedalen, där Balticgruppen planerar byggnation i direkt anslutning till planområdet. I yttrande 2006-10-23 i detaljplanens samrådsskede anger Balticgruppen att man inom kort avser komma in med ansökan om sådan byggnation. Samhällsbyggnadskontoret har ännu inte erhållit några handlingar från Balticgruppen i ärendet och kan därför inte samordna då konkreta förslag inte föreligger.

Balticgruppen har ett internt VA-nät inom Västra Umedalsområdet. Frågan om eventuell anslutning till UMEVA:s VA-nät får klargöras separat, se detaljplanens genomförandebeskrivning.

Brandförsvaret har meddelat att deras möjligheter till släckinsatser är goda. Planbeskrivningen revideras angående VA-anslutningsfrågan och brandförsvarets släckinsatser.

**SAMMANFATTNING**

Under utställningsskedet har inga ytterligare synpunkter i sak inkommit på planförslaget. Balticgruppens krav på samordning med framtida bebyggelse, där konkreta förslag inte finns tillgängliga, har lämnats utan avseende. VA-frågan ska klargöras separat.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2007  
Detaljplanering



Olle Föregren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör



## Detaljplan för fastigheten Teatern 1 inom Umedalen i Umeå kommun

### **HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att kunna bebygga området med bostadsbebyggelse i två våningar. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart och med bevarande av tallskogskarakteren. Ändamålet handel i gällande detaljplan ändras till bostäder.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget inom Umedalen cirka 5 km väster om Umeå centrum. Områdets areal är drygt 0,6 hektar. Marken ägs av Konsum Nord. Den avses förvärfvas av Skanska då detaljplanen antagits.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. En områdesplan för nordvästra delen av Backenområdet är antagen av kommunfullmäktige 1985-02-18. Gällande detaljplan är lagakraftvunnen 1993-04-14. Denna anger ändamålet handel för området.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### Natur

Området utgörs av plan tallskogsbevuxen naturmark. Barrskogsvegetationen ska behållas mot korsningen Teaterallén – Umedalsallén. En planbestämmelse har införts om detta. Övriga befintliga tallar bör i möjligaste mån bevaras. En geoteknisk utredning finns, daterad 1993-01-28. Enligt denna utgörs den naturliga jorden under vegetationstäcket av mäktiga sedimentavlagringar. Ned till 2-3 meters djup finns fast lagrade sandiga sediment, därunder löst lagrade siltiga sediment. Grundvattennivån varierar. Kompletterande grundundersökning kan komma att krävas i samband med bygganmälan.

#### Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Det är i gällande detaljplan från år 1993 avsatt för handelsändamål. Avsikten i denna plan var att ge utrymme för en livsmedelsbutik på cirka 1000 m<sup>2</sup> samt annan handel på cirka 500 m<sup>2</sup>. Någon efterfrågan på att etablera handel här har inte funnits, varför tomten förblivit obebyggd.

Det närliggande, numera omvandlade, tidigare Umedalens sjukhusområde, utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Huvudbyggnader ska ha putsade fasader eller tegelfasader som utformas för att ge putsliknande karaktär. Färgsättningen av fasader ska i huvudsak ske i en röd skala. Mindre gårdsbyggnader får ha vita eller ljusgrå fasader. Tak ska vara grå eller gråsvarta. Fönster utformas med stående proportioner.

Området föreslås bebyggas med tvåvånings flerbostadshus enligt konceptet Bo Klok. Planförslaget innefattar fyra bostadshus, vardera innehållande sex lägenheter på cirka 50-75 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Till varje bostadshus, som byggs i vinkel, hör en förrådsbyggnad. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

#### Friytor

Inom varje gård finns möjlighet till närlek. Uteplats eller balkong finns till varje lägenhet. Stora strövområden finns inte långt från planområdet.

#### Gator och trafik

Planområdet angörs med biltrafik från Teaterallén. En samlad parkering anläggs i områdets norra del. På detaljplanens illustration har redovisats drygt en bilplats per lägenhet, vilket är mer än kommunens parkeringsnorm kräver. Hållplats för stadsbuss finns i direkt anslutning till området.

#### Inverkan på miljön

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Miljöbedömning är den process i vilken miljökonsekvensbeskrivning utarbetas.

En behovsbedömning ska leda fram till om en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Då planer enbart avser användning av små områden på lokal nivå ska denna behovsbedömning göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Denna detaljplan omfattar inte område med skyddad natur. Den medger en kompletterande bostadsexploatering i en redan utbyggd stadsdel. Planen kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön. Goda kollektiva resmöjligheter och utbyggd service på orten göra att planen inte bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids.

Enligt ovanstående bedömer kommunen att nämnda kriterier inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte görs.

Ny bebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA. Maximal trafikbullernivå inomhus får inte överstiga 45 dBA.

Teknisk försörjning

Balticgruppen har ett internt VA-nät inom Västra Umedalen. Frågan om planområdet ska anslutas till detta eller till UMEVA:s nät ska klarläggas separat. Elförsörjning sker från Umeå Energi. Bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärme. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Sophantering avses ske med sopkärl som placeras i sopbod nära utfart mot gata. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör ske inom området.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

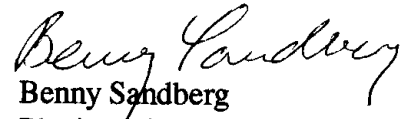
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006  
Detaljplanering

Rev februari 2007



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **TEATERN 1** inom Umedalen 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. I de ursprungliga planerna för Umedalsområdet var detta område inom kvarteret Teatern avsatt för handelsändamål. Fastigheten ägs ännu av Konsum Nord Ekonomisk förening som avser att överlåta området till SKANSKA för utbyggnad enligt det s k "Bo Klok"-konceptet.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i två våningar på fastigheten Teatern 1.

Teatern 1 är avstyckad från den omgivande exploateringsfastigheten redan 1993 varför ytterligare fastighetsbildningsåtgärder inte erfordras.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundläggning mm*

Markförhållandena i området torde vara förhållandevis goda. Geoteknisk undersökning från 1993 finns. Behovet av kompletterande grundundersökning får klarläggas i samband med bygganmälan.

#### *Ny bebyggelse*

Tidigare Bo Klok-projekt har i Umeå genomförts som trähusbebyggelse. De centrala delarna av gamla Umedalsområdet betraktas som kulturhistoriskt värdefull miljö. Den nya bebyggelsen skall utformas med stor hänsyn till omgivningens egenart. De nya bostadsbyggnaderna skall därför ges stenhuskaraktär med putsade fasader eller tegelfasader som i struktur och färgsättning – röd – väl ansluter till omgivande byggnader.

Staket skall utföras i Tomtgräns.

#### *Gator, trafik mm*

Fastigheten angörs från Teaterallén. Parkering anordnas i nordost i huvudsak enligt illustrationen.

*Vegetation*

Området är idag bevuxet med tallskog. Karaktären av tallhed skall i största möjliga utsträckning bevaras. En skyddsbestämmelse är införd för trädningen i fastighetens nordöstra hörn. Trädningen skall lämnas orörd.

Byggherren skall medverka till att träd som kan bevaras ges ett tillfredsställande skydd under byggtiden.

*VA och avfall*

Tillkommande bebyggelse ansluts till allmän VA-anläggning och kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Vatten och avlopp kan alternativt anslutas till befintlig enskild anläggning.

Förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten torde vara förhållandevis goda. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall prövas.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Sophämtning skall ske från sopbod som placeras i anslutning till parkeringsplatsen.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

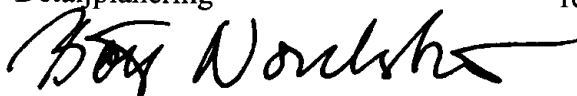
Exploatören svarar för planläggningskostnaderna och övriga utbyggnadskostnader. Fastigheten ägs ännu av Konsum Nord

Planavtal har tecknats med SKANSKA.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006,

Detaljplanering

rev februari 2007



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för fastigheten Teatern 1 inom Backen i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att kunna bebygga området med bostadshus i två våningar. Nya byggnader ska utformas med hänsyn omgivningens egenart. Ändamålet handel i gällande detaljplan utgår.

Samråd av planförslaget har skett med sakägare, Länsstyrelsen, Västerbottens museum, kommunala förvaltningar och bolag under tiden 2 – 23 oktober 2006. Sakägare har underrättats om planförslaget genom brev postade den 2 oktober 2006.

#### **Länsstyrelsens yttrande i sin helhet**

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerat detaljplaneförslag vars syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att kunna bebygga området med bostadsbebyggelse i två våningar. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart och med bevarande av tallskogskaraktären. Ändamålet handel i gällande detaljplan ändras till bostäder.

Länsstyrelsen saknar ett motiverat ställningstagande i behovsbedömningen som ska ligga till grund för en eventuell miljöbedömning. Beträffande hantering av behovsbedömningar hänvisar Länsstyrelsen till Boverkets vägledning *Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen, mars 2006*.

Länsstyrelsen anser att föreslagen exploatering är minst sagt tveksam ur stadsbildssynpunkt med tanke på dels de kulturmiljövärden som finns i det planmässigt strikta sjukhusområdet, dels den stadsmässighet som finns i bebyggelsen längs östra sidan om Umedalsallén och på norra sidan om Teaterallén. Illustrerat nyttjande av tomten med parkering mot Teaterallén och den bågformade placeringen av tvåvåningsbebyggelsen har svag koppling till platsens kvalitéer i förhållande till kulturmiljön i sjukhusområdet eller den stadsmässiga nybebyggelsen intill alléerna.

Med det centrala läget i Umedalen förefaller det rimligare att exploatera tomten på ett mer stadsmässigt sätt med högre bebyggelse i likhet med den längs de båda alléerna. Detta skulle bidra till ett mer definierat gaturum och skapa en distans till bebyggelsen i sjukhusområdet. Möjligen skulle det även bidra till att den prisbelönta skulpturparken i Umedalen, med ett av konstverken etablerat inom planområdet, inte behövde naggas i kanten.

En högre exploatering inom tomten kan sägas medföra ett mer långsiktigt hållbart nyttjande av marken med tanke på läget intill etablerade kollektivstråk. Bebyggelsen orientering längs gaturummen skulle även, med en medveten lösning av parkeringsbehovet, på ett bättre sätt tillgodose värdet av solinfall och mindre störningar på den yttre närmiljön. Länsstyrelsen bedömer att en sådan

lösning har större förutsättningar att svara mot de nationella målen om Hållbar utveckling och God bebyggd miljö.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har 2006-10-24 beslutat tillstyrka detaljplaneförslaget.

**Balticgruppen Fastighet** anför i yttrande 2006-10-16: I de diskussioner som förts med Skanska Sverige har Balticgruppen framfört kravet på att staket liknande det som finns inom området skall sättas upp i tomtgräns. Då den föreslagna exploateringen innebär att området får skilda karaktärer vill Balticgruppen att det i detaljplanen införs en bestämmelse om staket i tomtgräns. I yttrande 2006-10-23 anför Balticgruppen att man planerar byggnationer i direkt anslutning till planområdet och avser att inom kort inkomma med ansökan. Man vill därför att det pågående planarbetet med aktuell plan samordnas med denna ansökan.

**Västerbottens museum** har ingen erinran mot detaljplanen

**Umeå Energi** Planområdet kommer att elförsörjas från en befintlig transformatorstation placerad ca 70 meter väster om planområdet. Umeå Energi Elnät AB ska ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägaren, lägga kabel och sätta upp kabelskåp för områdets elförsörjning. Fjärrvärme finns i närheten.

**Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA)** Där nu berörd fastighet är belägen gjordes detaljplaneändring 1993. Fastigheten övergick till nuvarande ägare 1997 varvid fastighetsbildning genomfördes. I samband med revideringen av va-verksamhetsområdeskartorna 1994 markerades hela Umedalsområdet in, och i detta område ingår Teatern 1. UMEVA kommer därför att ta ut full anslutningsavgift vid nybyggnad på Teatern 1. Anvisningar för byggnad och körväg för sopbil finns i NOA 03.

**Övrigt** Synpunkter som framförts av Gator o Trafik och Miljö- och Hälsoskydd intern inom Samhällsbyggnadskontoret har arbetats in i detaljplanen.

## SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Länsstyrelsen framför synpunkter på behovsbedömning av miljöbedömning, exploaterings storlek och stadsmässigheten. Behovsbedömningen har i planbeskrivningen utvecklats enligt Boverkets vägledning Miljöbedömningar för planer enligt Plan- och bygglagen mars 2006. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den i planen föreslagna bebyggelsen kan anpassas i den kulturmiljö och stadsmässighet som råder i området.

Planområdets exploatering och utformning tar stor hänsyn till den äldre sjukhusbebyggelsen. Föreslagna bostadshus ska ha putsade fasader med en färgsättning anpassad till omgivningen. Tak ska vara grå eller gråsvarta. Ett tidigare planförslag innehållande radhus har för några år sedan avvisats. I gällande detaljplan angivet handelsändamål hade gett en lägre exploatering om det genomförts. Den i detaljplanen angivna byggrätten på marken medger även andra lös-

ningar. Av största vikt är att behålla barrskogsvegetationen mot korsningen Teaterallén – Umedalsallén, vilket också bekräftats med en planbestämmelse.


Området har mycket god kollektivtrafikförsörjning.

I samråd med byggherren Skanska har en planbestämmelse införts om staket i tomtgräns. Balticgruppens planerade byggnationer i anslutning till planområdet har ännu inte redovisats. Planens illustration har kompletterats med två gångvägsanslutningar mot Teaterallén respektive Umedalsallén. Planbestämmelserna har kompletterats med att trafikbullerkravet 45 dBA för maximalbuller från enstaka fordon ska uppfyllas.

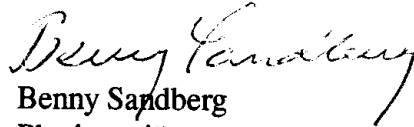
### SAMMANFATTNING

Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget tagit hänsyn till den omgivande stadsmiljön. Planbeskrivningen har utvecklats rörande behovsbedömning av miljöbedömning och planbestämmelserna har kompletterats med krav på staket i tomtgräns och att trafikbullerkravet 45 dBAmax nattetid ska uppfyllas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-08-24

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för TEATERN 1

---

Information:

Berörda fastigheter:  
TEATERN 1

---

## HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-07-17	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-07-17	LK	Laga kraft
2007-08-23	PB	Inlagd i ACM