

ILLUSTRATION



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B1 Bostäder, seniorboende

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- VI** Högsta antal våningar. Det högsta våningsplanet får endast innehålla förråd och teknikutrymmen.

Fasadfärg ska utgöras av röd kulör som överensstämmer med övriga områdets röda kulör.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-09-26
Laga kraft 2007-10-24
Vidimeras *J.L.*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

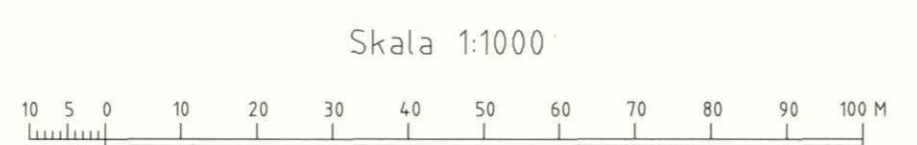
Upprättad 2007-01-31 MOK 07-21
Reviderad

Olle Försgren
Geografisk Information SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdninformation: Höjddkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1983 på 600 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



Detaljplan för del av fastigheten
BACKEN 8:4 inom BACKEN
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2007
Reviderad i september 2007

Olle Försgren
Olle Försgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2007-10-25

DNR PLA 06-65

Detaljplan för del av fastigheten **Backen 8:4** inom Backen, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-09-26, § 206

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

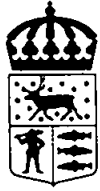
Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-10-24**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

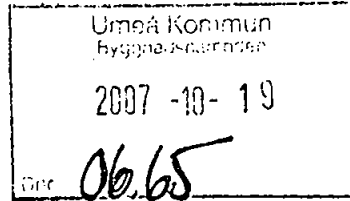
Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2007-10-17

Ärendebeteckning
402-13729-2007
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
Ingrid Lindforss
901 84 UMEÅ

Detaljplan för del av fastigheten Backen 8:4 inom Backen, Umeå kommun, Västerbottens län. Upprättad i augusti 2007.

Beslut

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

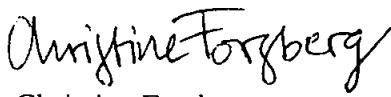
Redogörelse för ärendet

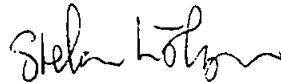
Byggnadsnämnden har den 26 september 2007, § 206, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

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

dag som ovan


Christine Forsberg


Stefan Löfgren

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Kurt Bergström (s)
Karin Svedlert (s)
Ingemar Jangvad (s)
Maria Vängbo (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Lindberg (v)

Ersättare Emma Nilsson (s)
Lennart Sandström (fp)
Nicklas Sandström (m)
Lennart Persson (c)
Jennifer Forssell (mp)
Rabih Ballout (kd)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Börje Nordström, lantmäterichef
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 203
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 203
Sofia Kvarnström, byggnadsinspektör

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-10-02

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 202-226
Ann-Kristin Lundström

Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren

Justerare *Anders Sellström*
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-09-26

Datum för anslags uppsättande 2007-10-03

Datum för anslags nedtagande 2007-10-24

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-09-26 § 206

Dnr PLA 2006-65-

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Del av Backen 8:4**
Fastighetens adress: **Backenvägen- Kyrkvägen**

Sökande: **Balticgruppen Lokal AB**
Box 489
901 10 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att medge planmässiga förutsättningar för två bostadshus innehållande seniorboende i högst sex våningar där det översta våningsplanet endast får inrymma teknik och förråd. Fasaderna ska färgsättas i en röd nyans som överensstämmer med den övriga förhärskande fasadfärgen inom det fd sjukhusområdet.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i augusti 2007.

Samråd har ägt rum under tiden 14 augusti- 5 september 2007.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Antagandehandling

Dnr PLA 06-65

UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 8:4** inom Backen, Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet med detaljplanen är att medge planmässiga förutsättningar för två bostadshus innehållande seniorbostäder i högst sex våningar där det översta våningsplanet endast får inrymma teknik och förråd. Fasaderna ska färgsättas i en röd nyans som överensstämmer med den övriga förhärskande fasadfärgen inom det f.d. sjukhusområdet.

Under samrådtiden har följande synpunkter inkommit:

Länsstyrelsen

Byggnaderna av punkthuskaraktär bör ha en liknande takutformning som övriga punkthus på sjukhusområdet. Bäckén som rinner längs planområdets sydvästra del (ej utritad på plankartan) bör ej kulverteras för att förståelsen för kulturlandskapet ska behållas.

Rent teoretiskt kan gamla krigsgravar påträffas i området. Om så sker ska arbetet avbrytas på den aktuella platsen och länsstyrelsen kontaktas.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

UMEVA

Avstyckas fastigheterna förutsätts att gemensamhetsanläggning bildas för vatten- och avloppsledningar inom fastigheten.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

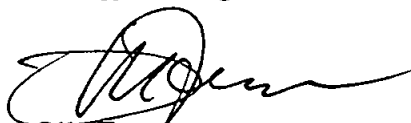
Planbeskrivningen kompletteras med text om takutformning, bäck och krigsgravar. Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om gemensamhetsanläggning.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER


Inga berörda sakägare, kommunala eller statliga instanser har kvarstående synpunkter.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-65

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 8:4** inom Backen, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge planmässiga förutsättningar för två bostadshus innehållande seniorbostäder i högst sex våningar, där det översta våningsplanet endast får inrymma teknik och förråd. Fasaderna ska färgsättas i en röd nyans som överensstämmer med den övriga förhärskande fasadfärgen inom det f.d sjukhusområdet.

PLANDATA

Detaljplanen omfattar två delområden som är belägna norr om befintlig grupp-bostad och väster om Kyrkvägen. Områdena är i privat ägo. Delområdena är utformade så att de kan utgöra, om framtida önskemål finns, två självständiga fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller detaljplan (A1/115) lagakraft vunen 1989-10-12.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k *enkelt planförfarande*.

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således ej någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stor efterfrågan råder på bostäder som är anpassade för äldre personer, s.k seniorbostäder. Bostäderna är av "standardsnitt" men med något generösare utrymmen, exempelvis i badrummen för att bl.a. förekomma eventuellt behov av bostadanpassning om någon hyresgäst blir rörelsehämrad.

Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Bebyggelsen

Den planerade bebyggelsen, som består av två punkthus i sex våningar, innehåller cirka 40 lägenheter. För att byggnaderna ska anpassas i stadsbilden ska de färgsättas med en röd fasadfärg, exempelvis terrakottaröd.

Detaljplanen medger att endast teknik- och förrådsutrymmen får förläggas i det översta våningsplanet. Det rekommenderas av gestaltungs-skäl att takutformningen liknar befintliga punkthustak inom området.

Inom planområdets sydvästra del rinner en bäck. Denna bör ej kulverteras för att förståelsen för kulturlandskapet ska kunna bibehållas.

Fornminnen

Gamla krigsgravar kan teoretiskt påträffas i området. Om så sker ska arbetet avbrytas på den aktuella platsen och länsstyrelsen kontaktas.

Trafik

De två punkthusen alstrar vardera tio bilplatser. Platserna integreras i den befintliga anläggningen som utökas. Tillfart sker från Kyrkvägen.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR (BFS 1993:57 med ändringar till och med 2006:12) bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

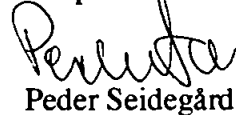
Befintliga va-ledningar finns i den västra delen av det södra delområdet. Ledningarna säkerställs med ett s.k "u-område" på plankartan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2007
Detaljplanering rev september 2007


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-65

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 8:4** 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 medge planmässiga förutsättningar för två bostadshus innehållande seniorbostäder i högst sex våningar, där det översta våningsplanet endast får inrymma teknik och förråd. Fasaderna ska färgsättas i en röd nyans som överensstämmer med den övriga förhärskande fasadfärgen inom sjukhusområdet.

Backen 8:4 är i privat ägo.

Planen omfattar två delområden som är utformade så att de är möjliga att avstycka var för sig och bilda separata fastigheter.

Vid eventuell avstyckning av planens delområden bör gemensamhetsanläggning bildas för vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkten till Backen 8:4 fram till respektive styckningslots fastighetsgräns.

Planförslaget föranleder inte något behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Uppvärmning m m

Planerad bebyggelse kan anslutas till intilliggande fjärrvärmenät samt till befintligt kommunalt nät för vatten och avlopp.

Separata serviskablar till elnät skall anordnas för tillkommande bebyggelse.

Ett u-område reserveras inom den västra delen av det södra delområdet för befintlig huvudledning för spillvatten.

Trafik och parkering

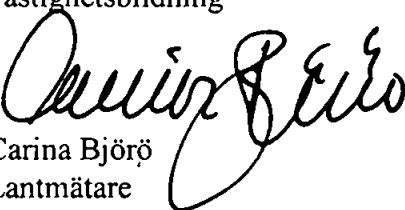
Planens båda delområden angörs från Kyrkvägen.

Parkeringsbehovet om totalt tjugo p-platser, tio platser för vardera delområde, inryms inom befintlig parkering som utökas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2007
Fastighetsbildning rev september 2007



Carina Björö
Lantmätare

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-01-07

Registrering av åtgärder:
BACKEN 8:4

Information:

Berörda fastigheter:
BACKEN 8:4

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-09-26	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-10-24	LK	Laga kraft
2008-01-07	PB	Inlagd i ACM