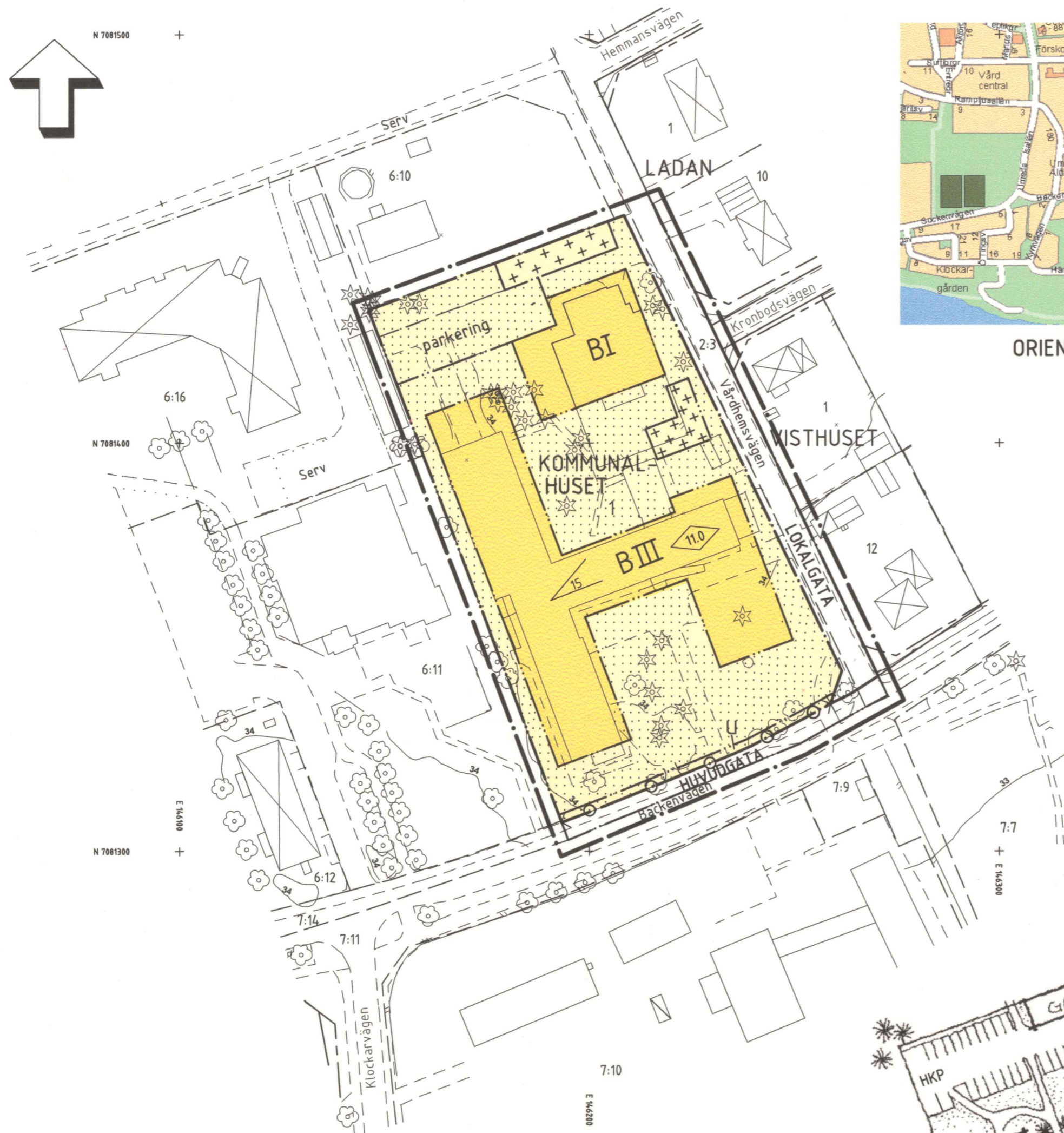


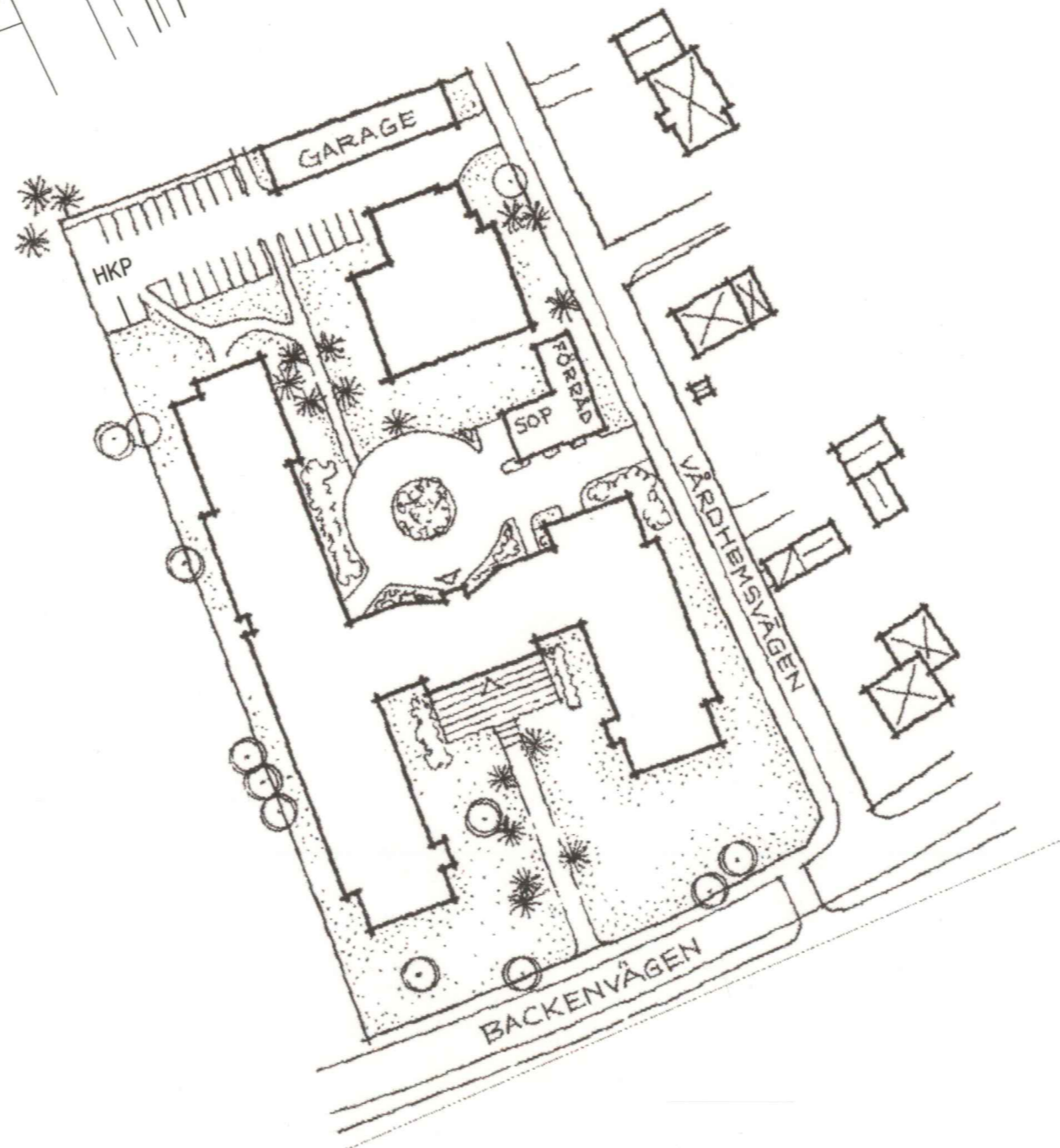
N 7081500



ORIENTERINGSKARTA



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 ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, seniorboende

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre förrådsbyggnader kan uppföras där så prövas lämpligt
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar

Byggnadshöjden för garage och förrådsbyggnader får vara högst 3,5 meter

BYGGNADSTEKNIK

Med hänsyn till buller från panncentral och trafik ska byggnaderna utföras enligt Boverkets byggregler BBR.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning med Bilagorna 1 och 2
 - Genomförandebeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande med Bilaga 3

BESLUT

Antagen BN 2010-02-25
 Laga kraft 2010-10-21
 Vidimeras
Länsstyrelsens beslut 2010-05-24
Regeringens beslut 2010-10-21

Detaljplan för fastigheten
KOMMUNALHUSET 1 m fl (f.d. Backen 6.1)
 inom Backen i Umeå kommun
 Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2009
 Reviderad i februari 2010

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Staffan Holmgren
 Staffan Holmgren
 Planingenjör

2480K-P10/39

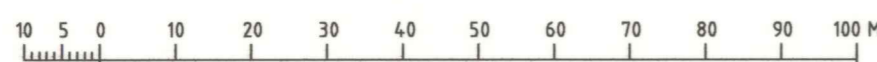
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-09-25 MOK 08-165
 Reviderad
Ann-Valvo Petta
 Geografisk information SHBK

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller terraster inmätning (innetast)
 - Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografiering år: 1963 och -83 på 800 och 600 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränsar och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänt ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000





2010-11-08

Vårt diarienummer
PLA 08-36**Detaljplan för fastigheten KOMMUNALHUSET 1 mfl inom Backen, Umeå kommun, Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-02-25, § 27.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade avslå överklagandet 2010-05-24.

Beslutet är överklagat hos Regeringen, Miljödepartementet. Regeringen beslutade avslå överklagandet 2010-10-21.

Antagandebeslutet har därmed **vunnit laga kraft 2010-10-21**, d v s giltigt från och med det datumet.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

Inger Södermark
090-16 14 15

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri



REGERINGEN

Miljödepartementet

5

Regeringsbeslut

II:1

2010-10-21

M2010/3025/F/P

Umeå kommun
901 86 UMEÅ

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2010 -11- 02	
Dnr:	Dpt:
Aktbil:	Bil:

**Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 1 m.fl.
(f.d. Backen 6:1) inom Backen, Umeå kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 25 februari 2010 att anta detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 1 m.fl. (f.d. Backen 6:1) inom Backen, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 24 maj 2010 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Carene och Åke Lindberg har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att detaljplanen upphävs. De har hänvisat till vad som framförts tidigare och anfört bl.a. följande. De motsätter sig inte varje förändring på fastigheten Kommunalhuset 1. Det särskilda boendet kan uppföras på ett sätt som ger upphov till mindre störningar för omgivningen. De har inte fått gehör för sina synpunkter under planprocessen. Alla jämförelser bör göras mellan de byggnader som finns på tomten i dag och vad den nya detaljplanen medger. Det har inte skett någon ny-, om- eller tillbyggnad på tomten sedan 1968 och genomförandetiden för gällande stadsplan gick ut 1992. Det är därför osannolikt att räkna med att den byggrätt som stadsplanen medger skulle ha utnyttjats. Länsstyrelsen har i sitt beslut angett att behovet av parkeringsplatser uppgår till ett åttiotal. Det måste således vara länsstyrelsens uppfattning att bruttoarean är drygt 6 500 kvm. Sammanlagt medger detaljplanen en bruttoarea på ca 12 000 kvm för ett trevåningshus och ca 700 kvm för ett envåningshus. Med tillämpning av de kommunala riktlinjerna för parkeringsplatser blir behovet i storleksordningen 150 parkeringsplatser. Det är inte rimligt att anse att behovet av parkeringsplatser tillgodoses genom de 36 platser

som kan anordnas inom fastigheten. Intresset för seniorbostäder är svagt i kommunen. I förlängningen kan det leda till att lägenheterna hyrs ut som vanliga bostadslägenheter i stället. Därmed kan behovet av parkeringsplatser komma att ligga i närheten av de 150 platser som följer av kommunens riktlinjer. De delar inte länsstyrelsens bedömning av när skuggningen av deras tomt blir som störst. De mest kännbara effekterna kommer att uppstå vid vår- och höstdagjämning. Skuggorna från byggnaderna faller då långt in på den östra delen av fastigheten där det finns trädgårdsodlingar och en uteplats. På eftermiddagen den 20 mars respektive 23 september skuggar de nya byggnaderna halva tomten. Under höst och vår är antalet soltimmar så få att skuggningen utgör en betydande olägenhet. Ljusbortfallet blir betydande vilket leder till ohälsa. Det är inte relevant att beakta skuggningseffekter av träd och förrådsbyggnader som finns på deras egen tomt. De rör själva över sina träd och byggnader och kan därmed påverka i vilken utsträckning dessa ska tillåtas skugga tomten. Det föreligger så stora formella och materiella brister att detaljplanen bör upphävas.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i detta ärende endast att pröva den antagna detaljplanen. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad PBL, att antingen fastställa eller upphäva planen i dess helhet och kan i förevarande ärende inte pröva annan avgränsning eller planutformning än den som kommunen antagit. Frågor som rör den närmare utformningen av bebyggelsen prövas i samband med genomförandet.

Enligt 5 kap. 29 § PBL ska en detaljplan antas av kommunfullmäktige. Fullmäktige får dock uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. I förarbetena till PBL (prop. 1985/86:1 s. 624 f) anges bl.a. att planer som är av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt bör kunna delegeras, medan fullmäktige bör anta detaljplaner för större områden, planer som reglerar många motstridiga intressen, särskilt känsliga miljöer eller som är av principiellt intresse.

Av handlingarna i ärendet framgår att aktuell fastighet är bebyggd med ett servicehus. Jämfört med gällande plan tillåts ytterligare en våning på föreslagna byggnader. Den del av kommunen som planen är belägen inom är exploaterad med två- till trevåningsbyggnader avsedda för bl.a. församlingsverksamhet, service- och trivselboende. Regeringen finner bl.a. mot bakgrund av detta att detaljplanen inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. Det har därför varit möjligt för byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Klagandena har invänt mot att skäligt utrymme för parkering inte anordnas inom planområdet. Av handlingarna framgår att det finns ett förslag om hur kompletterande parkeringsplatser utanför planområdet

kan anordnas. Regeringen delar länsstyrelsens bedömning, att även om det inte finns ett färdigt avtal om hur anordnandet av parkeringsplatser utanför planområdet ska lösas, utgör detta inget hinder mot att anta planen. Regeringen finner inte heller att det i övrigt framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning. Den omständigheten att klagandena inte har fått gehör för sina synpunkter utgör inte skäl till annat ställningstagande.

Vid prövningen i övrigt konstaterar regeringen att det av handlingarna framgår att den planerade bebyggelsen kommer medföra att klagandenas fastighet kommer att skuggas i högre utsträckning än i dag. Regeringen finner emellertid, med hänsyn till att berörda kvarter är belägna i en expansiv centralort, att de olägenheter som detaljplanen kan medföra för klagandena inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena framfört om länsstyrelsens bedömning eller vad de anfört i övrigt utgör inte heller skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Marte Becker

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Västerbotten län (handlingar återsänds)
Carene och Åke Lindberg, c/o jur.kand Jessica Wieslander, LRF Konsult
AB Juridiska Byrån, V. Esplanaden 19, 901 04 Umeå

903 25



Länsstyrelsen
Västerbotten

11

Beslut

Datum
2010-05-24

Ärendebeteckning
403-2320-2010

Arkivbeteckning

1(5)

Rek + mb

Klagande: Carene och Åke Lindberg
Ombudet: Jessica Wieslander, LRF
konsult AB, jur byrån
Västra Esplanaden 19
903 25 UMEÅ

Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Kommunhuset 1 i Umeå (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 25 februari 2010, § 27, att anta reviderad detaljplan för fastigheten Kommunhuset 1 (f d Backen 6:1) inom Backen i Umeå, Västerbottens län.

Motivering

Den nu överklagade detaljplanen avser fastigheten Kommunhuset 1. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot särskilt boende, vårdboende, seniorboende och trivselboende. Inom fastigheten finns redan idag ett servicehus. Väster om planområdet finns Umeå Landsförsamlings församlingsgård och det befintliga nyuppförda Backen Trivselboende. Norr om området finns Umeå Energipanncentral. Öster om området finns det kvarter med villabebyggelse där ni bor och i söder gränsar området mot Backenvägen och på andra sidan denna väg Backens skola. Enligt hittills gällande detaljplan har denna tomt liksom angränsande tomt i väster varit avsatt för allmänt ändamål (A) och har nyttjats för servicehus. Högsta tillåtet antal våningar har varit begränsat till två och byggrätten har i övrigt endast begränsats av punktprickad mark längs tomtens gränser mot gatumark och mot angränsande tomt i norr där en panncentral är belägen.

Den nu aktuella planen innebär således en utökning av tillåtet våningsantal från två till tre medan byggrätten i övrigt kommer att begränsas mer än vad som varit fallet i den gamla detaljplanen. Detta genom att en stor del av tomten nu inte alls får bebyggas (s.k. punktprickning). Den fördubbling av bruttoarea som ni påtalar kan därför inte avse vad de båda planerna rättsligt medger utan måste förstås syfta på vad som idag fysiskt finns på tomten jämfört med vad den nya planen rättsligt medger. Tillåten bruttoarea blir i stället snarast mindre i den nya planen än vad den var enligt den hittills gällande planen. Även Bäckbacka AB har i sitt yttrande berört bruttoarean och har då hänvisat till vad som faktiskt projekteras. Länsstyrelsens prövning

och bedömning kan dock endast grundas på vad detaljplanerna rättsligt medger.

Den del av Backen som aktuell tomt är belägen inom och som kan avgränsas av Backenvägen, Vårdhemsvägen, J A Lindersväg och Umedalsallén är redan exploaterad med nära nog enbart stora byggnader och anläggningar. Där återfinns skolor, idrottsanläggningar, trivselboende, m fl större byggnader som är två respektive tre våningar höga. Det kan därför ifrågasättas i vad mån nu aktuell plan skulle sätta någon ny standard för efterkommande bebyggelse. Planen kan inte heller anses stå i strid med den varsamhetsambition vid komplettering med nybyggda bostäder som uttrycks på s 47 i gällande översiktsplan eller anpassningskravet till stadsbilden i 3 kap 1 § plan- och bygglagen. Den förändring av byggnadshöjd m m som sker genom den nu beslutade detaljplanen ligger enligt Länsstyrelsens mening inom ramen för vad som kan godtas även med beaktande av dessa riktlinjer. Länsstyrelsen utgår i denna bedömning från vad som varit tillåtet enligt gällande plan och inte från faktiskt befintlig bebyggelse på tomten. Mot bakgrund av ovanstående menar Länsstyrelsen att den nu antagna detaljplanen vare sig är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. Det har därför varit möjligt att delegera till Byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Som ni påpekat i ert överklagande ska det när tomter tas i anspråk för bebyggelse tillses att lämpligt utrymme för bland annat parkering anordnas i skäligen utsträckning på eller i närheten av tomten. Att förutsättningar för detta finns bör följaktligen klarläggas vid antagande av en detaljplan. Vad som ska anses skäligt bör enligt lagkommentaren (Didón m fl sid 3:32) bestämmas med utgångspunkt i första hand i allmänna riktlinjer för parkering som kommunen antagit. Riktlinjerna är dock inte rättsligt bindande utan en bedömning får göras för varje enskilt fall. I nu aktuell plan har Byggnadsnämnden bedömt behovet av parkeringsplatser vara lägre än vad kommunens riktlinjer rekommenderar för bostäder i flerbostadshus. Riktlinjerna föreslår 12 p-platser per 1 000 m² våningsyta vilket i detta fall motsvarar ca 80-talet parkeringsplatser. I andra fall med seniorboenden/vårdboenden har kommunen gjort bedömningen att sådana boenden har ett lägre behov av p-platser. I planbeskrivningen (s 3) har en jämförelse gjorts med befintliga trivsel- och vårdboenden på Backen och i stadsdelen Teg. Med utgångspunkt i denna anges att behovet för nu aktuell exploatering bedöms vara 52 p-platser, varav 36 ska kunna ordnas inom fastigheten. Ytterliga 25-30 platser bedömer kommunen ska kunna ordnas på angränsande fastigheter. Vare sig planbeskrivningen eller genomförandebeskrivningen anger närmare hur detta ska säkerställas men exploatören, Bäckbacka AB, har gett förslag som även beskrivs i planbeskrivningen. Utifrån detta får det med rimlig sannolikhet anses finnas tillräckliga förutsättningar att ordna med parkeringsplatser. Att färdiga avtal om slutliga lösningar inte finns klara utgör inget formellt hinder mot att anta planen. Frågan om parkeringskrav får slutligen avgöras vid kommande bygglovprövningar.

Kvar att bedöma är den risk för olägenhet som detaljplanen tillskapar för er genom att ytterligare ett våningsplan kan byggas inom fastigheten och som består i högre grad av skuggning och barriärverkan som det kan komma att medföra för er fastighet. Viss risk för sådana effekter finns dock redan med den hittills gällande detaljplanen som medger liknande byggnation men i högst två våningar. Den förändring som den nu antagna planen innebär i avseende på barriäreffekter medför enligt Länsstyrelsens mening inte sådana betydande olägenheter för er att detaljplanen inte ska godtas av det skälet. Länsstyrelsen gör efter att bland annat ha studerat gjorda solstudier följande bedömning beträffande skuggningseffekterna. Skuggningen blir som störst på våren och tidig höst (15 maj och 15 aug) tiden mellan 18:00 och 19:30. Mitt i sommaren (21 juni) tidigt på kvällen (kl 17 – 18:30) faller skuggan främst på den del av er tomt som gränsar mot Vårdhemsvägen. Där finns en infart till huset, ett mindre cykelskjul, en byggnad av friggebodstyp, två höga lövträd och er carport/garage. Den mer öppna delen av tomten liksom altanen skuggas då inte alls av vare sig det tilltänkta huset eller era egna träd och byggnader. Även tiden därefter fram till 20:30 visas skuggningen från den planerade byggnaden falla huvudsakligen på den mindre öppna delen av er tomt. Delarna från framkanten av den lägre delen på ert boningshus och inåt på tomten skuggas i allt väsentligt endast av byggnader som finns på er gård enligt vad som kan förläsa av solstudien. Länsstyrelsen noterar förutom detta att den solstudie som ni själva kommit in med inte tar hänsyn till de träd som finns på er tomt och som också kan antas ge en inte oväsentlig skuggeffekt inom stora delar av det område där den nya byggnaden beräknas kasta skuggor under känslig tid.

Sammantaget menar Länsstyrelsen med hänsyn till vad som nu sagts att ni till följd av planändringen riskerar att drabbas av ytterligare skuggning på er tomt jämfört med om planen inte hade ändrats, men att denna effekt inte är så betydande att det utgör ett hinder för den nu antagna planen. Vid denna bedömning har också hänsyn tagits till att berörda kvarter ligger inom Umeås kommuns centralort. Kommunen är en av de mer expansiva i landet. Det kan då förekomma att man får tåla en viss negativ inverkan vid förändringar i omgivningen.

Sammanfattningsvis menar Länsstyrelsen alltså att det inte är någon formell brist att Byggnadsnämnden i stället för kommunfullmäktige har antagit planen, att planen inte innebär någon oacceptabel inverkan på stadsbilden och att de olägenheter ni riskerar att drabbas av på grund av planändringen inte är så betydande att de lägger hinder i vägen för antagande av den nu beslutade detaljplanen. Därför avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

Överklagandet m m

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut och har yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva detaljplanen i dess helhet. Till stöd för detta har ni huvudsakligen framfört följande.

Planen är varken av rutinkaraktär eller ringa intresse från allmän synpunkt. Byggnadsnämnden borde därför ha överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för avgörande. En successiv förnyelse med delvis större byggnader är på väg att förändra denna del av Backenområdet, från ett småskaligt område präglad av närheten till kulturhistoriska miljöer som Backenkyrkan, kyrkogården och av närheten till älven, till en plats med byggnader av mer institutionell karaktär. En byggnad av möjlig storlek enligt planen kommer att sätta standard för efterkommande bebyggelse. Enligt översiktsplanen är det "viktigt att bebyggelsen i stan anpassas till stadsbilden. De äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan (Backen, Västerslätt, Haga, Berghem, Sofiehem, Teg m.fl.) kompletteras varsamt med nybyggda bostäder. "En fördubbling av bruttoarean kan inte anses stämma överens med dessa intentioner i översiktsplanen.

En byggnad av så dominerande storlek och avvikande karaktär i området stämmer inte med lämplighetskravet i 3 kap 1 § PBL. Att det finns en eller ett par befintliga byggnader som redan bryter mot områdets karaktär förändrar inte den bedömningen. Tvärtom är det extra viktigt att värna om ett känsligt område i ett skede då en successiv förändring av områdets karaktär börjar skönjas.

Den tillkommande del av byggnaden som blir möjlig att uppföra mitt för Lindbergs fastighet, Visthuset 12, är 45 m bred och har en nockhöjd på 14 m. Den kommer att ge upphov till en barriärbildning, skuggning och insyn. Byggnaden orsakar därför betydande olägenheter för Lindbergs och strider mot 3 kap 2 § PBL. Gjorda skuggstudier visar att Visthuset 12 kommer att skuggas mer än tidigare, främst mellan kl 17.00 och 20.00 sommartid. Dessa timmar efter arbetsdagens slut är den tid då det är i särklass mest angeläget att ha sol på tomten. Denna effekt utgör i sig en sådan betydande olägenhet att byggnaden inte kan tillåtas. Även vintertid kommer betydande skuggning att uppstå. De barriäreffekter som också uppstår har ni åskådliggjort i ett fotomontage som bifogats överklagandet.

Det framgår inte med tillräcklig konkretion att det kommer att finnas tillräckligt med utrymme för parkering inom tomten eller med stöd av avtal om utrymme på tomter i närheten.

Bäckbacka AB, som är den exploatör som äger fastigheten Kommunhuset 1 och som vill exploatera tomten med stöd av den nu antagna detaljplanen, har sammantaget bemött överklagandet med följande kommentarer. Den byggnad som projekteras innebär en ökning av bruttoarean med ca 50 % jämfört med hur det ser ut idag. Det är långt ifrån en fördubbling. Den del av det projekterade huset som kommer att ligga mitt emot Lindbergs fastighet är mindre än vad som anges i överklagandet. Den är 15,40 m bred, 40,8 m lång (mot Vårdhemsvägen) och har en nockhöjd på 12,70 m. De skuggstudier som ni har presenterat är förmodligen baserade på nockhöjd 14 m. Skuggningen blir då mer omfattande än vad som blir fallet med den lägre nockhöjd som planerad byggnad kommer att få. Det bör också sägas att

även befintlig bebyggelse på Kommunhuset 1 ger skugga på Lindbergs tomt vissa tider på dygnet.

Aktuella bestämmelser

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga anläggningen av mark och vatten.

Enligt 5 § samma kapitel ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning enligt PBL.


Av 2 kap 1-2 §§ PBL framgår bland annat att markområden ska användas till det ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. 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 skall främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens skall främjas.

Av 3 kap 2 § framgår bland annat att ska placeras och utformas så att de eller deras användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

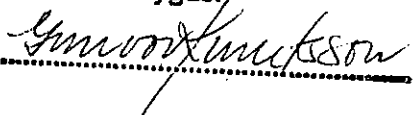
Enligt 5 kap 29 § PBL ska detaljplan antas av kommunfullmäktige. Fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Håkan Pörnström


Anna Stenmark

Kopians överensstämmelse med
originalet intygas:



Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till
Byggnadsnämnden i Umeå kommun, 901 86 Umeå
Samhällsutveckling/PS
Rätts/TJ



21

2010-03-29

Vårt diarienummer
PLA 08-36

Länsstyrelsen Västerbotten

Ink. 2010-U3-30

Länsstyrelsen
Västerbottens län

901 86 UMEÅ

KOMMUNALHUSET 1**Överklagande av byggnadsnämndens beslut 2010-02-25, § 27**

Ärendet avser: Äldrebostäder

Sökande: Bäckbacka AB

Vasagatan 1 903 29 UMEÅ

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-03-23

Klagande: Carene och Åke Lindberg med anhållande om anstånd.

Överklagandeskrivelsen har inkommit i rätt tid och alla handlingar i ärendet överlämnas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Inger Södermark

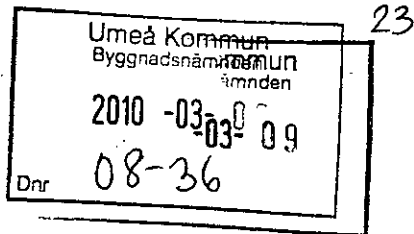
Telefon: 090-16 14 15

100323102652214

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Bygglov
901 84 UMEÅBesöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 ATelefon
090-16 13 61
KundtjänstTelefax
16 13 68e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2010-03-05

PLA 00 JP
Ärendebeteckning
402-1622-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
KOMMUNALHUSET 1 (fd Backen 6:1) inom Backen i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2010-02-25 §27 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

BN § 27

Detaljplan för fastigheten KOMMUNALHUSET 1 (f d Backen 6:1) inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterad januari 2010, bilaga.
Handläggare är Staffan Holmgren

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot särskilt boende, vårdboende och seniorboende, trivselboende.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering under november 2009.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-02-23 – 2009-03-13 samt utställning under tiden 2009-11-16 – 2009-12-07. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl.a.

1. att planbeskrivningen revideras under rubriken Trafik, Vårdhemsvägen med att inte en gc-väg utan en 2 meter bred trottoar ska anläggas.
2. att planbestämmelserna revideras under rubriken BYGGNADSTEKNIK: "*Med hänsyn till buller från panncentral och trafik ska byggnaderna utföras enligt Boverkets byggregler BBR.*"
3. att plankartan revideras med en hörnavskärning av tomten Kommunhuset 1 i korsningen mellan Vårdhemsvägen - Backenvägen

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

Byggnadsnämnden beslutade 2001-01-27 att återremittera ärendet för komplettering av skuggeffekter och trafiksituationen.

Ärendet har kompletterats enligt ovan.

BN § 27

Kvarstående synpunkter från sakägare

Carene och Åke Lindberg, Visthuset 12, Vårdhemsvägen 2
Ulla-Britt och Assar Lindmark, Visthuset 1, Vårdhemsvägen 4
Britt-Inger och Sten Strömberg, Ladan 10, Vårdhemsvägen 6
Siv och Gösta Holmer, Ladan 1, Vårdhemsvägen 8
Annett Nilsson, Lidret 1, Hemmansvägen 28

Kvarstående synpunkter från övriga

Sara och Torbjörn Hornliden, Ladan 8, Kronbodsvägen 8.
Kerstin och Bengt Reinholdsson, Ladan 9, Kronbodsvägen 10
Ann.Gerd och Helena Nilsson, Visthuset 3, Kronbodsvägen 9

Antagandehandlingarna är

Utlåtande med bilaga 3 daterad januari 2010.
Plankarta med bestämmelser daterad november 2009, reviderad i januari 2010.
Planbeskrivning med bilagor 1 och 2 daterad november 2009, reviderad i januari 2010.
Genomförandebeskrivning daterad november 2009, reviderad i januari 2010.
Samrådsredogörelse daterad november 2009

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden: Bäckbacka AB, Vasagatan 1.
Länsstyrelsen
Sakägare m fl
SHBK Bygglov
SHBK Lantmäteri

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



Detaljplan för fastigheten KOMMUNALHUSET 1 (f.d.BACKEN 6:1)
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kommunhuset 1 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under december månad 2009. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot särskilt boende, vårdboende och seniorboende, trivselboende.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 23 februari t.o.m. den 13 mars 2009 samt utställning under tiden 16 november t.o.m. 7 december 2009. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

1. Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

”Länsstyrelsen har avgivit den 3 mars 2009 ett samrådsyttrande.

Överprövningsgrunder

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övriga synpunkter

För att underlätta kommande projektering vore det en fördel om det omtalade bullret från panncentralen finns definierat i planhandlingarna.”

Kommentar: Panncentralen torde inte behöva användas i så hög grad efter det att fjärrvärmeverkets utbyggnad färdigställts varför störande buller kommer att bli mer sällsynt.

Planbestämmelserna revideras trots det till: ”*Med hänsyn till buller från panncentral och trafik ska byggnaderna utföras enligt Boverkets byggregler BBR.*”

Se även Yttrande nr 4 från Miljö och hälsoskydd.

2. UMEÅ ENERGI.

Inget att erinra mot planförslaget.

3. Gator och Parker.

”Det står felaktigt i planbeskrivningen att det utefter Vårdhemsvägen ska anläggas en 3 meter bred gc-väg. Dom 1,5 meter som överförs till gatumark innebär att en trottoar på 2 meter kan anläggas och det är också detta som planeras av Gator och Parker. Cyklister hänvisas antingen till körbanan eller till den cykelväg som går väster om planområdet.”

Kommentar: Planbeskrivningen revideras under rubriken Trafik, Vårdhemsvägen till att en 2 meter bred trottoar ska anläggas, inte en GC-väg.

4. Miljö- och hälsoskydd.

"Miljö- och hälsoskydd ser att planförslaget har reviderats så att östra flygeln har dragits in på tomten en bit. Samtidigt har dock planens syfte förskjutits så att det nu handlar om nybyggnad kort och gott, jämfört med tidigare om- och tillbyggnad. Att det nu handlar om nya byggnader ser vi som att det förstärker våra synpunkter sedan samrådsskedet att planbestämmelser/regler om ljudisoleringska utformas generellt för byggnaderna och inte så att åtgärder begränsas till gavlar. Vi anser alltså att planbestämmelsen för buller bör utvecklas så att "Med hänsyn till buller från panncentral och trafik ska byggnaderna utföras enligt Boverkets byggregler BBR." En sådan skrivning ser vi som mer adekvat än jobba med detaljkrav på vissa väggar eftersom det är mer flexibelt beroende på hur byggnaderna utformas samtidigt som det anpassas till eventuella förändringar av trafikföringen på Backenvägen."

Kommentar: Planbestämmelserna revideras till: "*Med hänsyn till buller från panncentral och trafik ska byggnaderna utföras enligt Boverkets byggregler BBR.*"

**5. Carene och Åke Lindberg, Visthuset 12
Ulla-Britt och Assar Lindmark, Visthuset 1
Britt-Inger och Sten Strömberg, Ladan 10
Siv och Gösta Holmer, Ladan 1
Annett Nilsson, Lidret 1.**

"Att förändra KOMMUNALHUSET 1 är inte enbart frågan om en ny detaljplan, det är en utvecklingsfråga för hela stadsdelen. Vi noterar att föreslagen detaljplan delvis justerats jämfört med det förslag vi granskat vid samråd. Vi tolkar det som positivt att kommunen faktiskt gjort ändringar i förslaget men vi är fortsatt bekymrade över att många aspekter av vårt samrådsyttrande inte fått genomslag i utställningsmaterialet. **Vem tar tillvara våra intressen?"**

Fortsättningsvis redovisas endast rubrikerna samt kommentarer till synpunkterna i ovanstående personers yttrande.

I övrigt hänvisas till det kompletta yttrandet som medföljer som Bilaga 3.

UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR.**Samrådsredogörelsen.**

Kommentar: Yttrandena diarieförda 2009-04-09 har inte tagits med i samrådsredogörelsen eftersom samrådstiden varade mellan 23 februari 2009 – 13 mars 2009. Yttrandena inkom således 28 dagar efter det att samrådstiden löpt ut.

Nytt syfte med detaljplanen.

Kommentar: Kontoret har anpassat detaljplanen och utformningen av den blivande byggnaden efter synpunkter som framförts under samrådsskedet. I en planprocess sammanlänkas mångas synpunkter och åsikter till den slutliga detaljplanen. Det är en fråga om givande och tagande. Det går *inte* att tillvara alla intressenters önskemål.

Ny fastighetsbeteckning KOMMUNALHUSET 1.

Ingen kommentar.

Nytt planområde.

Ingen kommentar.

Angränsande byggnadsordning vägleder.

Kommentar: För Backenområdet finns ingen byggnadsordning framtagen. Den del av Backenområdet som denna plan berör har under senare år varit i förändring med en successiv förnyelse med delvis större byggnader som följd. småskaligheten återfinns främst i villaområdena inom Backen. Området med den större byggnadsskalan är förhållandevis koncentrerad till området mellan Umedalens idrottsplats och Backenvägen samt Vårdhemsvägen och Umedalsalén. Det är således inte främmande med högre och större byggnader. Förändringen bedöms därför vara rimlig med hänsyn till områdets karaktär.

Ljusförhållanden.

Kommentar: Det är helt riktigt att fastigheterna Visthuset 1 och 12 kommer att skuggas mer med planerad bebyggelse enligt föreslagen detaljplan än tidigare. De solbelysta ytorna blir färre. Framtagna skuggstudier visar att dagtid är gårdarna helt solbelysta vid vår- och höstdagjämning fram till kl 15. Därefter skuggar förslagen exploatering fastigheterna successivt till solnedgången ca kl. 18.00. Som mest är hälften av fastigheterna skuggade. Skuggstudierna visar också att den 15 maj och den 15 augusti finns det sol på hela fastigheterna t.o.m. ca kl. 17. Därefter skuggas främst förgårdsmarken mellan kl. 17 och 19. Mellan ovanstående datum, d.v.s. under sommaren, är skuggningen betydligt mindre och vid sommarsolståndet visar skuggstudierna att betydande skuggning utav tänkt exploatering sker främst mellan kl 17 och ca kl 20.

Sammantaget är kontorets bedömning att förändringen är rimlig med hänsyn till den föreslagena exploateringen.

Hur värderas ljus?

Kommentar: I en expansiv stad som Umeå finns det alltid risk att nya byggnader kan påverka grannars utsikt, ljusförhållanden etc. Det finns dock ingen lagstiftning eller policy som reglerar upplevda förändringar och intrång. Varje förändring får bedömas från fall till fall och prövas enligt PBL där slutligen byggnadsnämnden tar beslut i frågan om förändringen är rimlig eller inte. I övrigt hänvisas till kommentarerna under Ljusförhållanden.

Solstudier.

Kommentar: Praxis är att sökanden tar fram sol- och skuggstudier. Det innebär inte att detta är en partsinlaga utan handläggaren kontrollerar rimligheten i studien. Det är riktigt att förändringar av skuggor sker successivt. Höst- och vårdagjämning anser kontoret vara två tidpunkter när dessa studier bör göras. Tiden däremellan har större betydelse för utevistelse och därmed kan en rimlig bedömning göras om hur solbelyst en plats blir. Med "kritisk tid" menades den tid som tomten eventuellt nyttjas aktivt på vardagar av fastighetsägaren efter en arbetsdags slut och ingenting annat.

Utsikt och insyn.

Se kommentarer till "Hur värderas ljus?"

Byggrätt, balkonger och altaner.**Kommentar:** Se kommentarer till "Hur värderas ljus?"**Förgårdsmark.**

Förgårdsmarken har inte reducerats i förhållande till samrådsförslaget, förutom vid det norra hörnet av byggrätten mot Vårdhemsvägen. Tvärtom så har förgårdsmarken ökats genom att byggrätten rätats upp så att förgårdsmarkens bredd vid det södra hörnet nu är cirka 7,5 meter.

Trafik.

Enligt yttrande nr 3 från Gator och Trafik:

"Det står felaktigt i planbeskrivningen att det utefter Vårdhemsvägen ska anläggas en 3 meter bred gc-väg. Den 1,5 meter som överförs till gatumark innebär att en trottoar på 2 meter kan anläggas och det är också detta som planeras av Gator och Parker. Cyklister hänvisas antingen till körbanan eller till den cykelväg som går väster om planområdet."

Vårdhemsvägens bredd är idag 6 meter.

Blivande bredd av körbana = 6 meter + 1,5 meter - 2 meter = 5,5 meter**Vårdhemsvägen, snöröjning och sikt.****En vandring i bilder längs Vårdhemsvägen mot Backenvägen mars 2009.****Västra sidan av Vårdhemsvägen – en ny gång- och cykelbana!****Östra sidan av Vårdhemsvägen – en ny trottoar!****Kommentar:** Gator och Parker har utrett frågan vid samrådet. Vårdhemsvägen ska rustas upp och en trottoar ska anläggas. Där utöver inga ytterligare kommentarer.**Trafik och KOMMUNALHUSET 1****Antal boende och parkering****Antal boende och trafik**

Inga kommentarer

Gång- och cykelbanan längs Vårdhemsvägen**Kommentar:** Som det tidigare redovisats under punkt 3 kommer det inte att anläggas någon gång- och cykelväg utan en trottoar.

Det blir en hörnavskärning av tomten Kommunhuset 1 i korsningen mellan Vårdhemsvägen - Backenvägen

*Plankartan revideras.***Villkorad ny detaljplan****Yrkande**

Inga kommentarer

Yttrande nr 5 och 6 finns även med som Bilaga 1 och 2 till yttrande nr 4.

5. Sara och Torbjörn Hornliden, Ladan 8, Kronbodsvägen 8.

”Ett stort antal barn passerar dagligen Vårdhemsvägen till och från olika skolor, och vägen används flitigt av Backenskolans elever på väg till och från idrottsundervisning på Musköten. Det är med stor oro vi tagit del av det förslag på nybyggnation på Backen 6:1, och den planerade utfarten från den planerade fastigheten. Ett trivselboende för äldre genererar mycket trafik, något vi fått erfara i samband med det trivselboende som redan har byggts på Vårdhemsvägen.

Vi motsätter oss planen som den ser ut idag, då det innebär en betydande ökad risk för trafikolyckor i kvarteret. Bara på vår gata, Kronbodsvägen; finns det idag 7 familjer med barn i förskoleåldern. På den farliga korsningen Vårdhems/Backenv kommer många bilförare från det nya trivselboendet att välja Kronbodsvägen resp Hemmansvägen för att ta sig ut på Backenvägen. Om trafikmängden ökar ytterligare, finns det risk för att vi är flera som i stället för att låta barnen gå själva till skolan, kommer att skjutsa med bil. När man ändå kör barnen till skolan, fortsätter man förstås med bil till jobbet, i stället för att ta buss eller cykel. En säker skolväg ökar förutsättningarna för föräldrar att låta barnen gå själva, vilket i sin tur minskar biltrafiken i Umeå.

För att minska risken för olyckor krävs att utfarten från den nya fastigheten planeras direkt ut mot Backenvägen, alternativt mot en ny parallellväg till Vårdhemsvägen, längre västerut, mot vilken även det befintliga trivselboendet på Vårdhemsvägen skulle kunna ha sin ut- och infart. På så vis skulle de barnrika kvarteren kring Vårdhemsvägen, Kronbodsvägen och Hemmansvägen kunna skonas från genomfartstrafik. Allra bäst vore att låta tomten Backen 6:1 bli parkmark.

Kommentar: En bred trottoar kommer att uppföras efter Vårdhemsvägen. Detta kommer att öka trafiksäkerheten för såväl barn som vuxna. Kontorets bedömning är att genomfartstrafiken efter Kronbodsvägen inte kommer att öka nämnvärt med föreslagen detaljplan.

**6. Kerstin och Bengt Reinholdsson, Ladan 9, Kronbodsvägen 10
Ann.Gerd och Helena Nilsson, Visthuset 3, Kronbodsvägen 9**

”Det har kommit till vår kännedom att en detaljplaneändring på Backen 6:1 är aktuell. Vi har inte fått någon formell möjlighet att yttra oss angående dessa planer. Vi vill ändå uppmärksamma följande omständigheter som bör beaktas inför kommande beslut.

Aktuell situation:

- Vårdhemsvägen som enligt förslaget kommer att belastas med en kraftigt ökad biltrafik används idag av förskole- och skolbarn till och från skolan samt till och från gymnastik i musköten-området.
- Väggorsningen Vårdhemsvägen-Backenvägen är undermålig för dagens trafiksituation;

Stor trafikvolym med gångtrafikanter, föräldrar som lämnar skolbarn med bil, busshållplatser, boende i området som kör ut på Backenvägen, mycket trafik och viss tung trafik längs Backenvägen.

Övergångsställe som inte bidrar till en trafiksäker lösning.

Sikten som är mycket begränsad åt alla håll.

- Tidigare avlastande infart till skolan stängdes för något år sedan. Alla föräldrar lämnar därför sina skolbarn i korsningen Backenvägen-Vårdhemsvägen. Därefter kör man Vårdhemsvägen-Kronbodsvägen-Axlavägen-Backenvägen eller omvänt.
- Personal till nuvarande äldreboende kör via Kronbodsvägen då sikten är bättre i korsningen Axlavägen-Backenvägen.
- Smala vägar utan trottoar i hela kvarteret. På vinterhalvåret är gatans bredd ca 2,5 m och innebär svårigheter med mötande trafik.
- Vårdhemsvägen har dålig kvalitet med stora vattensamlingar vid snösmältning och regnväder vilket medför att man tvingas gå mitt på vägen.
- På Kronbodsvägen bor idag 15 barn i förskole- och skolåldern. Ett hus är till salu och sannolikheten att det även där flyttar in en barnfamilj är stor.
- Flertalet barn leker i kvarteret på dag- och kvällstid. Att låta barnen ta sin första egna cykeltur runt detta kvarter hör till vardagen.

Som boende på Kronbodsvägen och tillika småbarnsföräldrar känner vi stor oro för den nybyggnation som planeras på Backen 6:1. Det är framför allt trafiksituationen som är det största hotet mot våra barns trygghet. Av erfarenhet har vi märkt en kraftig ökning av biltrafik sedan trivselboendet på Vårdhemsvägen byggdes. Vi upplever ständigt situationer där våra barn måste kliva upp i snödrivor för att akta sig för både privata bilister, taxibilar och lastbilar.

Om en nybyggnation ska bli möjlig måste en fungerande trafiklösning stå klar för alla kategorier trafikanter. Som boende på Kronbodsvägen kräver vi också en garanti för att vår gata med så många barnfamiljer inte blir en genomfartsväg. Det innebär således att in- och utfarten till det befintliga och planerade trivselboendet måste förläggas till annan plats än vårdhemsvägen. Vi vill samtidigt poängtera att det inte är troligt att skolbarn kommer att välja en annan väg till och från skola och Musköten-området – närmast och enklast gäller om dessutom ska bära utrustning såsom skridskor, hockeyklubbor, hjälmar etc.”

Kommentar: Några garantier för att Kronbodsgatan inte blir en genomfarts-gata kan naturligtvis inte ges då gatan inte är en återvändsgata. I övrigt, se svar till Sara och Torbjörn Hornliden.

SAKÄGARE:

Carene och Åke Lindberg, Visthuset 12, Vårdhemsvägen 2
Ulla-Britt och Assar Lindmark, Visthuset 1, Vårdhemsvägen 4
Britt-Inger och Sten Strömberg, Ladan 10, Vårdhemsvägen 6
Siv och Gösta Holmer, Ladan 1, Vårdhemsvägen 8

ÖVRIGA:

Sara och Torbjörn Hornliden, Ladan 8, Kronbodsvägen 8.
Kerstin och Bengt Reinholdsson, Ladan 9, Kronbodsvägen 10
Ann.Gerd och Helena Nilsson, Visthuset 3, Kronbodsvägen 9
Annett Nilsson, Lidret 1, Hemmansvägen 28

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR**Planbeskrivning:**

Planbeskrivningen revideras under rubriken Trafik, Vårdhemsvägen till att en 2 meter bred trottoar ska anläggas, inte en GC-väg.

Planbestämmelser:

Planbestämmelserna revideras under BYGGNADSTEKNIK: "Med hänsyn till buller från panncentral och trafik ska byggnaderna utföras enligt Boverkets byggregler BBR."

Plankarta:

Plankartan revideras med en hörnavskärning av tomten Kommunhuset 1 i korsningen mellan Vårdhemsvägen – Backenvägen

Takvinkeln justeras från 30 till 15 grader på kartan.

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden godkänner och antar den reviderade detaljplanen.


Kvarstående synpunkter från sakägare:**Kvarstående synpunkter finns från:**

Carene och Åke Lindberg, Visthuset 12, Vårdhemsvägen 2
Ulla-Britt och Assar Lindmark, Visthuset 1, Vårdhemsvägen 4
Britt-Inger och Sten Strömberg, Ladan 10, Vårdhemsvägen 6
Siv och Gösta Holmer, Ladan 1, Vårdhemsvägen 8
Annett Nilsson, Lidret 1, Hemmansvägen 28

Från övriga finns det kvarstående synpunkter från:

Sara och Torbjörn Hornliden, Ladan 8, Kronbodsvägen 8.
Kerstin och Bengt Reinholdsson, Ladan 9, Kronbodsvägen 10
Ann.Gerd och Helena Nilsson, Visthuset 3, Kronbodsvägen 9

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2010
Detaljplanering reviderad februari 2010



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör



ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA 08-36

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **KOMMUNALHUSET 1** (f.d.BACKEN 6:1)
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med Bilagorna 1 och 2
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande med Bilaga 3

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en nybyggnad av bostäder med inriktning mot särskilt boende, vårdboende och seniorboende, trivselboende.

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan församlingsgården och Vårdhemsvägen på Backen. Området gränsar i norr mot Umeå Energis panncentral och väster där- om mot det befintliga Backen Trivselboende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För detaljplaneområdet gäller stadsplan för Umedalens idrottsplats jämte förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för del av Västerhiske mm i Umeå kommun, 2480K-P97/1982 (stpl A1/109), fastställd 1983-10-12.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den 2 december 2008 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 11 februari 2009 till den 4 mars 2009.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARPlanförslag

Exploatören, Bäckbacka AB, avser att uppföra ett nytt bostadshus med inriktning mot särskilt boende, vårdboende och seniorboende, trivselboende inom Backenområdet på den fastighet där servicehuset står idag.

Väster om och i direkt anslutning till de blivande byggnaderna finns redan idag en bostadsbyggnad med sådan inriktning, Backen Trivselboende.

I presentationen för denna står bland annat att läsa:

”Målsättningen vid utformningen av Backen trivselboende har varit att skapa bostäder med hög standard för personer som söker bekvämlighet, trygghet och möjlighet till social samvaro och gemenskap med andra hyresgäster.

I den närbelägna församlingsgården finns lokaler för hobbyverksamhet och andra aktiviteter.”

Läget för det tillkommande bostadshuset med denna typ av boende är ytterst lämpligt då det inom området finns möjligheter till service genom samordning och aktiviteter genom kyrkans äldreverksamhet.

De planerade byggnadernas utformning och placering har under planprocessen efter samrådet förändrats bl.a. med helt ny utformning av taket, detta för att hålla ner nockhöjden. Byggnaderna har dragits tillbaka från Backenvägen. Avståndet från husgavlarna till Backenvägen har ökat från 6 meter till 20 – 22 meter respektive till 17 – 19 meter. Mot Vårdhemsvägen har den östra flygeln fått en rät vinkel mot den väst – östliga byggnadskroppen vilket ökat avståndet mellan flygeln och Vårdhemsvägen. En byggrätt för sophus och förråd har tillkommit söder om gruppboendet Tallen, i anslutning till Vårdhemsvägen.

En ny solstudie utvisande de nu föreslagna byggnadskropparnas inverkan bifogas som bilaga 2.

Det befintliga servicehuset ligger i gällande stadsplan inom ett område betecknat med A för allmänt ändamål. Denna bestämmelse ändras i detta planförslag till B för boende.

Buller

Med hänsyn till buller från panncentral och trafik ska byggnaderna utföras enligt Boverkets byggregler BBR.

För utomhusmiljön på den kringbyggda gården krävs inga bullerskyddande åtgärder.

Trafik, Vårdhemsvägen

Vårdhemsvägen trafikeras av ca 350-400 fordon vardag och medelhastigheten ligger på ca 30 km/tim (enligt trafikmätning år 2008).

Vägen är väldigt smal och saknar utrymme för en trafikseparerande trottoar eller GC-väg (gående-cyklister och fordonstrafik). Under planprocessens gång har en lösning för Vårdhemsvägens utformning vuxit fram i ett samarbete mellan sökande och Samhällsbyggnadskontorets Gator och Parker samt Detaljplanering.

I utställningshandlingarna står det felaktigt att en GC-väg ska anläggas. Det Gator och Parker planerar att bygga är en trottoar.

I och med att vägområdet breddas med 1,5 meter kommer kommunen att kunna bygga om Vårdhemsvägen med en 2 meter bred trottoar längs västra sidan av vägen. Breddningen sker genom att sökandes fastighet minskar med motsvarande areal mot Vårdhemsvägen.

Den nya trottoaren medför ökat utrymme för oskyddade trafikanter och förbättrad sikt. Den ansluter till det befintliga övergångsstället över Backenvägen.

Planmässigt ingår trottoaren i lokalgatan.

Parkering

För att bedömma parkeringsbehovet görs följande jämförelse med de befintliga Trivsel- och vårdboendena på Backen respektive på Teg.

Det befintliga Backen Trivselboende har dagtid en personalstyrka på 4 –6 personer.

Inom fastigheten Kommunalhuset 1 finns envåningsbyggnaden för gruppboendet Tallen med 6 lägenheter. Den tillkommande byggnaden kommer att innehålla seniorboende i 73 lägenheter och vårdboende i 27 lägenheter.

Vårdboendet kräver jämfört med seniorboendet en större personalstyrka. Fler p-platser. Fjällämmeln på Teg med vårdboende i 47 lägenheter har 16 p-platser och 2 handikapplatser vilket är mer än vad som behövs där.

Utifrån ovanstående bedömmar vi behovet av garage/parkeringsplatser inom fastigheten enligt följande:

Vårdboendet	10 p-platser (personal och besökare)
Tallen	4 p platser (Gruppboendet)
Seniorboendet	20 p-platser (hyresgäster inkl. garage)
Besöksparkering	15 p-platser
Handikapparkering	<u>3 p-platser</u>
Totalt	52 p-platser

Parkeringsbehov som löses inom fastigheten: 11 garageplatser
22 p-platser med motorvärmaruttag
3 handikapplatser med motorv.

Inom fastighet med befintligt trivselboende: 10 p-platser med uttag (kyrkan idag)

Inom fastighet med panncentral: 10-12 platser med motorv.

Reserv vid infart till Backen Trivselboende: 5-8 p-platser

Totalt 61-66 p-platser

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 Boverkets byggregler (BBR), Boverkets författningssamling (BFS) 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:20

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-
skrivning.


SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2009

Detaljplanering

Reviderad februari 2010



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

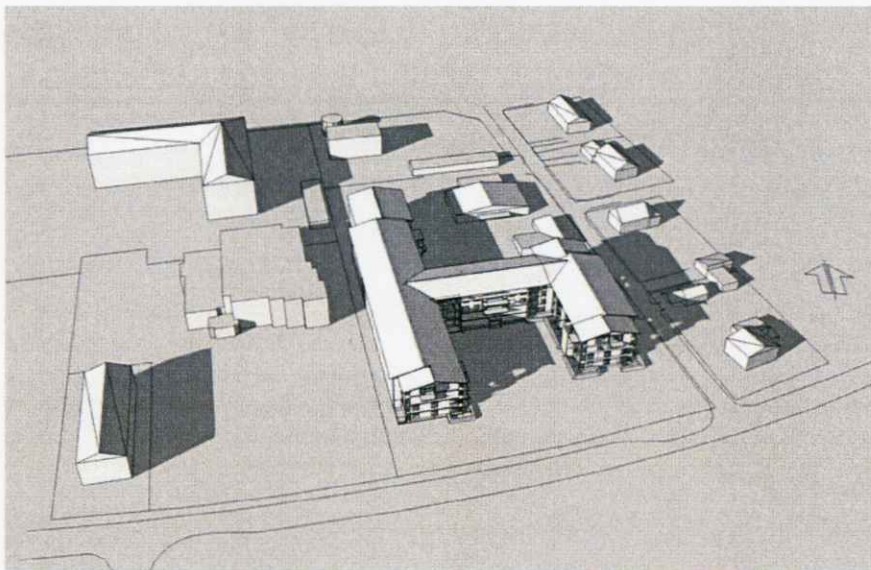


Staffan Holmgren
Planingenjör

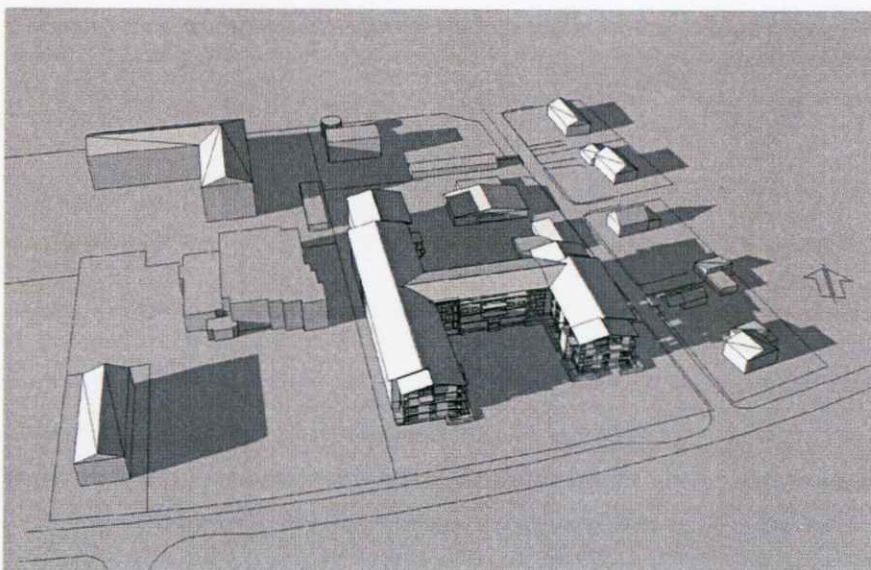
Solstudie – Backen 6:1

Planförslag, 3 vån

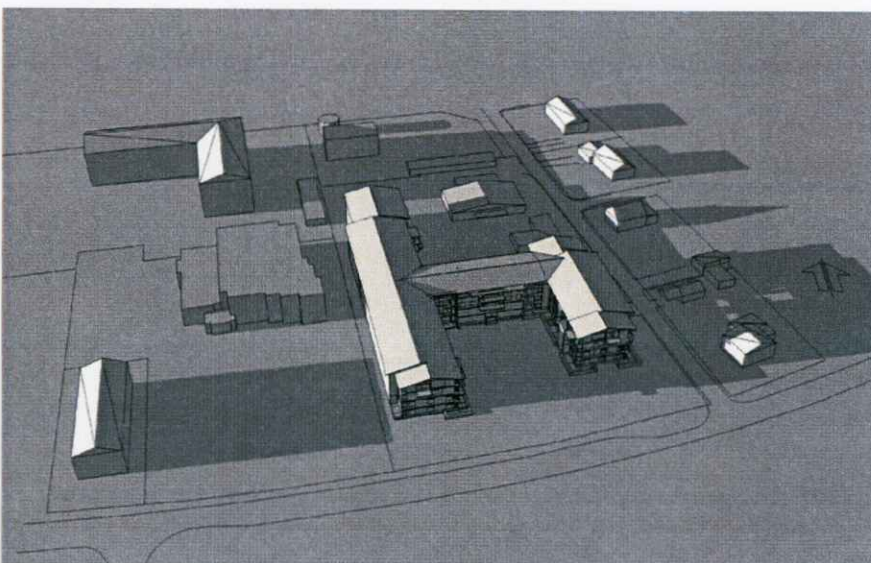
Bilaga till planbeskrivning



Vårdagjämning
20 mars, kl 14:30

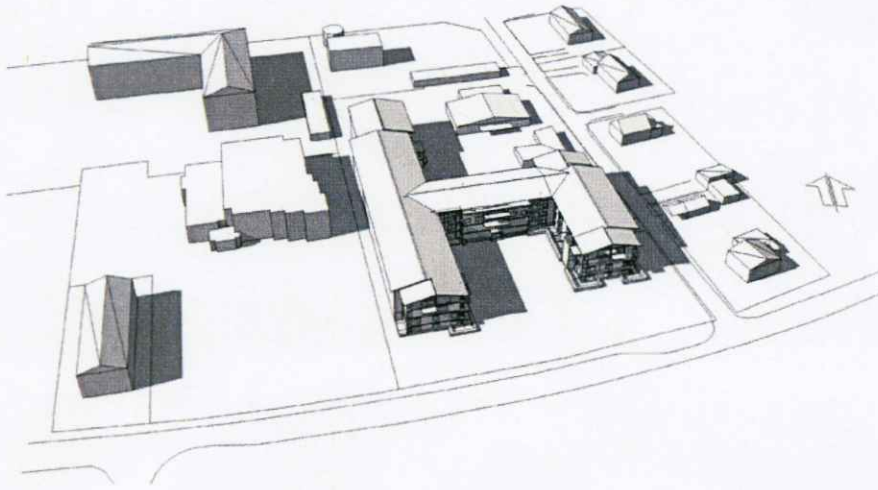


Vårdagjämning
20 mars, kl 15:30

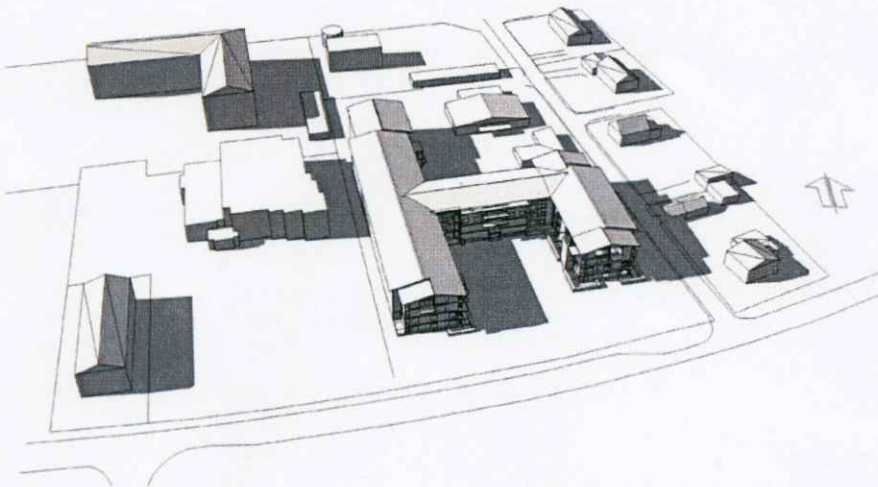


Vårdagjämning
20 mars, kl 16:30

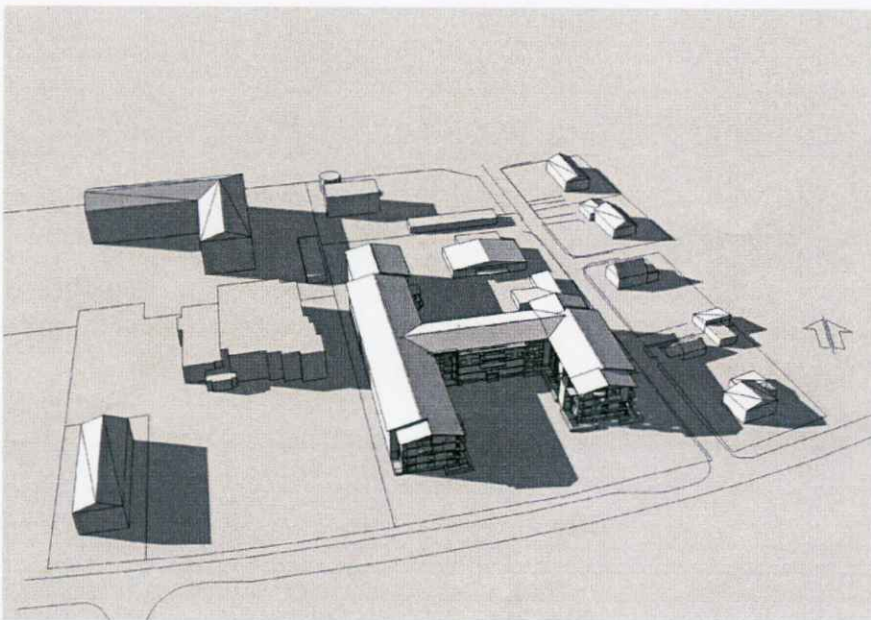
15 maj, kl 16:00



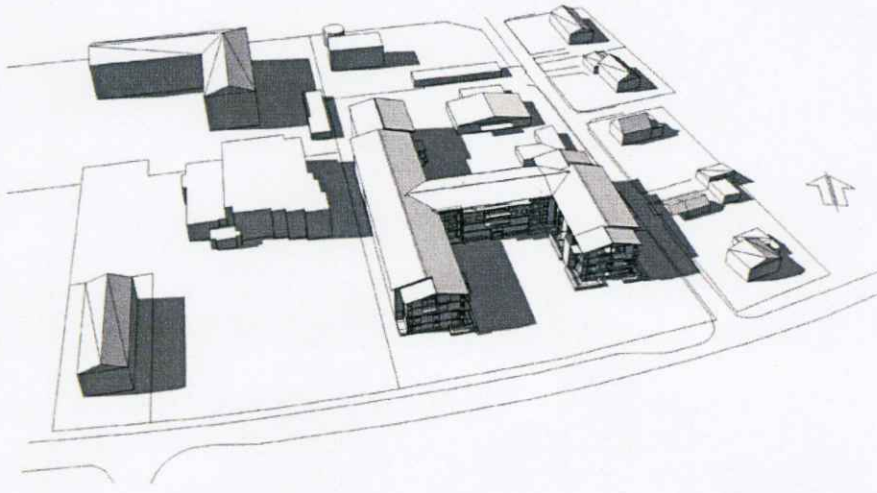
15 maj, kl 17:00



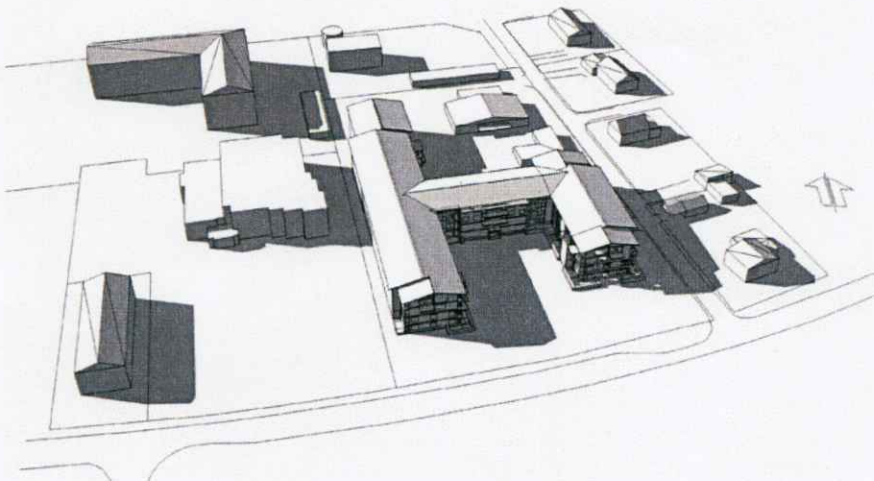
15 maj, kl 18:00



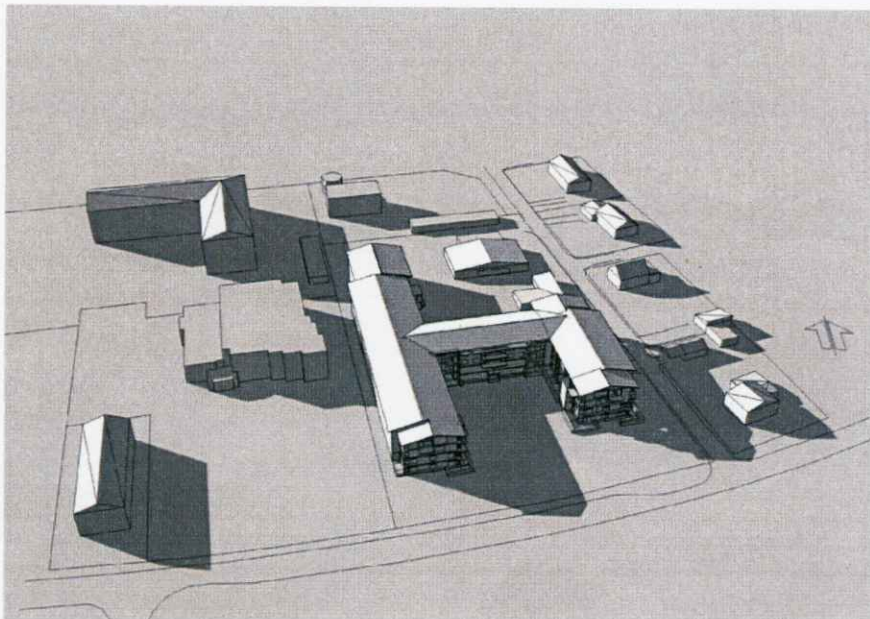
21 juni, kl 17:00



21 juni, kl 18:00



21 juni, kl 19:00





Detaljplan för fastigheten **KOMMUNALHUSET 1** (f d BACKEN 6:1) 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

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats – Backenvägen och Vårdhemsvägen – inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen var ursprungligen att skapa planmässiga förutsättningar för om- och tillbyggnad av befintligt servicehus till bostäder med inriktning mot seniorboende. Under planarbetets gång har det dock framkommit att fördelarna med en nybyggnation överväger varför planen vid antagande avser rivning av befintlig byggnad och nybyggnad av bostäder för i första hand seniorboende.

En för ändamålet anpassad fastighet har redan avstyckats från Backen 6:1. Fastigheten är registrerad som Kommunhuset 1.

Mark som ianspråkats som allmän plats bör tillföras av kommunen ägd gatumarksfastighet, t ex Backen 2:3.

Ett äldre utfartsservitut till förmån för Backen 6:10 kan inte längre utövas och måste därför upphävas. In- och utfart för Backen 6:10 är idag lösta på annat sätt.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

I planområdets sydöstra hörn finns en gång- och cykelväg anlagd fram till ett särskilt iordningställt övergångsställe. Övergångsstället leder direkt mot Backenskolan och nyttjas därför av många barn på väg till och från skolan. Att området inom Kommunhuset 1 även fortsättningsvis skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitut till förmån för en av kommunen ägd gatumarksfastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Huruvida den nya byggnaden ställer krav på en kompletterande grundundersökning får klargöras i samband med bygganmälan. Grundläggning skall alltid ske i samråd med byggnadsinspektör.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-36

Trafik och parkering

Trafikbelastningen på den smala Vårdhemsvägen har ökat till följd av bebyggelsen inom Backen 6:16 och kommer att öka ytterligare till följd av den bebyggelse som planförslaget medför. Vårdhemsvägen behöver därför breddas på område av Kommunhuset 1. Fastigheten måste därför avstå mark till gatumarksfastighet. Utmed Vårdhemsvägen anläggs en trottoar.

Mot Backenvägen råder ett generellt utfartsförbud. Planområdet med det ombyggda bostadshuset skall angöras från Vårdhemsvägen.

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm skall anläggas inom planområdet.

Bebyggelse

Stor varsamhet skall iaktas när friytorna färdigställs. Friytor om minst 1/3 av den totala byggnadsarealen skall tillskapas inom planområdet (fastigheten). Befintlig trädvegetation bör sparas i största möjliga utsträckning. Komplettering av växtlighet och bevarande av träd bör ske med stor hänsyn till miljön.

Fasader som exponeras mot panncentral eller Backenvägen skall utformas och förses med sådan ljudisolering att ett tillfredsställande bullerskydd i enlighet med planbestämmelserna erhålls.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Den tillträdande fastighetsägaren svarar för samtliga plan- och övriga exploateringskostnader inom kvartersmark.

Breddningen och utbyggnad av gångbana utmed Vårdhemsvägen bekostas av Umeå kommun.

Planavtal har tecknats med Bäckbacka AB, Nils-Eric Öqvist.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2009,
Detaljplanering rev februari 2010



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 08.36

Detaljplan för fastigheten **KOMMUNALHUSET 1** (f.d. BACKEN 6:1) inom Backen i Umeå kommun, i Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 23 februari 2009 – 13 mars 2009 med Länsstyrelsen, SLK Utvecklingsavdelningen, Västerbottens museum, UMEVA, Umeå Energi, Telia Sonera och sakägare.

Under samrådet har följande synpunkter inkommit:

LÄNSSTYRELSEN:**Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL**

”Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att avsnittet *Buller* i planbeskrivningen är ofullständigt behandlat. Planbeskrivningen nämner att det inte krävs bullerskyddande åtgärder för utomhusmiljön. Eftersom det saknas i texten vilka bullervärden som uppkommer från trafik och panncentral kan inte Länsstyrelsen avgöra om så är fallet. Planbeskrivningen ska kompletteras med dessa bullervärden i den fortsatta handläggningen.

I generationsmålet för *God bebyggd miljö* finns målsättningen att vägtrafikbuller bör begränsas och att människor inte ska utsättas för höga eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

Planbestämmelserna på plankartan reglerar bl. a. högsta bullervärde inomhus. Detta regleras även i BBR. Denna dubbelreglering är inte att rekommendera eftersom regleringen i BBR kan ändras över tiden. Boverket skriver i sitt PM *om bestämmelser i detaljplan*:

”Det som redan är reglerat (generellt med PBL eller annan lag, förordning eller myndighetsföreskrift) eller *kan* regleras med annan lagstiftning ska inte regleras med detaljplan. Redan gällande bestämmelser ska således inte upprepas. Vid behov kan dock dess tolkning preciseras.”

Risken finns att miljökvalitetsnormen för luft överskrids (från trafik och panncentral). Länsstyrelsen anser att detta ska utredas i den kommande handläggningen.

Planbeskrivningen bör kompletteras med text om eventuella föroreningar finns i området. Fastigheten är klassad som 3 i MIFO-basen.”

Kommentar: Ur trafikbullersynpunkt bör det beaktas att nybyggnation ska utföras i överensstämmelse med BBR (högsta bullervärde inomhus).

Dagens trafikbullernivå 2 meter över mark frifält är idag cirka 60 dBA.

Trafikbullerberäkningar bifogas som bilaga 1.

Utdrag ur Miljö- och hälsoskydds behovsbedömning: "Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas."

Karta:

Beteckningar för dämpning av fasad tas bort på karta.

Bestämmelser:

Bestämmelsen för dämpning av fasad ändras till: "Med hänsyn till ibland förekommande buller från panncentral och trafik ska gavel mot panncentralen respektive gavlar mot Backenvägen utföras enligt Boverkets byggregler BBR."

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET:

"Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden inom ramen för sin delegation.

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka detaljplanen för Backen 6:1."

VÄSTERBOTTENS MUSEUM:

"Från museets sida har vi inget att erinra mot att de planerade om- och tillbyggnader genomförs. Vi förutsätter att anläggningen, som har ett framträdande läge mitt i samhället, får en attraktiv utformning, färg och material, som smälter in i miljön.

Den mindre byggnaden på baksidan som är sammanlänkad med huvudbyggnaden är den äldsta delen och ett dokument från det gamla sjukhemmet med sin putsade fasad och sina originalfönster. Om byggnaden ska vara kvar ligger det ett värde i att behålla exteriören även i framtiden."

Kommentar: Alla byggnader rivs och ersätts med nya, således även den mindre byggnaden på baksidan.

UMEVA:

"Vatten och avlopp

Befintliga va-ledningar är belägna nära tomtgräns mot gatan. Av denna anledning ska ett u-område läggas in på förgårdsmarken med en utbredning 2 meter in på tomten parallellt Backenvägen.

Avfall och återvinning

Anvisningar för avfallshantering finns i NOA 07."

Kommentar: Karta och bestämmelser kompletteras med u-område.

UMEÅ ENERGI:

"Umeå Energi driver panncentralen vid Backens vårdhem. Panncentralens effekt är på sammanlagt 24 MW och är klassad som miljöfarlig verksamhet. Det finns risk för bullerstörningar och med tanke på att relativt stora mängder brandfarlig vara (klass 3) hanteras vid centralen så är det viktigt med ett adekvat säkerhetsavstånd. Rekommenderat skyddsavstånd enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" är mellan 50-100 meter. Nuvarande avstånd är 34 meter. Det är därför viktigt att ingen bostadsbebyggelse sker närmare panncentralen än de redan befintliga byggnaderna.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget.”

Kommentar: Ingen bostadsbebyggelse kommer att ske närmare panncentralen än de befintliga byggnaderna.

TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB:

”TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra mot förslaget för området.

Avtal mellan Skanova och markexploatör underlättar planering av kanalisation och nätuppbbyggnad för kommande verksamhet, hyresgäster.

Exploatören av området bör kontakta Skanova för utsättning av telekablar.
020-53 10 00

Skanovas nätplanering i Umeå skall kontaktas i god tid för planering/samordning.”

Kommentar: Ovanstående berör inte planförslaget utan härrör sig till genomförandet.

BRANDFÖRSVAR & SÄKERHET:

”Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. Brandförsvaret vill dock påpeka att det är lämpligt att brandskyddet i anläggningen projekteras så att det möjliggör en framtida utformning som ett särskilt vårdboende. Grunden för rekommendationen är att vårdkrävande äldre numera bor kvar i sina lägenheter längre än tidigare då man istället flyttade till ett mera passande boende.”

Kommentar: Ovanstående berör inte planförslaget utan härrör sig till genomförandet. Sökande underrättas.

GATOR OCH PARKER:

”Den gång- och cykelväg som finns i planområdets sydöstra hörn anses vara viktig för de barn och ungdomar som går och cyklar från Backens skola till idrottsplatsen (Musköten). För att dessa inte ska behöva kliva ut i korsningen Vårdhemsvägen - Backenvägen efter att ha passerat Backenvägen behövs denna gc-väg vara kvar. Mark som görs tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik behöver därför utökas för att rymma gc-vägen. Gator och parker kommer också att framöver utreda möjligheten att anlägga en trottoar utefter Vårdhemsvägen.”

Kommentar: Vårdhemsvägen är väldigt smal och saknar utrymme för en trafikseparerande trottoar eller GC-väg (gående-cyklister och fordonstrafik). Under planprocessens gång har en lösning för Vårdhemsvägens utformning vuxit fram i ett samarbete mellan sökande och Samhällsbyggnadskontorets Gator-och Parker och Detaljplanering

I och med att vägområdet breddas med 1,5 meter kommer kommunen att kunna bygga om Vårdhemsvägen med en 3 meter bred gång- och cykelväg längs västra sidan av vägen. Breddningen sker genom att sökandens fastighet minskar med motsvarande areal mot Vårdhemsvägen.

Den nya GC-vägen medför ökat utrymme för oskyddade trafikanter och förbättrad sikt. Den ansluter till GC-vägen längs den norra sidan av Backenvägen och det befintliga övergångsstället.

Planmässigt ingår GC-vägen i lokalgatan.

Karta: Vårdhemsvägen breddas 1,5 meter västerut genom att användningsgränsen flyttas.

Carene och Åke Lindberg, Visthuset 12
Ulla-Britt och Assar Lindmark, Visthuset 1
Britt-Inger och Sten Strömberg, Ladan 10
Siv och Gösta Holmer, Ladan 1
Annett Nilsson, Lidret 1

Ovanstående sakägare har inkommit med ett yttrande på 24 sidor. I detta ingår en kortare sammanställning av textmassan kallad "Avsiktsförklaring." Kontoret har valt att koppla kommentarerna till denna.

"Som grannar till BACKEN 6:1 uppskattar vi att kommunen engagerar sig i vårt närområde, samtidigt motsätter vi oss helt föreslagen ändring av befintlig detaljplan.

Avsiktsförklaringen – BACKEN 6:1

Som sakägare motsätter vi oss helt föreslagen detaljplanförändring.

Vi grundar vårt ställningstagande på nedan uppräknade punkter:

- **Trafiksituationen inom och utom planområdet**

Vårdhemsvägen är smal och saknar gång- och cykelbana. Gatan trafikeras av ca 374 fordon per vardagsdygn redan idag. Tung trafik till panncentral, trivselboende och servicehus utgör del av dessa fordon. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Gatan används dagligen av barn i alla åldrar till och från skolan, samt under skoltid av förskoleklass och åk 1-6 till och från idrottslektioner på Musköten.

Vi anser att föreslagen ändring medför betydande påverkan p.g.a. av ökad trafik, och därmed ökad risk för trafikolyckor."

Kommentar: Se kommentaren under Gator och Parker

- **"Korsningen Vårdhemsvägen – Backenvägen & Övergångsstället**
Att exploatera BACKEN 6:1 närmare korsningen medför sämre sikthållanden. Gällande detaljplan efterlyser redan 1983 planskild korsning. Backenvägen trafikeras av 4 500 fordon per vardagsdygn varav 153 är lokalbussar.

Vi anser att föreslagen ändring medför betydande påverkan och innebär försämrad sikt, minskat utrymme för oskyddade trafikanter och därmed ökad risk för trafikolyckor."

Kommentar: De planerade byggnaderna har i detta omarbetade förslag dragits tillbaka från Backenvägen och Vårdhemsvägen vilket ger en förbättrad sikt vid övergångsstället. I övrigt se kommentaren under Gator och Parker.

Karta: Byggrätten för B-området ändras.

- **"Ljusförhållanden och slagskugga på annans mark**

Ändring av tomten föreslås från AII till BIII. Detaljplanändring från två till trevåningsbebyggelse medför påverkan på ljusförhållanden för angränsande vägar och fastigheter, framförallt Visthuset 12 och Visthuset 1. Förslaget utökar byggrätten än närmare tomtgräns, enbart detta innebär försämrade ljusförhållanden vid bebyggelse. Se bildmaterial nedan, solstudie, Sweco AB.

Vi anser att föreslagen ändring medför betydande påverkan på vårt boende."

Kommentar: Den planerade byggnadens utformning och placering har under planprocessen förändrats, bl.a. har avståndet från husgavlarna till Backenvägen ökat från 6 meter till 20 – 22 meter respektive till 17 – 19 meter. Mot Vårdhemsvägen får byggnaden en rät vinkel mot den väst – östliga byggnadskroppen vilket ökar avståndet mot vägen.

Av solstudien framgår att de kritiska tiderna är mellan 18 – 20 (sommartid) då mer än hälften av tomten kan vara skuggad, vilket innebär att under övriga tider är fastigheten, förutom förgårdsmarken, solbelyst.

Solstudie utvisande den nu föreslagna byggnadens inverkan bifogas som bilaga 2.

- **"Grönyta i tätort**

Allmän parkmark ersätts av privata bostäder, tvärt emot kommunens mål i Öpl 98 kring grönstruktur samt ledstjärnan den gröna visionen. Ändring av tomten föreslås från AII till BIII. Tomten skall alltså ändras från område för allmänt ändamål A till privat område för boende B.

Vi anser att föreslagen ändring medför betydande påverkan då nuvarande allmänna parkytor försvinner."

Kommentar: Det finns *ingen* allmän parkmark eller allmän parkyta i den gällande planen inom fastigheten Backen 6:1. Här kan det vara en hopblandning mellan den gamla beteckningen i *stadsplaner*: Allmänt ändamål och den i *PBL (Plan- och bygglagen)* nya beteckningen: Allmän plats.

"STATENS PLANVERK 1976

Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag

A Allmänt ändamål

Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål

Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, stadskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga."

"BOVERKET

BOKEN OM DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

2002 års revidering

Användning av allmänna platser

Med allmän plats avses i PBL ett område som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl.a. att det inte får stängas av för allmänheten. *(Ett område för allmänt ändamål, t.ex. sjukhus, däremot får stängas helt.)* En allmän plats, t.ex. gata, torg, park och naturmark, får heller inte fastighetsindelas på sådant sätt att enskild rätt uppkommer. Allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskild verksamhet. Att upplåta parkmark t.ex. för odlingslotter är inte planenligt.”

- **”Buller**

Stadsarkitekten och ansvarig planingenjör har därefter bedömt att ”Risk för inverkan” föreligger avseende Buller från omgivningen

Vi delar uppfattningen.”

Kommentar: Behovsbedömningen görs i samarbete med SHBK Miljö- och hälsoskydd som varande experter inom området. Det buller som avses är trafikbullret från Backenvägen och hur det påverkar den blivande byggnadens innemiljö mot vägen samt utemiljön framför huset.

Trafikbullerberäkningar bifogas som bilaga 1.

- **”Samrådsmaterialet är missvisande**

Syfte enligt utskickat samrådsmaterial för föreslagen detaljplanändring: ”Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för en om- och tillbyggnad av befintligt servicehus till bostäder mot seniorbostäder, trivselboende.”

Syftet enligt köpeavtalet för BACKEN 6:1, § 8 första meningen. ”Köparen avser att riva den större byggnaden inom fastigheten.”

Köparens avsikt är således inte om- och tillbyggnad av befintligt servicehus. Avsikten är rivning av tomtens större byggnad och nybyggnation på BACKEN 6:1 för att hitta samordningsfördelar i privat verksamhet, vilket framgår av Kommunstyrelsens Arbetsutskotts protokoll 2008-04-29, s13 och stöds av SHBK Fastighet.

Materialet förklarar inte att nuvarande allmän parkmark ska exploateras av ett privat företag och ersätts med privat bostadsområde.

Materialet beskriver ej de föreslagna ändringarna utifrån gällande detaljplan.

Gällande detaljplan har en begränsning av högsta byggnadshöjd på 7,2 meter.

Materialet anger ej någon ny högsta byggnadshöjd. (Enbart högsta tillåtna byggnadshöjd för garage och förrådsbyggnader anges till 3,5meter)

Utelämnad information gör att sakägare på egen hand tvingas söka information i kommunens arkiv och diariesystem för att ta ställning till föreslagen detaljplaneändring.”

Kommentar: Planen reglerar inte huruvida en byggnad förändras eller tillkommer genom om-, till- eller nybyggnad, sådana beslut kan ändras under planpro-

cessen. Det väsentliga är att det med planen skapas planmässiga förutsättningar för vad som får byggas och hur man får bygga.

Som tidigare har påpekats, finns det *ingen* allmän parkmark eller allmän parkyta i den gällande planen inom fastigheten Backen 6:1.

Planen är inte en ändring av gällande stadsplan, det är en *ny* detaljplan och det finns inga krav på att byggnadshöjden, utöver angivet antal våningar, måste anges i en detaljplan. Men eftersom projekteringen av den blivande byggnadens utformning nu är klar, kan och kommer kontoret att inarbeta en sådan bestämmelse.

Bestämmelser kompletteras med bestämmelse för byggnadshöjd.

- **"Kommunens ansvar som förvaltare av allmän tillgång**

Samrådsmaterialet innehåller inga reservationer eller servitut för exploatering av BACKEN 6:1, varken i form av tänkt mark för framtida gång- och cykelbanor eller gällande åtkomst till allmän parkyta.

Materialet belyser och stödjer enbart exploatörens planer för BACKEN 6:1.

Vi upplever att samrådsunderlaget liknar marknadsföring för Bäckbacka AB.

Är det kommunens ansvar att se till att köparen profiterar eller har kommunen ett ansvar att förbättra situationen för alla boende i kommunen, inte bara beakta önskemål från företag?"

Kommentar: Planen har kompletterats med en gång- och cykelväg efter Vårdhemsvägen.

Kontoret anser inte att det är negativt att det byggs bostäder för äldre inom kommunen. Det är positivt för alla boende i kommunen.

ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR

Plankarta

Byggrätten för B-området ändras.

Beteckningar för bullerdämpning av fasad tas bort på karta.

Vårdhemsvägen breddas 1,5 meter västerut, användningsgränsen flyttas.

Karta kompletteras med ett 2 meter brett u-område mot Backenvägen.

Planbestämmelser

Bestämmelsen för dämpning av fasad ändras till: "Med hänsyn till ibland förekommande buller från panncentral och trafik ska gavel mot panncentralen respektive gavlar mot Backenvägen utföras enligt Boverkets byggregler BBR."

Bestämmelserna kompletteras med bestämmelse för byggnadshöjd.

Bestämmelserna kompletteras med bestämmelse för u-område.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån ovanstående ändringar och kompletteringar

Bilagor

Trafikbullerberäkningar bifogas som bilaga 1.

Solstudie utvisande den nu föreslagna byggnadens inverkan bifogas som bilaga 2.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2009

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör



BILAGA 1

08-36 Fastigheten Backen 6:1 – översiktlig trafikbullerberäkning

Ingångsvärden:

Trafikmängd Backenvägen 5000 f/d (idag 4600).

Andel tunga fordon 5%, hastighet 30/50 km/tim (ingen skillnad på 30 och 50 i beräkningsmodell).

Plan mark, på gården mindre exponeringsvinkel, våningsplan 1 och 3, dyngsekvivalent frifältsbuller.

Resultat:

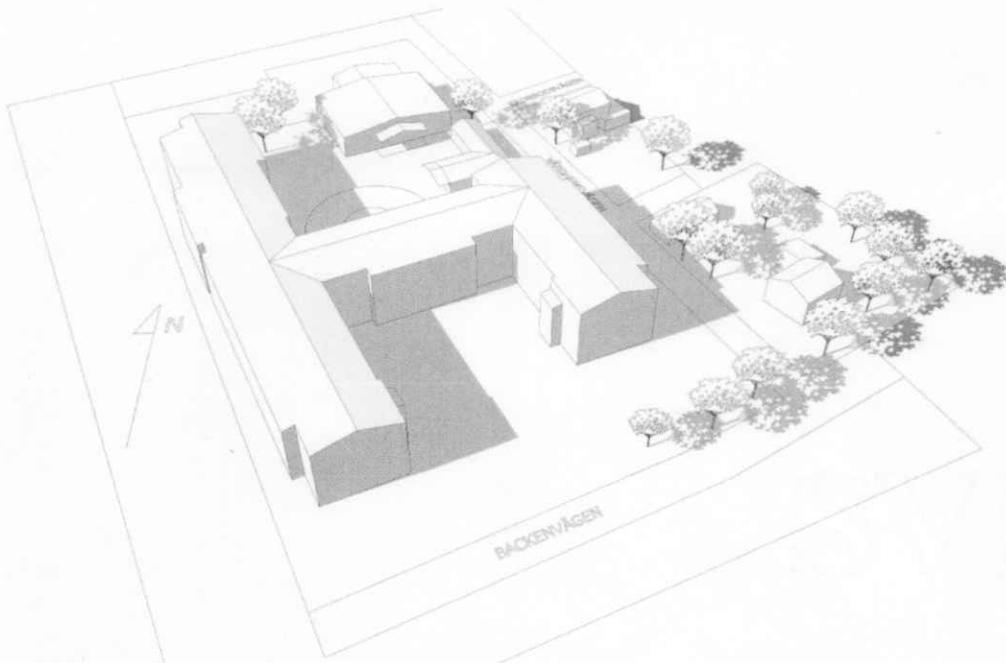
Vid husgavlar belägna cirka 25 - 30 meter från vägmitt Backenvägen erhålls cirka 60 dBA frifält utomhus dyngsekvivalent vid våning 1. På den kringbyggda gården mot Backenvägen (på avstånd större än cirka 25 meter från vägmitt) erhålls utomhus en bullernivå lägre än 55dBA ekv. Då byggnadskropparna skärmar trafikbullret.

Förslag till åtgärd:

Byggnader ska utföras så att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA dyngsekvivalent värde. För utomhusmiljön på den kringbyggda gården krävs inga bullerskyddande åtgärder.

2009-11-06

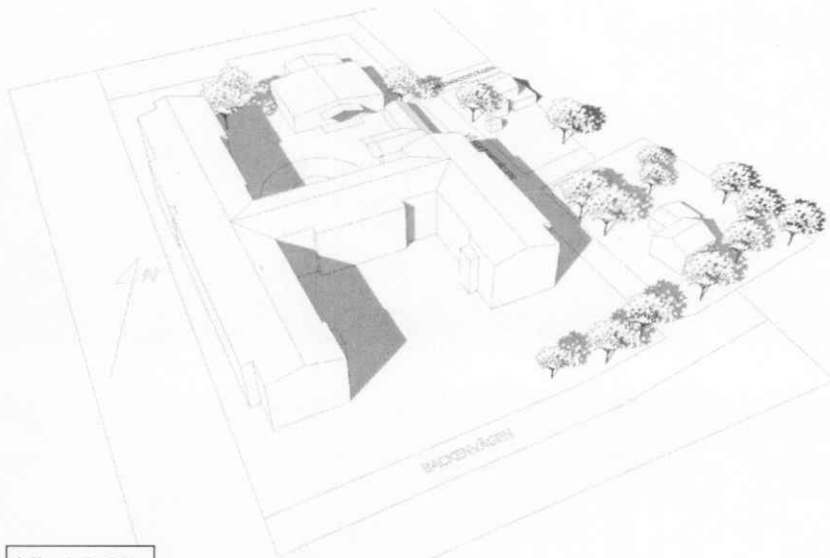
Benny Sandberg



SOLSTUDIE – Backen 6:1

Utförd av Johan Fjellström, TM-Konsult AB
Sammanställd av Anders Öquist, Bäckbacka AB
Umeå, 30 oktober 2009

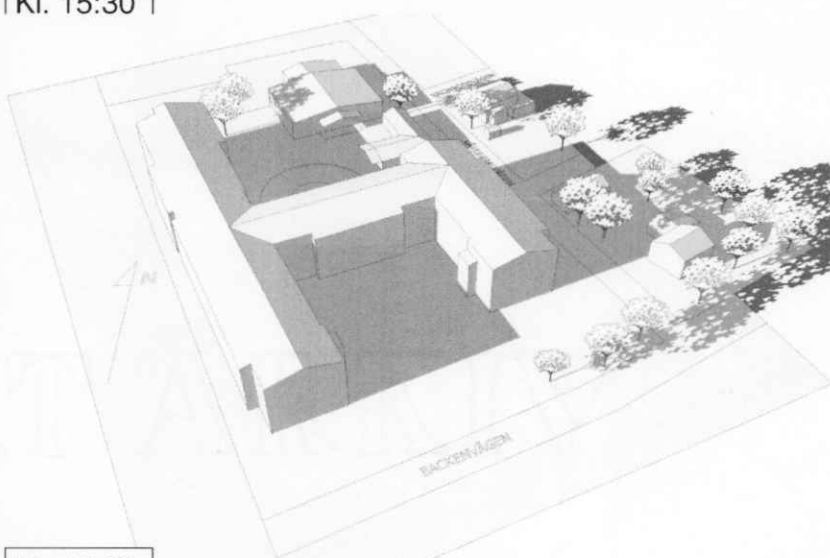
Vårdagjämning, 20 mars



KI. 14:30

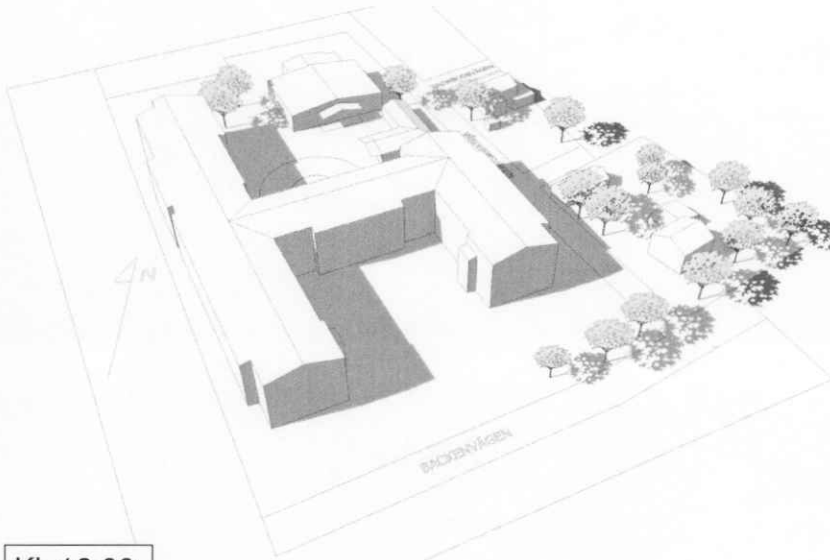


KI. 15:30



KI. 16:30

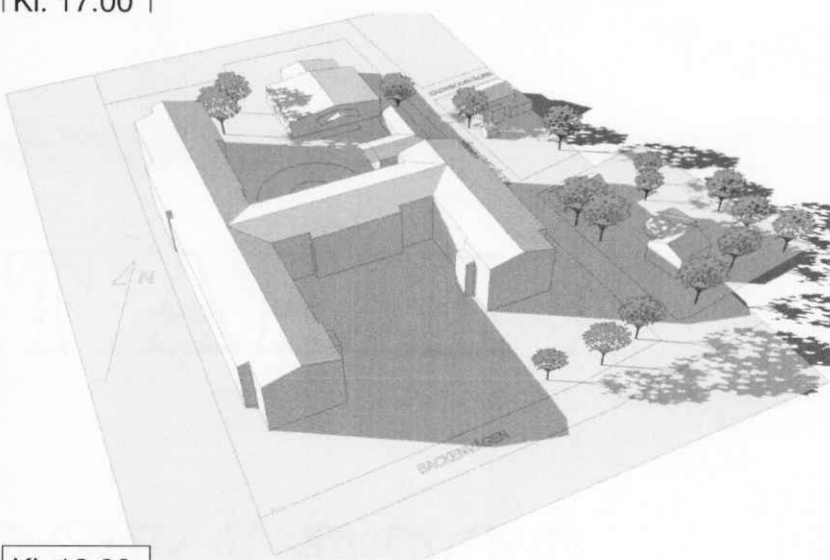
15 maj



Kl. 16:00



Kl. 17:00

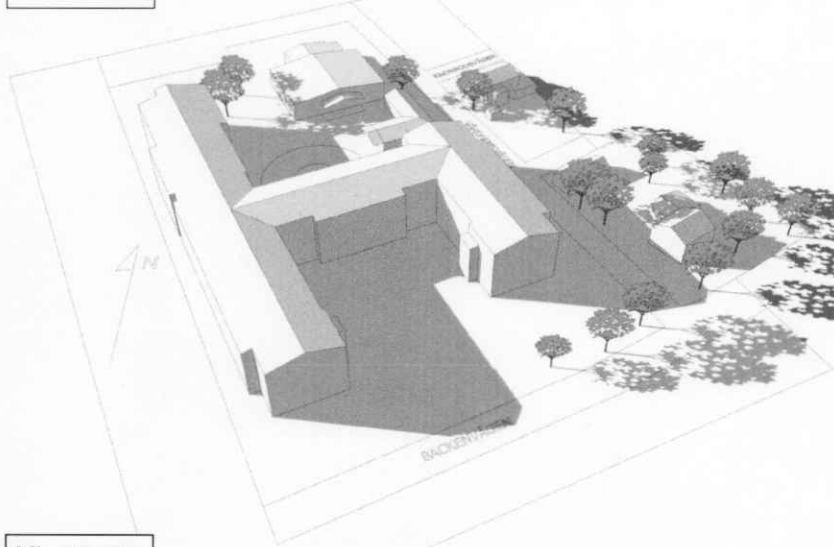


Kl. 18:00

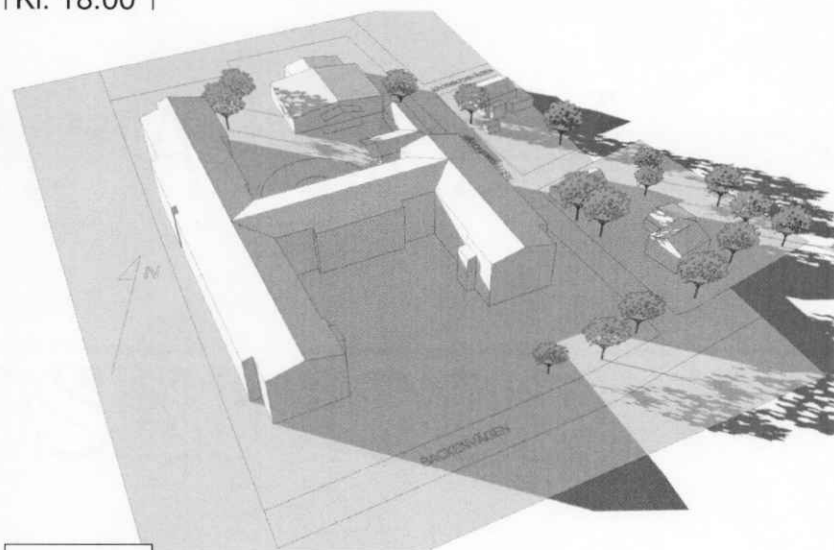
Sommarsolståndet, 21 juni



Kl. 17:00

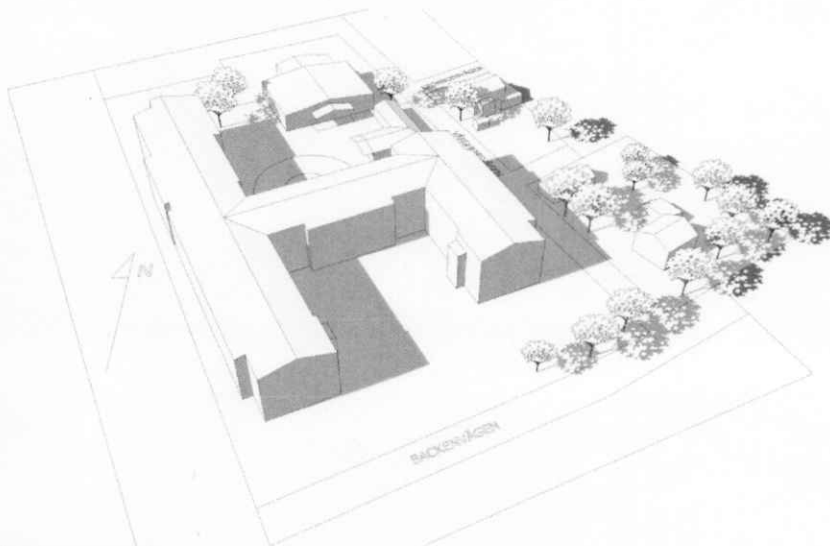


Kl. 18:00



Kl. 19:00

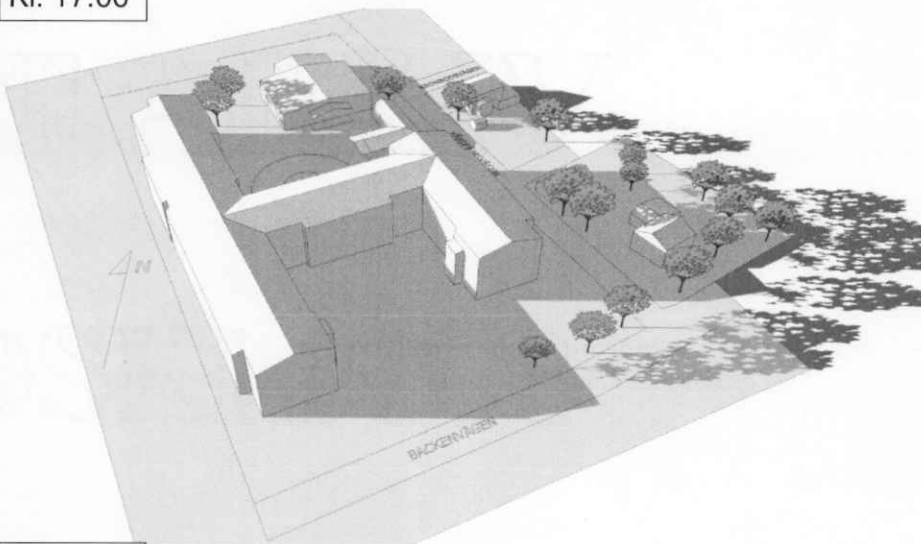
15 augusti



Kl. 16:00

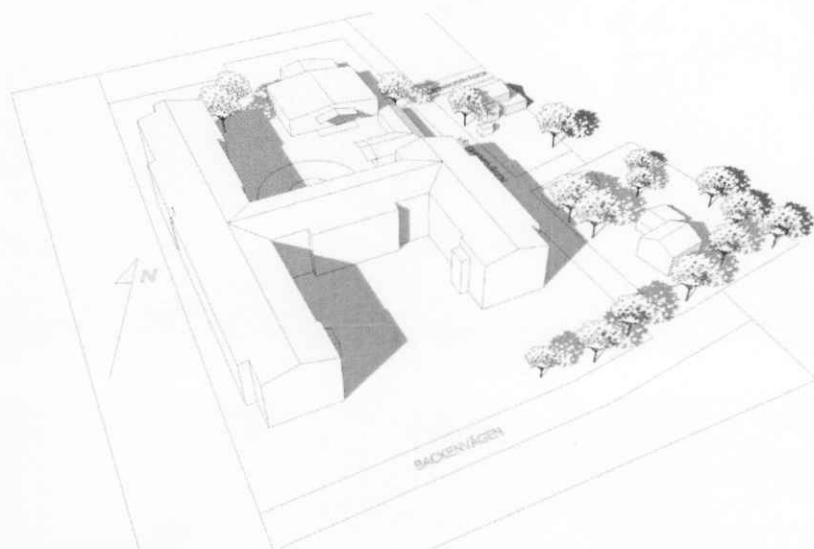


Kl. 17:00

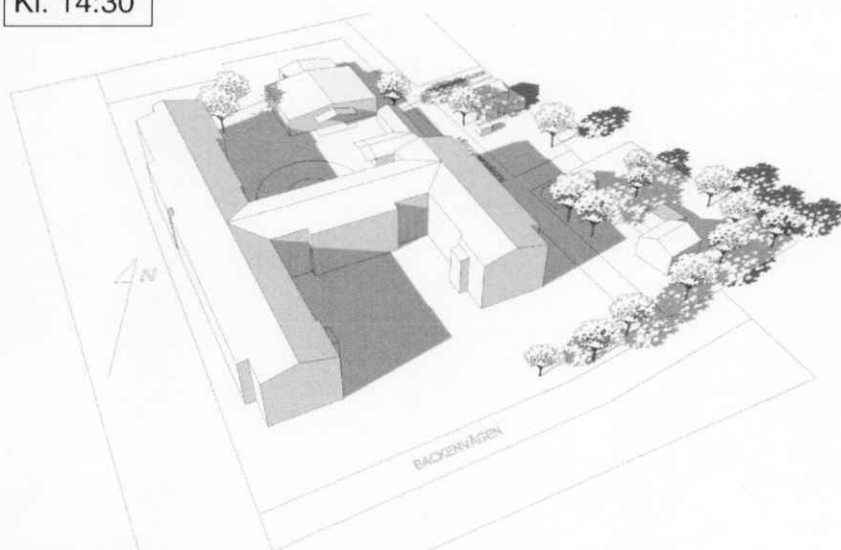


Kl. 18:00

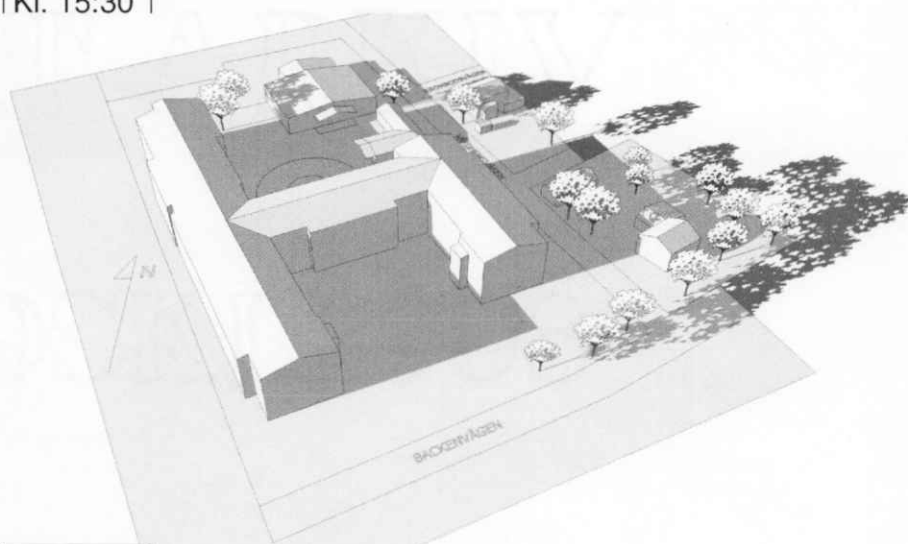
Höstdagjämning, 22 september



Kl. 14:30



Kl. 15:30



Kl. 16:30

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-01-04

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Kommunhuset 1

Information:

Berörda fastigheter:
KOMMUNALHUSET 1
BACKEN 2:3
BACKEN 6:1
BACKEN 6:10

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-11-30	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-02-25	BD	Beslutsdatum
2010-10-21	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-01-04	PB	Inlagd i ACM