

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-09-15 MOK 08-142
Reviderad

Geografisk Information SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller
terrester inmätning (innerstan)

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

Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografier år: 1983 på 600 meters höjd

Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

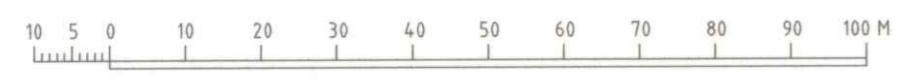
Plangränser, planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

PLANKARTA

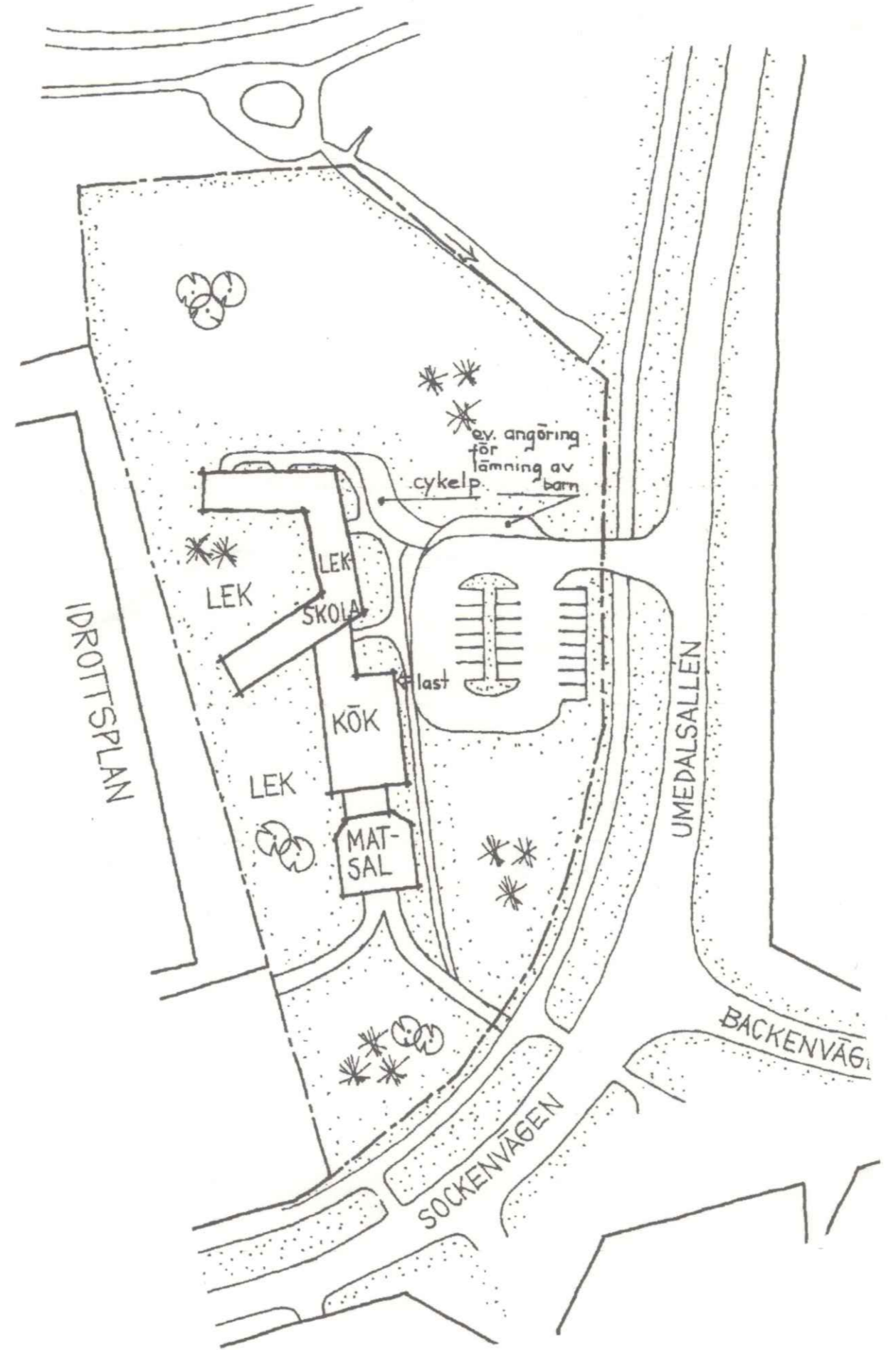
Skala 1:1000



ÖVERSIKT



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
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Skola
- Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

- Största byggnadsarea 1400 kvm, gäller inom användningsgräns

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre enkla byggnader (vindsydd, kåtor etc) kan tillåtas.
- Markens ska vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart
- Körbar ut- och infart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta antal våningar
- Minsta resp. största taklutning i grader
- Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Schaktning eller annan grävning inom planområdet skall övervakas av arkeologiskt kunniga.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-01-27
Laga kraft 2010-02-25
Vidimeras IS

Detaljplan för del av fastigheten
BACKEN 6:1 (waldorfskola)
Backen, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret mars 2009
Reviderad i januari 2010

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Johan Hagland
Planeringsarkitekt

2480K-P10/9



LAGAKRAFTBEVIS

2010-02-26

Vårt diarienummer
PLA 08-19

Detaljplan för del av fastigheten **Backen 6:1** (Waldorfskola) inom Backen i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-01-27, § 3

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2010-02-25**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Bygglov
Lantmäteri

10022610522663

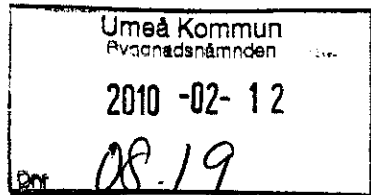
2480K-P10/9

2010-02-26 10:58

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | e-post |
|--|------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------------|
| Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ | Stadshuset Skolgatan 31 A | 090-16 13 61 Kundtjänst | 090-16 13 68 | samhallsbyggnadskontoret@umea.se |



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2010-02-05

Ärendebeteckning
402-950-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggandskontoret
Tomas Strömberg
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten BACKEN 6:1 (Waldorfskolan) inom Backen i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2010-01-27 §3 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

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00

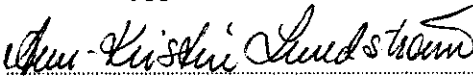

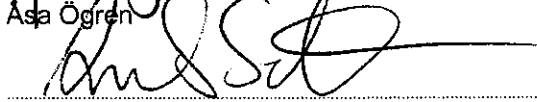
Beslutande
Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), v ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Kurt Bergström (s)
Patrick Nygren (s)
Igor Jonsson (m)
Lennart Persson (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Peter Eriksson (mp)

Ersättare
Bernt Lundström (s)
Sandra Mattsson (s)
Emma Nilsson (s)
Liv Granbom (m)
Lennart Sandström (fp), till kl 13.30
Mattias Sehlstedt (v)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Övriga deltagande
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 2
Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Ulrika Sundin Bonnedahl
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering
Börje Nordström, lantmäterichef
Maria Wetterlöv, informatör
Niklas Forsgren, informatör
Anna-Lena Hansson, planarkitekt
Ingrid Lindfors, plantekniker

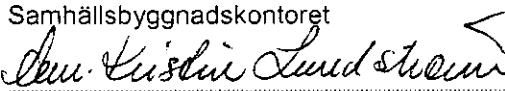
Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2010-02-03

| | | | |
|---------------|-------------|---|-----------------|
| Underskrifter | Sekreterare |  Ann-Kristin Lundström | Paragrafer 1-23 |
| | Ordförande |  Åsa Ögren | |
| | Justerare |  Anders Sellström | |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------------------|------------|
| Organ | Byggnadsnämnden | | |
| Sammanträdesdatum | 2010-01-27 | | |
| Datum för anslags uppsättande | 2010-02-04 | Datum för anslags nedtagande | 2010-02-25 |
| Förvaringsplats för protokollet | Samhällsbyggnadskontoret | | |
| Underskrift |  Ann-Kristin Lundström | | |

postat t. Lst e
Sökan den
3/2 2010 / 158

BN § 3

**Detaljplan för del av fastigheten BACKEN 6:1 (Waldorfskola), Backen,
Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterad januari 2010, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av byggnader för skolverksamhet.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i mars 2009 och har varit föremål för samråd under tiden 2008-11-08 t.o.m. 2008-12-14 samt utställning under tiden 2009-03-11 t.o.m. 2009-04-01.

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 att planhandlingarna föreslås reviderade avseende bebyggelseförbud (prickmark) på östra delen av planområdet.
Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

Från övriga berörda finns det kvarstående synpunkter från:

Kent och Eva Nilsson
Tage och Kerstin Öhman
Ann-Kristin Sandström m.fl.

Antagandehandlingarna är

- Plankarta med bestämmelser och illustration,
daterad mars 2009, reviderad januari 2010
- Planbeskrivning
daterad mars 2009, reviderad januari 2010

BN § 3

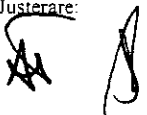
- Genomförandebeskrivning
daterad mars 2009, reviderad januari 2010
- Samrådsredogörelse daterad mars 2009
- Utlåtande daterat januari 2010

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden
Länsstyrelsen
Sakägare m fl.
SHBK Bygglov
SHBK Lantmäteri





Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:1 (waldorfskola)**, Backen,
Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten **Backen 6:1** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under mars 2009. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av byggnader för skolverksamhet

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd under tiden 2008-11-08 t.o.m. 2008-12-14 samt utställning under tiden 2009-03-11 t.o.m. 2009-04-01. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen har inkommit med två yttranden enligt nedan. (hela yttrandet)
Allmänt

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplan för att medge uppförande av gymnasieskola samt förskola.

Länsstyrelsen har i tidigare samråd, 2008-12-14, yttrat sig över detaljplanen.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Kompletteringsyttrande från Länsstyrelsen

Inom området som nu planeras för utbyggnad av gymnasie- och förskola finns inga kända fornlämningar registrerade, men området har inte tidigare varit arkeologiskt utrett. I närområdet finns fornlämningar som antyder att även inom aktuellt område kan finnas lämningar. Bl a har det inom det närbelägna Potatislandet undersökts en bronsåldersboplats och ett stycke syd har ytterligare en boplats undersökts. Dessa ligger på samma höjd över havet (30–35 möh) som det aktuella området.

För att fastställa om fornlämningar finns inom området kommer Länsstyrelsen inom kort fatta beslut om särskild arkeologisk utredning enl 2 kap 11 § Kulturminneslagen. Enligt samma paragraf är det exploatören som står för utredningen.

Utredningen beräknas kunna utföras under juni månad.

Kommentar: En särskild arkeologisk utredning har beställts av Västerbottens museum i överenskommelse med sökanden. Utredningen lades dock ned pga bland annat kraftig växtlighet. I samråd med Västerbottens museum prövade vi först möjligheten att skjuta på utredningen till sensommaren/hösten och sedan att göra utredningen i samband med schaktning av området. Det sistnämnda

blev tills slut vårt beslut, att utföra grävningar i samband med schaktning av området. Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse som lyder:
"Schaktning eller annan grävning inom planområdet skall övervakas av arkeologisk kunniga".

I övrigt inga synpunkter som föranleder ändring av detaljplanen.

Vägverket

Vägverket har ingen erinran.

Umeå Energi

Umeå Energi har ingen erinran mot planförslaget.

Västerbottens museum

Någon bebyggelse eller lämningar är ej kända inom planområdet men i omgivningarna har påträffats forntida fynd som gör att området måste betraktas som arkeologiskt högtintressant. Vid en arkeologisk undersökning 2001 ca 500 m nordväst om det aktuella exploateringsområdet påträffades resterna efter en boplatz från bronsåldern. Enligt museets bedömning innebär emellertid närheten till de ovan nämnda förhistoriska fyndplatserna att en exploatering av området bör föregås av en arkeologisk utredning.

Den föreslagna nybebyggelsen bör kunna passas in på ett bra sätt i miljön. Det vore en fördel om bäcken och så mycket som möjligt av den naturliga vegetationen behålls. Särskilt bör omsorg läggas kring parkeringen som blir en del av områdets framsida.

Kommentar: För att minska intrånget på naturmarken och möjliggöra att en större sammanhållen del av naturmiljön finns kvar revideras detaljplanen så att den östra delen av planområdet beläggs med bebyggelseförbud, undantaget mindre enkla byggnader, vindskydd etc. I övrigt, se svar till Länsstyrelsen.

Kent och Eva Nilsson

Tage och Kerstin Öhman

Grannarna till Waldorfskolan anser att det är otroligt att de får bygga mer. De menar att snart finns inga grönområden kvar pga alla friskolor som bygger på Backen. Grannarna menar att Waldorfskolan har fortfarande mark att bygga på inom nuvarande område där de borde inrymma dessa byggnader.

Kommentar: Planområdet består av naturmark med i huvudsak lövskogssly. Planförslaget kommer att medföra att möjlighet till rekreation inom delar av området försvinner. Vi bedömer dock att tillgången på liknande rekreationsområden är stort i stadsdelen. Se även svar till Västerbottens museum.

Ann-Kristin Sandström mfl

Arton närboende har lämnat in ett yttrande där man påpekar att området inte huvudsakligen består av lövsly och några enstaka tallar utan är en oas som skötts regelbundet. De anser att området har stor rekreativvärde för närboende och denna typ av område inte finns i närheten. Man anser att man i planläggningen inte tagit hänsyn till de aspekter som finns i grönstrukturplanen. Man påpekar också att det vore bättre att nyttja befintliga byggnader och områden bättre i stället för att bygga här. Sammanfattningsvis så menar de att detaljplanen känns som förhastad och ogenomtänkt.

Kommentar: Se svar till Kent och Eva Nilsson samt Tage och Kerstin Öhman.

I övrigt har synpunkter inkommit från Samhällsbyggnadskontoret - Gator och Parker. Synpunkterna omfattar främst utformning av skolområdet vad gäller trafiksäkerhet och funktion samt skolområdets anslutningar mot det kommunala gång och cykelnätet. Samråd med Gator och Parker efter utställningstiden har medfört att illustrationen ändrats.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade avseende bebyggelseförbud (prickmark) på östra delen av planområdet. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

Från övriga finns det kvarstående synpunkter från:

Kent och Eva Nilsson

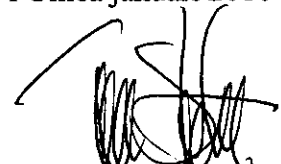
Tage och Kerstin Öhman

Ann-Kristin Sandström mfl

postat 15/1 2010/180

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2010
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Tomas Strömberg
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-19

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:1 (Waldorfskola)**, Backen,
Umeå kommun, Västerbotten län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Som underlag för detaljplanen finns dessutom:

- Översiktlig geoteknisk undersökning, J & W, 1985-05-10.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av byggnader för skolverksamhet.

PLANDATA

Planområdet ligger ca 6 km väster om centrala Umeå inom stadsdelen Backen. Planområdet avgränsas i söder och öster av Umedalsallén/Sockenvägen, i norr av ett mindre dike och i väster av bollplaner. Hela planområdet är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Detaljplaner**

Inom området gäller detaljplan för **VÄSTRA UMEDALEN (P92/29)**, laga kraft 1992-02-07. Detaljplanen anger användning "Naturområde" inom aktuellt område.

Planområdet gränsar även i väster till detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:1 (P96/45)**, laga kraft 1996-07-08 och i söder till detaljplan för **UMEDALEN 1:3, 1:4 m m**, laga kraft 1989-10-12.

Översiktliga planer och riksintressen

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen, **ÖPL 98**, antagen 1998-05-25. Översiktsplanen anger bl.a. att utbyggnadsområdet Västra Umedalen för bostäder, som ligger omedelbart norr om aktuellt planområde, ska fullföljas och att skola och barnomsorg ska vara väl utbyggd utifrån områdets efterfrågan och vara av hög kvalitet. Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken.

Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en behovsbedömning upprättats. Detaljplanen har enligt behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att någon miljöbedömning av

planen därmed ej behöver göras och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer upprättas.

De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas istället i denna planbeskrivning, under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Strandskydd

Strandskyddet är genom tidigare detaljplaner upphävt inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

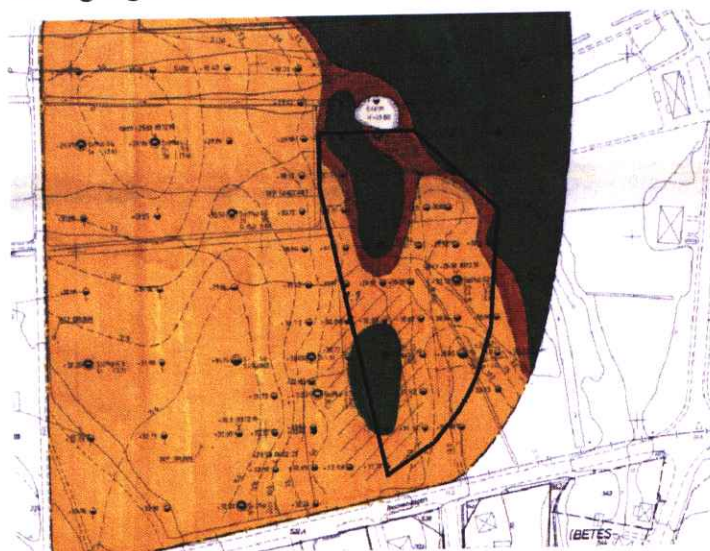
Befintliga förhållanden

Planområdet består av naturmark med i huvudsak lövskogssly. Norr och öster om området passerar en dagvattenbäck och norr om planområdet finns en äldre branddamm. I nordvästra planområdet samt utmed Umedalsallén i öster finns några enskilda äldre tallar. Väster om planområdet finns två fotbollsplaner. Området sluttar svagt mot norr med en nivåskillnad på ca 4 meter.



Lövskogsvegetationen i planområdet.

Av tidigare grundundersökning i området, utförd av konsultföretaget J & W 1985, kan man sluta sig till att marken består av ett ytligt lager av sand ovanpå ett mäktigt lager sulfidsediment (silt och lera).



Utdrag från J & W grundläggningsskarta, mörkare färger (grön/brun) har bättre grundläggningsförhållanden (svart linje motsvara ungefärlig planavgränsning).

Grundläggningsförhållandena varierar starkt från fastmark till lösare sediment. Enligt grundundersökningen kan lättare bebyggelse, upp till två våningar och utan källare, uppföras med jämntjock utbredd betongplatta. Kompletterande geotekniska undersökningar förutsätts dock ske i samband med projektering av byggnader. Området ligger inom lågriskområde för radonstrålning.

Bebyggelseområden

Detaljplanen föreslår att området får tas i anspråk för skolverksamhet (S). Läget i närheten av större bostadsbebyggelse samt intill både större vägar och naturområden gör området lämpligt för ändamålet. Området är tänkt för skolverksamhet som använder Waldorfpedagogik och planeras att innehålla byggnader för skol- och förskoleverksamhet. Totalt föreslås därför området kunna bebyggas med en största byggnadsarea på 1400 kvm (e₁), vilket motsvara drygt 10 % av fastighetsarean. I norra delen av planområdet begränsas byggrätten. Endast mindre enkla byggnader som vindsydd, kåtor etc tillåts.

Byggnader i området får uppföras i högst två våningar (II). Källare får ej anläggas (b₁). För högre fuktsäkerhet mot läckage och i viss mån även anpassning till omgivande bebyggelse ska tak ha en lutning mellan 23 och 45 grader.

Detaljplanen medger att kök och matsal för skolans behov inryms i skolbyggnader. Särskild uppmärksamhet bör läggas på lokalisering av dessa lokaler, så att varutransporter och avfallshantering kan ske på ett godtagbart sätt. Den exakta utformningen och lokaliseringen regleras dock inte i denna detaljplan utan prövas i samband med bygglov.

Bebyggelsen norr och öster om planområdet (Umedalen) har ljus färgsättning medan bostadsbebyggelsen söder om Sockenvägen är övervägande faluröd. Bebyggelsens inom planområdet kan följa den omgivande färgsättningen men detta har dock inte reglerats i någon bindande planbestämmelse. Skolområdets utformning får istället avgöras i samband med bygglov.

Detaljplanen innehåller även en bestämmelse som lyder: "Schaktning eller annan grävning inom planområdet skall övervakas av arkeologisk kunniga".

Tillgänglighet

Nya byggnader och friytor ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Gator och trafik

Infart, angöring och parkering.

Infart till planområdet ska ske från Umedalsallén. Väganslutning ska av trafiksäkerhetsskäl anläggas minst 80 meter norr om nuvarande trevägskäl Umedalsallén/Sockenvägen. En planbestämmelse har införts som förbjuder anläggande av ut-/infart längs Umedalsallén och Sockenvägen i söder.

Angöring för hämtning/lämning av skolbarn samt varutransporter ska ske inom skolfastigheten. Detaljerad utformning av utemiljön får bestämmas i samband med prövning av lov. Vägar inom skolfastigheten ska emellertid utformas så att backning av tunga fordon undviks.

Vid utformningen av utrymmen för hanteringen av avfall ska Umeå Vatten och Avfalls AB (UMEVA) anvisningar NOA 07 följas. Platsen för avfallshanteringen

bör lokaliseras och utformas så att störning undviks och så att hämtning även kan ske på tider då verksamheten i övrigt är stängd, t.ex. i utkanten av skolområdet.

Parkering för personal och besökare ska anläggas inom skolfastigheten.

Parkeringen bör utformas så att trafiksäkerheten inom skolområdet prioriteras.

Särskilda platser för korttidsparkering vid hämtning/lämning bör anordnas.

Preliminärt uppskattas parkeringsbehovet till ca 30 bilplatser.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Kyrkvägen ca 200 meter sydöst om planområdet och trafikeras av linje 1 och 83 med fyra turer/timme under högrafik.

Gång- och cykelväg

Planområdet är välförsörjt med gång- och cykelförbindelser, bl.a. finns en separat gång- cykel- och mopedväg utmed Umedalsallén (tillhör huvudnätet) som bl.a. förbinder Umedalen och Backen med centrala Umeå. Dessutom finns en gång- och cykelväg norr om planområdet mot bostadsbebyggelsen Västra Umedalen.

Stor omsorg bör läggas vid utformningen av cykelparkeringar inom skolområdet såsom läge nära entréer, god koppling mot övriga cykelnätet, låsbara cykelställ, väderskydd m.m.

Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planområdet kommer att anslutas till Umeå Energi AB:s elnät. En plats för en transformatorstation har reserverats i södra planområdet vid Sockenvägen (E).

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Avfall ska tas omhand via källsortering.

U-område

I området finns en befintlig dagvattenledning (600 mm) som föreslås säkras genom ledningsrätt och u-område i detaljplanen.

Branddamm

Norr om planområdet finns en befintlig branddamm. Dammen har sannolikt anlagts för att tillhandahålla släckvatten sommartid vid en eventuell brand i Umedalen. Räddningstjänsten i Umeå har idag inget behov av branddammen.

Dammen kan emellertid ha stor betydelse för många växter och djur i området och bör om möjligt bevaras. Ett mindre stängsel eller staket bör dock uppföras runt dammen som skydd mot olyckshändelser.

Fornlämningar

Någon bebyggelse eller lämningar är inte kända inom planområdet men i omgivningarna har påträffats forntida fynd som gör att området måste betraktas som arkeologiskt högintressant. Vid en arkeologisk undersökning 2001 cirka 500 meter nordväst om det aktuella exploateringsområdet påträffades resterna efter en boplatz från bronsåldern. Länsstyrelsens och Västerbottens museums bedömning är att närheten till de ovan nämnda förhistoriska fyndplatserna innebär att en exploatering av området bör föregås av en arkeologisk utredning eller att schaktning bör övervakas av arkeologiskt kunniga.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att ett naturområde tas i anspråk för skolverksamhet. Nedanstående rubriker bedöms som relevanta för att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Rekreation

Planförslaget kommer att medföra att ett mindre rekreativt område försvinner. Tillgången på liknande rekreativt område är dock stort i stadsdelen.

Naturmiljö

Detaljplanen medger att byggnader och anläggningar uppförs på naturmark. Intrånget bedöms emellertid som litet eftersom området inte innehåller någon skyddsvärd natur.

Luft och vatten

Kommunalt vatten- och avlopp kommer att försörja området, vilket innebär en viss ökad förbrukning av vatten men en mycket liten påverkan på den omgivande miljön. Tillkommande bebyggelsen innebär en ökning av utsläpp till luften från främst ökad trafik. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad.

Slutsats av planens konsekvenser

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som förhållandevis skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt. Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen har upprättats av planeringsarkitekt MSA Johan Hagland, SWECO Architects på uppdrag av Umeå kommun. Samråd under planarbetets gång har skett med planarkitekt Tomas Strömberg, Umeå kommun och Kerstin Thörn, Waldorfskolan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2009

Detaljplanering

Reviderad i januari 2010



Olle Forsgren
stadsarkitekt



Johan Hagland
planeringsarkitekt MSA

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:1 (Waldorfskola)**, 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 ändra gällande detaljplan för att medge uppförande av gymnasieskola samt förskola.

Backen 6:1 är i kommunal ägo.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att avstycka en ny fastighet för planområdet.

Ett 8 meter brett u-område har reserverats i detaljplanen för befintlig dagvattenledning. För att säkerställa ledningen inom u-området bör ledningsrätt bildas.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En geoteknisk undersökning har genomförts av J & W 1985. Behovet av kompletterande geoteknisk undersökning får klargöras i samband med bygganmälan.

Uppvärmning

Uppvärmningssystemet för tillkommande bebyggelse skall vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara lösningar.

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. För ledningar inom planområdet reserveras ett u-område. Vid anläggande av valedningar bör samordning ske med befintlig mätarbrunn för vatten tillhörande Umedalens IF.

För att elförsörja planområdet reserveras ett E-område för transformatorstation i planens sydvästra hörn.

Placering av anordningar för avfallshantering skall ske i enlighet med anvisningar i NOA 07.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Umedalsallén, minst 80 meter norr om trevägskälet mot Sockenvägen och Backenvägen. Söder om tillkommande infart skall utfartsförbud gälla.

Befintlig gång- och cykelväg sträcker sig längs Umedalsallén.

Parkering om ca 30 platser anordnas inom den blivande skolfastigheten i anslutning till planerad infart.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planlägnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Byggnadsstiftelsen Waldorf.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2009.
Detaljplanering rev januari 2010



Carina Nordström
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 08-19

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 6:1 (Waldorfskola)**, Backen, Umeå kommun, Västerbotten län

Samråd har hållits under tiden 11 november – 8 december 2008 med länsstyrelsen, Vägverket, TeliaSonera AB, UMEVA, Umeå Energi AB, Västerbottens museum, berörda kommunala förvaltningar och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna. Information om pågående samråd har även satts upp i berörda trapphus.

Yttranden som inkommit under samrådstiden redovisas i sammandrag nedan.

Länsstyrelsen (*Yttrandet bifogas i sin helhet*)

Länsstyrelsen skriver under rubriken "Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL" att de har ingen erinran mot planen. Länsstyrelsen skriver vidare att länsstyrelsen inte delar kommunens ställningstagande att planen handläggs med enkelt planförfarande utan gör bedömningen, utifrån att planområdet består av allmän naturmark enligt gällande plan, att kravet i PBL 5 kap 28 § inte uppfylls pga det allmänna intresset av att naturmark tas i anspråk i närheten av bostadsområde.

Kommentar: Planen kommer att handläggas med normalt planförfarande.

Umeå Energi

Umeå Energi skriver i sitt yttrande att ett E-område behövs för transformatorstation inom planområdet. Ingen prickmark inom E-området.

Kommentar: Ett E- område kommer att läggas in i planen.

Umeå Waldorfskolas byggnadsstiftelse

Umeå Waldorfskolas byggnadsstiftelse (sökande) vill att planen skall ge möjlighet att i stället för planerad gymnasieskola kunna uppföra skolmatsal inom planområdet. Sökande vill att det säkerställs att detta blir möjligt.

Sökande vill också att planen möjliggör flackare taklutning eftersom övriga av skolans byggnader har 27° taklutning. Om sedumtak skall kunna användas behöver taklutningen vara 23°.

Kommentar: Planen avser byggnader för skola inklusive matsal. Planbeskrivning justeras. Bestämmelse om taklutning justeras.

Vägverket

Vägverket har tagit del av förslag till detaljplan och har ingen erinran under förutsättning att förslagen in- och utfart placeras så långt från korsning mellan väg 632 och Umedalsallén.

Kommentar: Planen justeras enligt förslag.

UMEVA

UMEVA skriver i sitt yttrande att bredden på föreslaget u-område bör breddas till 8 meter. Umeadalens IF har en mätarbrunn för vatten nära korsningen Backenvägen och Sockenvägen. Läget på ledning bör kontrolleras med Umedalens IF.

Plats för avfallshantering bör ligga i utkanten av skolgården. Backning med sopbilar accepteras ej och detta bör beslutas i planarbetet. Övriga anvisningar finns i NOA 07.

Kommentar: Planen justeras med u-områdets bred. Hantering av mätarbrunn och vattenledning inom planområdet beskrivs i genomförandebeskrivningen. Plats för avfallshantering kan variera beroende på användning av planområdet. Detta måste beaktas i bygglovgivning.

Umeå kommuns näringslivs- och planeringsutskott

Umeå kommuns näringslivs- och planeringsutskott beslutar att tillstyrka planförslaget för del av Backen 6:1 (Waldorfskolan).

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING


Detaljplanen övergår till normalt planförfarande och detaljplanen ändras vad gäller E-område, u-områdets bredd, bestämmelse om taklutning och in- och utfartens lokalisering. Hantering av vattenledning och mätarbrunn beskrivs i genomförandebeskrivningen.

Övriga synpunkter har lämnats utan åtgärd.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmerson

Regdatum: 2010-04-09

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för del av fastigheten BACKEN 6:1

Information:

Berörda fastigheter:
BACKEN 6:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|------------------------------|
| 2010-03-08 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2010-01-27 | BD | Beslutsdatum |
| 2010-02-25 | LK | Laga kraft |
| 2015-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2010-04-09 | PB | Inlagd i ACM |