

Illustration

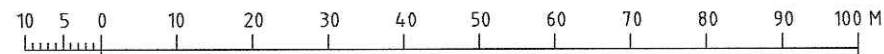
ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2010-12-13
Laga kraft 2011-01-13
Vidimeras *luger Södermark*

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- Plank får ej uppföras mot Sockenvägen

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- Maximal byggnadshöjd på komplementbyggnader är 3.0 meter

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret Kyrkatorpet (2480K-81/1968) upphävs i berörd del

Detaljplan för fastigheten

Kyrkatorpet 5 inom Backen

Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i Umeå november 2010

Reviderad december 2010

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Annalena Hanson
Annalena Hanson
Planarkitekt

2480K-P11/11

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-10-10 LAN 10-282
Reviderad *Annalena Hanson*

Mätning: MU
Kartkonstruktion: RA
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobesättning eller terrester inmätning (Innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat precisat 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
Flygfotografering är:
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessyrpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



LAGAKRAFTBEVIS

2011-01-17

Vårt diarienummer
PLA 10-50
**Detaljplan för fastigheten KYRKTORPET 5 inom Backen i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2010-12-13, § 229.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med 2011-01-13.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark
Inger Södermark
090-16 14 15

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri

2480K-P11/11

2011-01-17 4:49

110117164753818.doc

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



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2011 -01- 12

Dnr 10-50

5

Beslut
Datum
2011-01-10

Ärendebeteckning
402-8365-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeåkommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
KYRKTORPET 5 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 13 december 2010, § 229 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.


Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

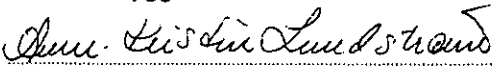

Maria Hessel
Planarkitekt

sc

| | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, Lunch 12.00-13.00 | |
| Beslutande | Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Kurt Bergström (S) Emma Nilsson (S), från kl 10.30 Peder Westerberg (FP) Erik Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Peter Eriksson (MP) | |
| Ersättare | Bernt Lundström (S), tjänstgör kl 10.00-10.30 Maria Vängbo (S) Ola Borgström (S) Igor Jonsson (M) Mattias Sehlstedt (V) Lennart Sandström (FP) Eva Maaherra-Lövheim (C) Rabih Ballout (KD) | |
| Övriga deltagande | Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Jonas Andersson, chef bygginspektion Tomas Strömberg, planchef Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Stina Rydberg, jurist Niklas Forsgren, informatör Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, §§ 226-228 Tordleif Hansson, utredare SLK | Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Börje Nordström, lantmäterichef |
| Utses att justera | Ulrik Berg | |
| Justeringens plats och tid | Samhällsbyggnadskontoret 2010-12-21 | |
| Underskrifter | Sekreterare Ann-Kristin Lundström Ordförande Åsa Ögren Justerare Ulrik Berg | Paragrafer 220-236    |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 2010-12-13 | |
| Datum för anslags uppsättande | 2010-12-22 | Datum för anslags nedtagande 2011-01-12 |
| Förvaringsplats för protokollet | Samhällsbyggnadskontoret | |
| Underskrift |  Ann-Kristin Lundström | |

BN § 229**Detaljplan för fastigheten Kyrktorpet 5 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat december 2010, bilaga.
Handläggare är Annalena Hanson

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två plan.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i november 2010. Samråd har ägt rum under tiden 10 november 2010 – 1 december 2010.

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:

- Planbeskrivningen kompletteras med varför den kan handläggas med enkelt planförfarande
- Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna *Befintlig bebyggelse, Ny bebyggelse, Friytor, Trafikbuller* samt *Vattenkvalitetsnormen*
- Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med en maximal tillåten byggnadshöjd till komplementbyggnaderna på 3.0 meter och att plank inte får uppföras mot Sockenvägen

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.
Inga kvarstående synpunkter från övriga.

BN § 229**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad december 2010

Plankarta med bestämmelser daterad november 2010, reviderad december 2010

Planbeskrivning daterad november 2010, reviderad december 2010

Genomförandebeskrivning daterad november 2010, reviderad december 2010

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till


Sökanden ✓

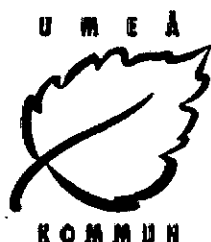
Länsstyrelsen ✓

SHBK Bygglov x

SHBK Lantmäteri x

postat 22/12 2010/185





Detaljplan för fastigheten **KYRKTORPET 5** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten **Kyrktorpet 5** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under november 2010. Syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två plan.

Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 10 november t.o.m. den 1 december 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostad i två plan.

Planen handläggs med enkelt planförfarande. Planbeskrivningen bör utveckla vad i översiktsplanen intentioner som detaljplanen är förenlig med och att den därmed kan handläggas med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Planhandlingarna skall redovisa vilken trafikbullernivå de nya bostadshusen exponeras mot från Sockenvägen.

Övriga synpunkter

I gällande översiktsplan ÖPL-98 anges att äldre bostadsområden bland annat Backen, kan kompletteras varsamt med nybyggda bostäder. Planförslaget visar en fastighet med tät exploatering inom ett område som till största delen består av bostäder omgiven av generösa friarealer. Länsstyrelsen saknar ett resonemang hur den tillkommande bebyggelsen förhåller sig och anpassar sig till det befintliga bostadsområdet.

För att förhindra att det ur stadsbilda- och gestaltningsmässiga skäl förfulande plank sätts upp utmed Sockenvägen, rekommenderar länsstyrelsen att detta säkerställs med en planbestämmelse.

Komplementbyggnaderna är begränsade till de ytor som plankartan redovisar, dock vore det en fördel att det i planbestämmelserna anges en byggnadshöjd för dessa.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med varför den kan handläggas med enkelt planförfaranden.

Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna *Befintlig bebyggelse, Ny bebyggelse* och *Friytor* med en förklaring hur den nya bebyggelsen förhåller sig och anpassar sig till området.

Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Trafikbuller* som säger att:
"planområdet berörs av trafikbuller på en dygnekvivalent bullernivå på 50-55 dBA samt en maximal bullernivå på 75-80 dBA vid husfasad från Sockenvägen enligt kommunens bullerrapport från 2009. Behov av eventuell fasadsolering prövas i bygglovskedet och ytterligare bullerdämpande åtgärder bedöms ej vara aktuell i detta fall."

Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med en maximal tillåten byggnadshöjd till komplementbyggnaderna på 3.0 meter samt att plank inte får uppföras mot Sockenvägen.

Kommunalstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott
Tillstyrker planförslaget.

Skanova

Har inget att erinra mot planförslaget.

Umeå Energi

Umeå Energi UmeNet AB har idag bredbandskanalisation till befintlig huskropp på fastigheten. Denna bör skyddas under byggtiden och eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvar & Säkerhet
Har inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd
Planförslaget är godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med varför den kan handläggas med enkelt planförfarande.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna *Befintlig bebyggelse, Ny bebyggelse, Friytor, Trafikbuller* samt *Vattenkvalitetsnormen*
- Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med en maximal tillåten byggnadshöjd till komplementbyggnaderna på 3.0 meter och att plank inte får uppföras mot Sockenvägen

SAMMANFATTNING

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


Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

Inga kvarstående synpunkter från övriga.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

1 (3)

Dnr PLA 10-50

Detaljplan för fastigheten **Kyrktorpet 5** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två plan.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Backen söder om Sockenvägen och norr om Östra Tingsvägen ca 5 km öster om Umeå C. Fastigheten är av privat ägo.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller den kommunomfattande översiktsplanen, ÖPL 98, antagen 1998-05-25. I denna beskrivs att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan bl. a. Backen, kompletteras varsamt med nybyggda bostäder.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner och avses att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*.

För planområdet gäller Stadsplan Backen A2/109, (2480K-P232/1965) som vann laga kraft 1965-04-13. Planområdet har beteckningen bostäder i form av hyreshus. Planområdet har även en tomtindelning (2480K-81/1968) som vann laga kraft 1968-05-17.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggt med ett hyreshus i två plan och källare hopbyggt med tillhörande komplementbyggnad med garage för två bilar. Fastigheterna

runt om planområdet består bland annat av flerfamiljsbostäder längs Sockenvägen samt en del enfamiljshus längs Östra Tingsvägen. Fastigheterna har relativt generösa friytor och byggnaderna till största del uppförda i två plan. Utformningen på byggnaderna i området är blandade. En del byggnader har fasader av stående träpanel medan andra är uppförda i tegel.

Ny bebyggelse

Planen medger att skapa sex stycken radhusomter med byggnader i två plan med en bruttoarea på omkring 150 m²/radhus med tillhörande carport/garage och förråd. Huvudbyggnaderna har en maximal byggnadshöjd och takvinkel på 5.5 meter respektive 27 grader. Komplementbyggnaderna har en maximal byggnadshöjd på 3.0 meter. Ur stadsbilda- och gestaltningsmässiga skäl får plank får ej uppföras mot Sockenvägen.

Volymen på nybyggnationen är i paritet med omgivande byggnader i området och byggnaderna ska utformas så husen ges ett "förhöjt väggliv" och entréerna placeras på vardera gaveln och en på mitten av byggnaden. På så sätt kommer husen att få en symmetri och en enkel fasadutformning. En takkupa över entrén i "mittskeppet" bidrar till att accentuera entrén till radhuset i mitten av byggnaden. En balkong med ett räcke med fina dimensioner kan finnas mot trädgårdssidan. Balkongen kragas ut från bjälklaget.



Utformning av radhusen.

Friytor

Trots att planområdet blir av med en del av den generösa befintliga friytan kommer den kvarvarande friytan hålla hög kvalitet då den ligger i ett skyddat läge med goda solmöjligheter.

Gemensamhetsanläggning

För att säkra parkeringar, förråd, soprum, gångvägar, parkbelysning, grönområden med mera inrättats en gemensamhetsanläggning. För skötsel och drift av gemensamhetsanläggningen bildas lämpligen en samfällighetsförening, där antalet anslutna tomter blir 6 stycken. För att uppnå kommunens parkeringsnorm (12 p-platser/1000 m² BTA) ska 10 parkeringsplatser upprättas inom fastigheten.

Utfart

Då fastigheten sträcker sig från Sockenvägen till Östra Tingsvägen ordnas lämpligast utfart mot Östra Tingsvägen. Utfart mot Sockenvägen regleras med utfartsförbud.

VA och el

Befintliga anslutningar för el och VA kommer att användas med eventuella erforderliga justeringar med nuvarande dimensioner. För VA avses att en gemensam vattenmätarbrunn anläggs inom fastigheten.

Trafikbuller

Planområdet berörs av trafikbuller på en dygnekvivalent bullernivå på 50-55 dBA samt en maximal bullernivå på 75-80 dBA vid husfasad från Sockenvägen enligt kommunens bullerrapport från 2009. Behov av eventuell fasadsolering prövas i bygglovskedet och ytterligare bullerdämpande åtgärder bedöms ej vara aktuell i detta fall.

Vattenkvalitetsnormen

Man kan utesluta att planen påverkar älven och statusen för grundvattenförekomsten är god. Det är inte troligt att planen kommer att påverka grundvattenförekomsten i området.

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. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

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 lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2010
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef

Reviderad december 2010


Annalena Hanson
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten **Kyrktorpet 5** 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 skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två plan.

Planen möjliggör bildandet av sex fastigheter genom avstyckning, bebyggda med radhus. De gemensamma nyttigheterna, så som parkering, förråd, gångvägar och sophantering, skall inrättas som gemensamhetsanläggning.

Tomtindelning gäller för kvarteret (2480K-81/1968) och upphävs i berörd del med särskild planbestämmelse.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning m m

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning. Tillkommande bebyggelse skall anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse kan även anslutas till fjärrvärmenätet.

Sophantering anordnas i enlighet med anvisningarna i NOA 07.


Trafik

Utfarten sker mot Östra Tingsvägen. Utfartsförbud råder mot Sockenvägen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2010
Detaljplanering Reviderad december 2010


Sarah Lundgren
Lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-02-09

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten Kyrkorpets 5 inom Backen i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
KYRKORPET 5

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|------------------------------|
| 2011-01-27 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2010-12-13 | BD | Beslutsdatum |
| 2011-01-13 | LK | Laga kraft |
| 2016-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2011-02-09 | PB | Inlagd i ACM |