



LAGAKRAFTBEVIS

2011-02-21

Vårt diarienummer
PLA 10-20

Detaljplan för del av fastigheterna BACKEN 2:1 mfl (Kungsänget) i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-01-19, § 4

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2011-02-17.

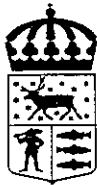
Detaljplanering, Umeå kommun

Inger Södermark

Inger Södermark
090-16 14 15

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Bygglov
Lantmäteri



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2011-01-31

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

1(1)

Ärendebeteckning
402-278-2011

Arkivbeteckning

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011-02-02
Dnr 10-20

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Backen 2:1 m fl. inom Backen i Umeå kommun Västerbottens län. (Dnr 10-20)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 19 januari 2011 § 4 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-11.10

Beslutande Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg, (M) vice ordförande
Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande
Patrick Nygren (S)
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Peder Westerberg (FP)
Erik Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Peter Eriksson (MP)

Ersättare Kurt Bergström (S)
Emma Nilsson (S)
Bernt Lundström (S)
Ola Borgström (S)
Igor Jonsson (M)
Lennart Sandström (FP)
Rabih Ballout (KD)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bygglovschef
Tomas Strömberg, planchef
Börje Nordström, lantmäterichef
Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Stina Rydberg, jurist
Niklas Forsgren, informatör
Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning
Anders Lidman, mätningsingenjör § 3
Tordleif Hansson, utredare SLK

Utses att justera Ulrik Berg

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2011-01-25

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 1-11

Ordförande

Åsa Ögren
Åsa Ögren

Justerare

Ulrik Berg
Ulrik Berg

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2011-01-19

Datum för anslags uppsättande 2011-01-26

Datum för anslags nedtagande 2011-02-16

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

BN § 4**Detaljplan för del av fastigheterna BACKEN 2:1 m.fl. i Umeå kommun, Västerbottens län**

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

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två våningar.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2011. Samråd har ägt rum under tiden 9 september – 4 oktober 2010 samt utställning under tiden 29 oktober – 26 november 2011. 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:

- Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med att högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*
- Planbestämmelsen kompletteras med rubriken *Upplysningar*

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

Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter från sakägare.
- Övriga berörda, (underrättelse): Trafikverket

BN § 4

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad januari 2011

Plankarta med bestämmelser daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Planbeskrivning daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Genomförandebeskrivning daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Samrådsredogörelse daterad oktober 2010

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

SHBK Bygglov ✓

SHBK Lantmäteri ✓

*postat 26/1 2011/ISE
-11-*

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



FÖRSLAG TILL BESLUT

2011-01-19

Vårt diarienummer
PLA 10-20

Byggnadsnämnden

Detaljplan för del av fastigheterna BACKEN 2:1 m.fl. i Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två våningar.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2011. Samråd har ägt rum under tiden 9 september – 4 oktober 2010 samt utställning under tiden 29 oktober – 26 november 2011. 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:

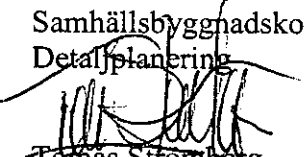
- Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med att högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*
- Planbestämmelsen kompletteras med rubriken *Upplysningar*

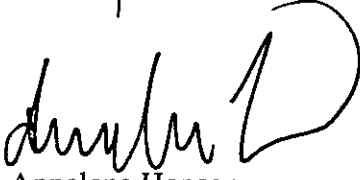
Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter från sakägare.
- Övriga berörda, (underrättelse): Trafikverket *postat 12/1*

Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Annalena Hanson
Planarkitekt

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad januari 2011

Plankarta med bestämmelser daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Planbeskrivning daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Genomförandebeskrivning daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Samrådsredogörelse daterad oktober 2010

Protokoll med handlingar sänds till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri



Detaljplan för del av fastigheterna **BACKEN 2:1 m.fl.** i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Backen 2:1 m.fl. har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under oktober 2010. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två våningar.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 9 september t.o.m. den 4 oktober 2010 samt utställning under tiden 29 oktober t.o.m. 26 november 2010. 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 ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa förutsättningar för uppförande av bostäder i två våningar. Länsstyrelsen har tidigare, 2010-10-04, yttrat sig över förslaget till detaljplan och framförd bland annat synpunkter beträffande flygbuller.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Umeås flygplats är av riksintresse för luftfarten och det är ytterst väsentligt att kunna säkerställa flygplatsens långsiktiga verksamhet i nuvarande läge, vilket Länsstyrelsen även uppfattar är kommunens ambition. Länsstyrelsen framförde i samrådet att planförslaget exponeras kraftigt för flygbuller. I planbeskrivningen anför kommunen som argument för planförslagets läge att exploateringen är att anses som kompletteringsbebyggelse inom en redan given struktur. Dock vill länsstyrelsen påpeka att de uppradade punkterna av områdets positiva kvaliteter inte kan anses som självändamålsenliga argument för ett avsteg från bullerstörningarna. (Det bullrar inte mindre för att området har nära till vatten, liten störning av biltrafik, nära till kollektivtrafik eller ett rikt kulturlandskap.) Länsstyrelsen bedömer i detta fall att bebyggelsen är att räkna som kompletteringsbebyggelse inom befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, då exploateringen inramas på tre sidor av befintligt äldre större planlagt bostadsområde. Detta till skillnad mot en motsvarande exploatering söder om befintligt bostadsområde på åkermarken. Sådant läge kan inte anses som en komplettering.

Övrigt

Ur gestaltningssynpunkt vore det en fördel om planbestämmelserna även redovisade en maximal byggnadshöjd för komplementbyggnader.

Kommentar

Beskrivningen är avsedd att visa på vilka positiva egenskaper området har som kan väga upp att området kan störas av flygbuller, inte som åtgärder mot flygbullret.

Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med att högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter

Umeå Energi

Har inget att erinra mot planförslaget

Trafikverket

Trafikverket är väldigt restriktiva till att godkänna nybyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA 3 ggr/dygn (1095 ggr/år) för att flygplatsen inte skall förorsaka de boende onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden.

Trafikverket anser att den föreslagna bebyggelsen är så pass omfattande att den är att betrakta som en komplettering.

Då det aktuella detaljplaneområdet berör riksintresset för Umeå flygplats genom en placering inom flygbullerkurvan 70 dBA, motsätter Trafikverket sig en nybyggnation enligt föreslagen detaljplan.

Kommentar

Både kommunen och länsstyrelsen delar uppfattningen att den nya bebyggelsen kan räknas som kompletteringsbebyggelse inom befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, då exploateringen inramas på tre sidor av befintligt äldre större planlagt bostadsområde.

Som det står i planbeskrivningen så kommer krav att ställas på byggherrarna att utföra byggnaderna så att de uppfyller BBR:s krav på ljudnivå inomhus, med utgångspunkt från det flygbuller som förekommer eller på sikt väntas förekomma. Detta kommer även föras in i planbestämmelsen under rubriken Upplysningar.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra tvåvånings bostadshus bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskydds-synpunkt.

Samhällsbyggnadskontoret, Gator och Parker, UKF Kollektivtrafik

Inga synpunkter.

Planhandlingarna ändras på följande punkt:

- Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med att högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*
- Planbestämmelsen kompletteras med rubriken *Upplysningar*

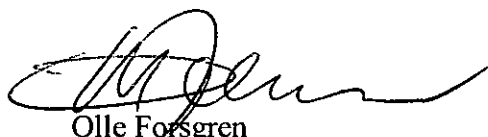
SAMMANFATTNING

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

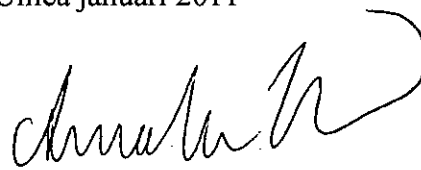
Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter från sakägare.
- Från övriga finns det kvarstående synpunkter från: Trafikverket *postat 12/1*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2011
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (4)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 10-20

Detaljplan för del av fastigheten **Backen 2:1 m.fl.** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av bostäder i två våningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Kungsängsvägen och Grubbeskolan. Området består av delar av fastigheterna Backen 2:1 och Backen 3:24. Backen 2:1 ägs av Umeå kommun och Backen 3:24 är i privat ägo.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 5 augusti 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 1 juni 2010 till den 22 juni 2010.

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.

För planområdet gäller stadsplan Backen A1/103, fastställd 1964-04-17 och A3/119 fastställd 1981-09-15 där södra delen av området är betecknad som parkering och norra delen som natur. En remsa som går längs kvarteret Vallmon i öster är ej planlagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten Backen 3:24 var från början ett område för parkering för Grubbeskolan och dess idrottsverksamhet. Ytan har dock inte behövts för detta ändamål så marken har istället använts som odlingsmark. I förslaget till fördjupad översiktsplan för älvslandskapet som var utställd under sommaren 2010 pekas området ut som ett område för framtida bostadsutveckling.

Angränsande bebyggelse

Området idag präglas av enfamiljsbostäder i ett plan i söder och öster och flerfamiljsbostäder i två plan i nordost. Norr om området finns en västerbottengård i två plan som är Q-märkt. Tegel är ett återkommande inslag när det gäller fasader på byggnaderna, och taken likaså.

Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bostadshus i två våningar (BII). I det norra området planeras det flerbostadshus och i det södra området planeras det enfamiljshus med garage/carport på tomten eller flerbostadshus. Lägsta/högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea ska vara $e=0,3-0,4$. Största tillåtna taklutning är 27 grader och högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnader är 6.0 meter. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter

De nya byggnaderna ska anpassas till omgivningen när det gäller val av takmaterial som ska utformas i tunga material som tegel för att isolera mot flygbullret.

Trafik

Angöring sker i första hand från Godemansvägen. För att minimera trafiken inom kvarteret bör parkeringsplatser placeras i närheten av infarten. Vid maximal exploatering erfordras 12 parkeringsplatser i det norra området enligt gällande norm. (12 platser/1 000 m² BTA) och 36 i det södra området.

Natur

Naturmarken i det norra området utgår som planbestämmelse. Även vid full exploatering blir området luftigt och grönskan kan delvis bibehållas. I närområdet finns flertalet områden för spontanidrott och lek som kan ersätta den befintliga naturmarken. När det gäller närheten till den Q-märkta Västerbottengården på Pionen 5 så har den redan en stor och rymlig trädgård som ger det välbehövliga utrymme som krävs till en gammal gård av detta slag och nybebyggelsen behöver inte upplevas som påträngande eller på annat sätt påverka gårdsmiljön negativt.

Flygbuller

Planområdet störs av flygbuller med en maximal ljudnivå på 75-80 dBA enligt kommunens bullerundersökning från 2009.

Enligt kommunens riktlinjer ska ny bostadsbebyggelse inte förläggas där flygbuller överstiger 70 dBA (maxnivå/ 3 ggr per dygn, plansch 12B) utan tydlig argumentering varför avsteg kan göras. Kommunens riktlinjer säger även att den övergripande målsättningen om ett långsiktigt hållbart samhälle kräver att en förhållandevis stor del av bebyggelsen kan tillkomma inom den befintliga strukturen, varav en del är berörd av flygbuller. Riktlinjerna säger även att flyg-

rörelser och flygtider redan måste ta hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen, det blir inte någon större skillnad för flygets verksamhet om det inom eller i direkt anslutning till den redan bebyggda strukturen sker kompletteringsbebyggelse. Flygstråken behöver t.ex. inte ändras. Den hänsyn som redan behöver tas till den befintliga bebyggelsen förändras inte nämnvärt av kompletteringar. Kraven på att minimera bullerstörningar från flyget finns redan i dessa områden.

I detta fall kan avsteg göras eftersom planområdet:

- har nära till samhällsservice (skola/förskola)
- har god tillgång till mindre bullerstörda grönområden (Kungsänget)
- har få störningar från biltrafik
- har god vattenkontakt
- har nära till en av stomlinjerna i kollektivtrafiken
- är beläget i ett område som redan är bebyggt med bostäder
- har nära till ett rikt kulturlandskap (Backenområdet)

Som dessa punkter visar så har området många positiva kvalitéer som kan vägas emot flygbullret och människorna som bosätter sig i området kan leva ett liv med hög livskvalité trots flygbullret.

Enligt Boverkets allmänna råd finns heller inte stöd för att maximalbulleröverskridanden utomhus dag och kvällstid skulle utgöra en hälsorisk. Krav kommer att ställas på byggherrarna att utföra byggnaderna så att de uppfyller BBR:s krav på ljudnivå inomhus, med utgångspunkt från det flygbuller som förekommer eller på sikt väntas förekomma.

Jordbruk

Den odling som finns på fastigheterna är inte planlagd för jordbruk i gällande detaljplan och på så sätt innefattas den inte av ÖP - 98 rekommendationer att "i stort sett all nuvarande jordbruksmark reserveras för livsmedels- och energi-produktion i ett framtida långsiktigt hållbart samhälle".

Avfall

För att undvika trafik med tung lastbil inne i bostadsområdet måste utrymmen för hushållsavfall placeras nära infart. Anvisningar för avfallsutrymme och körvägar för sopbil finns i NOA 07. En spillvattenledning tangerar sydvästra hörnet på fastigheten Backen 3:24. Ledningens läge säkras genom att ett u-område införs i planen.

Elförsörjning

För att täcka områdets kommande behov av elektricitet avsätts ett område för en transformatorstation norr om Godemansvägen.

Vattenkvalitetsnormen

Planen bedöms ej påverka någon vattenförekomst.

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.

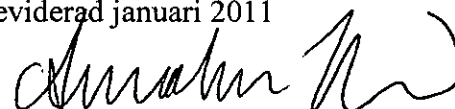
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2010
Detaljplanering

Reviderad januari 2011


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (3)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-20

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 2:1 m.fl.** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i två våningar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sökanden till planen är för norra delen Umeå kommun, Stadsledningskontoret, Mark och exploatering (MEX) och för södra delen NCC.

Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder på kvartersmark, med undantag av transformatorstationen med tillhörande utrustning som uppförs och bekostas av Umeå Energi AB.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, men NCC står kostnaden för en eventuell ombyggnad av Kungsängsvägen i samband med genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar två områden utpekade som kvartersmark för bostäder. Dessa är belägna norr och söder om Godemansvägen. Berörda fastigheter är Backen 2:1 och Backen 3:24

Norr om Godemansvägen

Det norra området utgörs av en del av fastigheten Backen 2:1 och där föreslås flerbostadshus med ungefär 10-13 lägenheter på ett område om cirka 3000 kvm. Backen 2:1 är en kommunägd fastighet om cirka 19 ha med i huvudsak allmänt ändamål. Vid en exploatering bör det berörda området styckas av för att bilda en eller flera nya bostadsfastigheter. Ifall fler än en fastighet bildas för ändamålet kan behovet av gemensamma funktioner såsom parkering, soprum m.m. tillgodoses med en gemensamhetsanläggning.

Inom det norra området reserveras ett område intill Godemansvägen för tekniska anläggningar (en ny transformatorstation). Rätten att uppföra och behålla dessa kan tillgodoses med ledningsrätt. Planområdet omfattar även en smal remsa österut söder om fastigheten Pionen 4. Detta område får ej bebyggas.

Söder om Godemansvägen

Söder om Godemansvägen, mellan Kungsängsvägen i väster och den befintliga bebyggelsen i kvarteret Vallmon österut, planeras bostäder i enfamiljshus alternativt flerbostadshus. Området utgörs idag av del fastigheten Backen 3:24 och en mindre del av Backen 2:1. Backen 3:24 är idag i privat ägo.

Enfamiljshuset, som kommer att bli ungefär 15-19 st, kan upplåtas med äganderätt genom att varje tomt utgör en egen fastighet. För att underlätta exploateringen kan en exploateringsfastighet bildas. Detta sker lämpligtvis genom avstyckning från Backen 3:24 följt av en fastighetsreglering innebärande marköverföring från Backen 2:1 till styckningslotten. Från exploateringsfastigheten kan sedan de blivande tomterna styckas av.

Inom kvartersmarken på det södra området kan behovet av gemensamma infartsvägar, parkeringar och liknande funktioner tillgodoses av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningar bör bildas för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna inom planområdet.

Det södra området för bostadsbebyggelse avgränsas västerut av Kungsängsvägen. Denna ligger idag på Backen 3:24. Då gatan ska rustas upp och enligt detaljplanen utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, bör området också överföras till en kommunalägd fastighet. Lämpligtvis kan området som utgör Kungsängsvägen genom fastighetsreglering överföras till Backen 2:1.

Kungsängsvägen kommer avslutas med en vändplan i söder. Strax söder om denna reserveras ett område för allmänna underjordiska ledningar (ett u-område). Rätten att uppföra och behålla dessa ledningar kan säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Området norr om Godemansvägen är idag parkmark, medan det södra området är odlingsmark.

Planförslaget innebär att området norr om Godemansvägen får bebyggas med flerbostadshus medan området söder om Godemansvägen får bebyggas med flerbostadshus eller enbostadshus med garage eller carport på tomten. Högsta våningsantal är två och de nya byggnaderna ska anpassas till omgivningen enligt de nya planbestämmelserna. Lägsta respektive högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är $e=0,3-0,4$. Byggtekniska rekommendationer ges i planbeskrivningen.

Antalet bostäder beräknas bli ungefär 30 st, varav 10-13 lägenheter i flerbostadshuset och 15-19 enbostadshus.

Trafik och parkering

Planområdet angörs i första hand från Godemansvägen i öster. Kungsängsvägen löper längs planområdets västra gräns, men dess sträckning från Godemansvägen norrut till Lagmansgatan håller en låg standard i

förhållande till övriga gator i området. Denna sträckning ingår inte i planområdet och förväntas även fortsättningsvis nyttjas främst av gång- och cykeltrafikanter.

Den del av planområdet som ligger norr om Godemansvägen får utfart mot denna. Västerut mot Kungsängsvägen får utfart ej anordnas.

Det södra bostadsområdet föreslås få ett begränsat antal gemensamma utfarter mot Godemansvägen och Kungsängsvägen. De friliggande tomterna får alltså inte direktutfarter mot lokalgatorna.

Vid maximal exploatering fordras enligt gällande parkingsnorm (12 platser/1000 kvm BTA) 12 parkeringsplatser i det norra området och 36 i det södra.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet med förbindelsepunkt i gatan. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. En transformatorstation planeras i det norra området för att försörja planområdet med elektricitet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Respektive exploatör bekostar åtgärder inom kvartersmark, med undantag av transformatorstationen med tillhörande utrustning som uppförs och bekostas av Umeå Energi AB. Kostnaderna för en ombyggnad av Kungsängsvägen betalas av NCC.

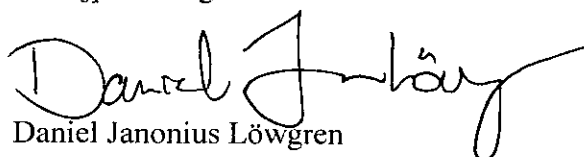
Planavtal har tecknats med SLK Mark och exploatering respektive NCC. SLK Mark och exploatering står kostnaderna för fastighetsbildning berörande området norr om Godemansvägen medan NCC står kostnaderna i det södra området.

Exploateringsavtal ska vara tecknat med exploatören för det södra området innan planen antas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2010

Reviderad januari 2011

Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



Detaljplan för fastigheterna BACKEN 2:1 och 3:24 i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 8 september till 4 oktober 2010 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder i två våningar.

Detaljplanen avses att handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Umeå flygplats, Umeå City Airport, är av riksintresse för luftfarten och ska, enligt miljöbalken, skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Planförslaget med nya bostäder är belägen inom ett område som exponeras kraftigt för flygbuller. Enligt kommunens riktlinje ska ny bostadsbebyggelse inte förläggas där flygbuller överstiger 70 dBA (maxnivå/ 3 ggr per dygn, plansch 12B) utan tydlig argumentering i planbeskrivningen varför avsteg kan göras. Länsstyrelsen förutsätter att planbeskrivningen kompletteras inför utställningsskedet.

Länsstyrelsen delar kommunens grundinställning till restriktivitet av nylokaliseringar av bostäder inom områden som långsiktigt kan väntas bli utsatt för flygbuller och ser uppenbara fördelar med att kommunens ambitionsnivå, beträffande bostäders utsatthet för buller, anpassas till av riksdag och regeringen fastställda riktvärden.

Övrigt

Byggrätten som anges i planbestämmelsen "e₁" bör preciseras. Plankartan redovisar en maximal byggrätt för de respektive områdena. Det vore att föredra att exploateringen redovisar högsta exploateringsgrad per kommande fastighet och typ av byggnader, för att underlätta framtida bygglovsprövningar. Synnerligt om det i framtiden är avsett att stycka fastigheten i enskilda fastigheter lika den tomtindelning som redovisas i illustrationen i plankartan.

I avsnittet *Bostäder* i planbeskrivningen nämns att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till omgivningarna. En precisering av vad det är som den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till bör förtydligas i avsnittet. Särskilt med tanke på att planområdet i norr angränsar till ett område som i gällande plan är utlagt som kulturreservat.

Vidare bör det i planbeskrivningen redogöras varför parkmark som är viktig för det intill liggande kulturreservatet norr om planområdet tas i anspråk.

I föreslagna illustration på plankartan finns en lekplats utlagd mellan två parkeringsområden, vilket inte främjar en trygg och säker miljö för de som vistas inom lekområdet.

Kommentar

När det gäller flygbuller kompletteras planbeskrivningen med: Enligt kommunens riktlinjer ska ny bostadsbebyggelse inte förläggas där flygbuller överstiger 70 dBA (maxnivå/ 3 ggr per dygn, plansch 12B) utan tydlig argumentering varför avsteg kan göras. Kommunens riktlinjer säger även att den övergripande målsättningen om ett långsiktigt hållbart samhälle kräver att en förhållandevis stor del av bebyggelsen kan tillkomma inom den befintliga strukturen, varav en del är berörd av flygbuller. Riktlinjerna säger även att flygrörelser och flygtider redan måste ta hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen, det blir inte någon större skillnad för flygets verksamhet om det inom eller i direkt anslutning till den redan bebyggda strukturen sker kompletteringsbebyggelse. Flygstråken behöver t.ex. inte ändras. Den hänsyn som redan behöver tas till den befintliga bebyggelsen förändras inte nämnvärt av kompletteringar. Kraven på att minimera bullerstörningar från flyget finns redan i dessa områden.

I detta fall kan avsteg göras eftersom planområdet:

- har nära till samhällsservice (skola/förskola)
- har god tillgång till mindre bullerstörda grönområden (Kungsänget)
- har få störningar från biltrafik
- har god vattenkontakt
- har nära till en av stomlinjerna i kollektivtrafiken
- är beläget i ett område som redan är bebyggt med bostäder
- har nära till ett rikt kulturlandskap (Backenområdet)

Som dessa punkter visar så har området många positiva kvalitéer som kan vägas emot flygbullret och människorna som bosätter sig i området kan leva ett liv med hög livskvalité trots flygbullret.

Enligt Boverkets allmänna råd finns heller inte stöd för att maximalbulleröverskridanden utomhus dag och kvällstid skulle utgöra en hälsorisk. Krav kommer att ställas på byggherrarna att utföra byggnaderna så att de uppfyller BBR:s krav på ljudnivå inomhus, med utgångspunkt från det flygbuller som förekommer eller på sikt väntas förekomma.

Byggrätten e_1 ändras från maximal bruttoarea i m^2 ovan mark till den allmänna bestämmelsen: Lägsta/högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea, $e=0,3-0,4$.

Planbeskrivningen kompletteras med stycket *Natur* där det beskrivs varför naturmarken kan tas i anspråk och stycket *Angränsande bebyggelse* som beskriver hur omgivningen ser ut. Avsnittet *Bostäder* ändras så att det framgår att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen när det gäller val av takmaterial.

Kommunstyrelsens Näringsliv- och planeringsutskott

En riktlinje är att småhusbebyggelse i första hand bör placeras utanför 5 km avgränsningen. Det anges dock samtidigt att tätare småhusboenden kan tillåtas mer centralt i samband med annan kompletteringsbebyggelse. En annan riktlinje är att en utgångspunkt bör vara att komplettera med underrepresenterade boendeformer.

Planbestämmelserna bör kompletteras så att de säkerställer att den bebyggelse-täthet som illustrationen anger också genomförs, t.ex. genom koppling av illustrationen till en planbestämmelse eller genom angivande av en lägsta exploateringsgrad.

Planförslaget behandlar flygbullerfrågan enbart med utgångspunkt från Boverkets allmänna råd. Umeå kommun har emellertid under en längre tid och i dialog med representanter för Umeå City Airport utarbetat ett förhållningssätt till flygbuller som redovisas i samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan för Umeå (sid 85). Förhållningssättet innebär att detaljplaneområdet bör betraktas som sådan kompletterande bostadsbebyggelse inom redan befintlig bebyggelsestruktur som kan prövas även om maximalnivån 70 dBA överskrids. Eftersom det förhållningssätt som uttrycks i förslaget till fördjupad översiktsplan är mer nyanserat än Boverkets allmänna råd, och även innehåller en restriktiv inställning i andra områden för att slå vakt om flygplatsens långsiktiga förutsättningar, bör vi använda den motiveringen i stället för att enbart åberopa Boverkets allmänna råd. Resultatet blir i detta fall detsamma men för kommunens trovärdighet i andra situationer är det viktigt att flygbullerfrågorna hanteras konsekvent och i enlighet med översiktsplaneförslaget.

Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation. Beroende på vilka synpunkter som eventuellt inkommer när det gäller flygbullret kan det dock bli så att planen får sådan principiell vikt att den inte inryms i byggnadsnämndens beslutsutrymme för delegation enligt PBL utan måste hanteras av kommunfullmäktige.

Kommentar

För att säkerställa att det inte blir för gles bebyggelse ändras byggrätten så lägsta/högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är $e=0,3-0,4$. Planbeskrivningen ändras så att även det södra området ska kunna exploateras med flerbostadshus.

När det gäller flygbullerfrågan se kommentar till yttrande till Länsstyrelsen.

Samhällsbyggnadskontoret – Gator & Parker, UKF Kollektivtrafik
Gatudriften snöröjer Kungsängsvägen och grusvägen vidare ned mot Gran och Umeleden. Kungsängsvägen i sin södra del tycks ta slut i en fastighet. Det måste finnas en vändmöjlighet alternativt en möjlighet att köra förbi så som det finns idag. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Plankartan ändras så att en vändplan med radie nio meter införs i södra delen av Kungsängsvägen.

Västerbottens museum

Västerbottens museum har ingen erinran mot det framlagda planförslaget. En äldre fastighet (Pionen 5) omedelbart norr om planområdet har utpekats som kulturhistoriskt värdefull. En stor och rymlig trädgård på denna sida ger det välbehövliga utrymme som krävs till en gammal gård av detta slag och vi tror inte att nybebyggelsen behöver upplevas som påträngande eller på annat sätt påverka gårdsmiljön negativt.

Telia Sonera Skanova Access AB

Har inget att erinra mot planförslaget.

Trafikverket

Har inget att erinra mot planförslaget. Vad gäller flygbuller hänvisar de till flygplatsen.

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Länsstyrelsen.

Swedavia, Umeå City Airport

Umeå city Airports hållning vad gäller att godkänna nybyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA 3 ggr/dygn (1095 ggr/år) är väldigt restriktiv för att flygplatsen inte skall åsamka de boende onödiga buller störningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden.

Eftersom detaljplaneområdet ligger inom flygbullerkurva 70 dBA rekommenderar de inte nybyggnation.

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Länsstyrelsen.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt trots att det föreslagna lokaliseringsläget torde överskrida den maximala flygbullernivån 70 dBA. Av planen borde den aktuella max-nivån (enligt trafikverket eller Swedavia) bättre framgå så att fasadåtgärder vidtas.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras med att maximala flygbullernivån för området ligger, enligt kommunens bullerundersökning från 2009, på ett värde mellan 75 dBA till 80 dBA. Någon nyare undersökning finns för tillfället inte.

Umeå Energi

Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät AB utan ersättning till fastighetsägaren, ges möjlighet att förlägga kabel samt uppsätta kabelskåp. I övrigt inget att erinra.

Umeva AB

En spillvattenledning 500 mm tangerar sydvästra hörnet på fastigheten Backen 3:24. Ledningens läge ska säkras genom u-område/ledningsrätt.

Kommentar

Utpekade området ändras i plankartan till u-område.

Håkan och Anita Sjögren, Pionen 2***Föreslagen bebyggelse***

Nuvarande grönområde som är beläget inom Backen 2:1 nyttjas idag mycket frekvent av barn och ungdomar för bollspel, lek och idrott. I detta område är det endast nämnda grönområde som kan nyttjas spontant och utan bokning eftersom konstgräsplanen i anslutning till Grubbeskolan nyttjas av föreningar genom bokningar. De är av stor vikt för barn och ungdomars utveckling att detta grönområde inte bebyggs i framtiden utan får användas till nuvarande ändamål.

Trafik

Enligt förslaget sker angöring till bostadsområdet i första hand från Godemansvägen. Det finns inte beskrivet hur trafiken från Backenvägen till Godemansvägen ska ske. Det är viktigt att trafiken till Godemansvägen från Backenvägen går via Kungsgårdsvägen och inte via Lagmansgatan och Jakob Grubbs väg. Jakob Grubbs väg är en mycket smalare gata än Kungsgårdsvägen och därmed inte lämplig för ökad genomfartstrafik till det nya bostadsområdet. En ytterligare orsak till att Jakob Grubbs väg inte är lämplig som anslutning till Godemansvägen är att det finns en lekpark belägen intill Jakob Grubbs väg. I framtiden måste det noga bevakas att trafiken till det nya bostadsområdet går från Backenvägen via Kungsgårdsvägen till Godemansvägen.

Kommentar***Föreslagen bebyggelse***

Det finns flertalet grönområden i närområdet som kan tillåta spontanidrott och lek. Väster om Grubbeskolan på Kungsången ca 700 meter bort finns idag en grusplan som kan nyttjas för bollspel, lek och idrott.

Trafik

Eftersom Kungsgårdsvägen är bredare och mer körvänlig än vad Lagmansgatan och Jakob Grubbs väg borde den mest naturliga vägen att ta sig till de nya bostadsområdena just vara Kungsgårdsvägen från Backenvägen. Ingen vidare åtgärd kommer att tas med i detaljplanen.

Bernt och Monica Pohl, Vallmon 3

Tycker det är viktigare än någonsin att värna om våra jordbruksmarker, och trots att jordbruksmarken på Backen 3:24 inte är planlagt som jordbruk har det varit det huvudsakliga användningsområdet under nästan ett halvt sekel. Därför anser de att marken ska bevaras som jordbruksmark och inte omvandlas till bostäder. Att värna om de små lokala odlarna och dess jordbruksmark, samt möjligheten för allmänheten att kunna köpa närproducerad mat, är minst lika viktigt som att värna om de större jordbruksmarkerna. Genom att bebygga området minskar allmänhetens möjlighet att handla närproducerat och åkern som rekreationsområde förstörs. Kommunen har själva påpekat i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för älvskapskapet Utställningshandling våren 2010 på s.30 framhållit hur viktigt det är att värna om de befintliga jordbruksmarkerna. De föreslår att bebygga mark som istället inte används så som jordbruksmarken vid Marklundskurvan. Genom att bebygga Backen 3:24 med bostäder kommer umeåbornas möjligheter att på ett lätt och ledigt sätt kunna beträda älvområdet minska.

Om området kommer att bebyggas borde inte det bebyggas i två plan då det går emot hur byggnaderna i omgivningen ser ut. Att istället området med ett mindre antal enplanshus skulle bättre samspela med området i fråga. För de som har hus längst med åkermarken medför bebyggelsen inte bara mindre problem såsom minskad kvällssol (då de två våningar höga husen kommer att skymma stora delar sol under kvällen) utan även ekonomiska förluster såsom minskat marknadsvärde på deras hus. Att värna om den lilla natur som fortfarande finns kvar i stan är viktigt, inte minst för kommande generationer. Människor idag förknippar och uppskattar Grubbe med just dess närhet till natur och lantliv.

Kommentar

Planområdet är som beskrivet i planbeskrivningen utpekad i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för älvskapskapet som ett område där bostadskomplettering är lämpligt. Anledningen till att området är utpekad är för att området har väldigt många positiva kvalitéer, både tekniska och ekonomiska men även hälsomässiga. För att utveckla Umeå hållbart kan inte staden enbart uppföra helt nya bostadsområden, utan man måste ta vara på befintlig kvartersstruktur, så man kan använda de funktioner som redan finns där, såsom infrastruktur och samhällsservice.

Det finns flertalet jordbruksmarker på Backen så ifall Backen 3:24 tas ur bruk finns det fortfarande goda möjligheter för Umeås befolkning att kunna köpa närproducerad mat. Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för älvskapskapet innehåller avvägningar för det här området och man har då kommit fram till att om jordbruksmarken på Backen 3:24 försvinner så bidrar det inte till försämrade förutsättningar för jordbruket. En exploatering av planområdet bidrar inte alls till en minskad tillgänglighet till älvskapskapet. En exploatering medför att vägen ner mot älvskapskapet förstärks och på så sätt ökar snarare tillgängligheten och möjligheten att lätt och ledigt kunna nå älvskapsområdet.

Med tanke på att byggnaderna på fastigheterna Pionen 3 och 4 redan har två våningar så skulle två våningar på byggnaderna på backen 3:24 skapa en bra övergång från enfamiljshus i ett plan till enfamiljshus i två plan och till sist flerfamiljshus i två plan. Detta sammankopplar de olika områdena och ökar möjligheten till att kunna bo kvar i området genom livets alla skeden.

George och Marie Lundgren, Pionen 5

Vill att parkmarken söder om deras fastighet ska fortsätta vara parkmark för att:

- Deras dotter spelar fotboll och nyttjar ofta marken för det och annan uteaktivitet.
- Grubbeskolan använder ibland marken för utegymnastik
- Barnen i området leker där
- Karaktären för huset går till viss del förlorad om den blir inklämd med hus
- Sandåkern använder den till uppvärmning ex. vis vid fotbollsfestivalen och om den andra gräsplanen försvinner var ska de rymmas då, när det redan nu är fullt
- Vid Brännbollsfestivalen tränar större ungdomar där

Kommentar

Se yttrande från Västerbottens museum samt kommentar till yttrande från Håkan och Anita Sjögren.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Flygbuller* varför avsteg kan göras
- Bestämmelsen e_1 tas bort och ersätts med den allmänna bestämmelsen: *Lägsta/högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea, $e=0,3-0,4$*
- Planbeskrivningen kompletteras med stycket *Natur och Angränsande bebyggelse*
- Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med ett u-område i Backen 3:24 sydvästra hörn.
- Plankartan ändras så att en vändplan med radie nio meter införs i södra delen av Kungsängsvägen
- Planområdet utökas så det innefattar del av Godemansvägen söder om pionen 4.
- Planbeskrivningen ändras under rubriken *Bostäder*
- Flygbullernivåerna ändras i planbeskrivningen.
- Planbestämmelsen maximal byggnadshöjd ändras så det gäller för hela planområdet.
- Planbestämmelsen och genomförandebeskrivningen kompletteras med att exploateringsavtal ska tecknas med exploitören för södra området innan planen antas
- Bestämmelsen att parkeringsplatser större än för maximalt åtta bilar ej är tillåtet tas bort.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum:

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för del av fastigheten Backen 2:1 mfl (Kungsänget) i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
BACKEN 2:1
BACKEN 3:24
BACKEN 3:29

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-02-25	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-01-19	BD	Beslutsdatum
2011-02-17	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-04-12	PB	Inlagd i ACM