

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁ Bostäder med möjlighet till gruppboende

UTNYTTJANDEGRAD

- Lägsta/högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea, e=0,3-0,4

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Gång- och cykelväg mellan Kyrkhamnsvägen och Grubbeskolan ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Tak bör utföras i tegel
- Fördröjningsmagasin ska uppföras på kvartersmark ovan eller under mark

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-06-15 LAN 10-154
 Reviderad

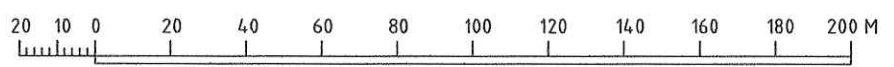
Ann-Katrin Pettersson
 Lantmätare SHBK

Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Läge noggrannhet: Objektet är digitaliserat (förortsområde)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförändring: Höjddata med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografiering år: 1983 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-01-19
 Laga kraft 2011-02-17
 Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheten Kungsgården 1 inom Backen

UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i Umeå november 2010

Reviderad januari 2011

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Annalena Hanson
 Annalena Hanson
 Planarkitekt

2480K-P11/13



LAGAKRAFTBEVIS

2011-02-21

Vårt diarienummer
PLA 10-21

Detaljplan för fastigheten KUNGSGÅRDEN 1 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-01-19, § 5.

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

2480K - P11/13

110221113300220.doc

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



Länstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2011-02-14

10-21

5

Beslut

Datum
2011-02-10

Ärendebeteckning
402-277-2010
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten KUNGSGÅRDEN 1 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län PLA 10-21

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 19 januari 2011, § 5, antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner inte anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Överklagning

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

Eila Eriksson
Enhetschef samhällsutveckling

Birgitta Norberg
bitr länsarkitekt

150

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, mättningsingenjör § 3 Tordleif Hansson, utredare SLK	
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-01-25 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 1-11

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	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	

BN § 5

Detaljplan för del av fastigheten KUNGSGÅRDEN 1 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat januari 2011, bilaga.
Handläggare är Annalena Hanson.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i två våningar. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för möjligheten att uppföra gruppboende.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2011. Samråd har ägt rum under tiden 16 september – 8 oktober 2010 samt utställning under tiden 19 november – 10 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:

- Planbestämmelsen kompletteras med att en gång- och cykelväg ska gå igenom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning): Brf Kungsänget,
Övriga berörda, (underrättelse): Trafikverket

postat 26/1
2011/156

BN § 5

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad januari 2011

Plankarta med bestämmelser daterad november 2010, reviderad januari 2011

Planbeskrivning daterad november 2010, reviderad januari 2011

Genomförandebeskrivning daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Samrådsredogörelse daterad november 2010

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m.fl.

SHBK Bygglov ✓

SHBK Lantmäteri ✓

postat 26/1 2011/156

-11-

-11-

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



FÖRSLAG TILL BESLUT

2011-01-19

Vårt diarienummer
PLA 10-21

Byggnadsnämnden

Detaljplan för del av fastigheten KUNGSGÅRDEN 1 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i två våningar. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för möjligheten att uppföra gruppboende.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2011. Samråd har ägt rum under tiden 16 september – 8 oktober 2010 samt utställning under tiden 19 november – 10 december 2010. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

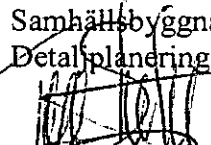
Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl.a. att:


- Planbestämmelsen kompletteras med att en gång- och cykelväg ska gå igenom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning): Brf Kungsänget, postat 12/1
Övriga berörda, (underrättelse): Trafikverket — —

Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef


Annalena Hanson
Planarkitekt

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad januari 2011

Plankarta med bestämmelser daterad november 2010, reviderad januari 2011

Planbeskrivning daterad november 2010, reviderad januari 2011

Genomförandebeskrivning daterad oktober 2010, reviderad januari 2011

Samrådsredogörelse daterad november 2010

Protokoll med handlingar sänds till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m.fl.

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri



Detaljplan för del av fastigheten **KUNGSGÅRDEN 1** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Kungsgården 1 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under november 2010. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i två våningar. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för möjligheten att uppföra gruppboende.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 16 september t.o.m. den 8 oktober 2010 samt utställning under tiden 19 november t.o.m. 10 december 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. (hela yttrandet)

Allmänt

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder i två våningar. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för möjligheten att uppföra gruppboende.

Länsstyrelsen har tidigare i samrådsyttrande, 2010-10-07, lämnat synpunkter i ärendet.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Umeås flygplats är av riksintresse för luftfarten och det är väsentligt att kunna säkerställa flygplatsens långsiktiga verksamhet i nuvarande läge. Länsstyrelsen uppfattar att detta även är kommunens ambition.

Vi framförde i samrådet att planförslaget exponeras kraftigt för flygbuller. Av den utställda planens beskrivning framgår att exploateringen bör ses som kompletteringsbebyggelse inom en redan angiven struktur. I detta fall bedömer även länsstyrelsen att bebyggelsen är att räkna som kompletteringsbebyggelse inom befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, då exploateringen inramas på tre sidor av befintliga äldre planlagda bostadsområden.

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.

Eftersom planområdet pekas ut som ett område för framtida bostadsutveckling i förslaget till fördjupad översiktsplan för älvskapskapet (utställd under sommaren 2010) samt att området har flera positiva kvalitéer som kan vägas emot flygbullret (som nämns i planbeskrivningen) anser kommunen att avsteg kan göras.

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret, Gator och Parker, UKF Kollektivtrafik

Inga synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget är acceptabelt från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Brf Kungsänget

Efter att ha tagit del av detaljplanen känner vi fortfarande stor oro för trafiksituationen på Kyrkhamnsvägen. Vi har nu fått erfarenhet av hur gatan fungerar vintertid. Eftersom trottoaren inte plogas upplevs gatan som mycket besvärlig och farlig för oskyddade trafikanter. Särskilt fotgängare med barnvagn och äldre med rullator är utsatta. Att antalet planerade parkeringsplatser i det nya området endast är 79 stycken för 70 till 90 lägenheter gör också att vi tror att antalet parkerade bilar på Kyrkhamnsvägen kommer att öka. Vår förening har 60 lägenheter och 67 parkeringsplatser där samtliga är uthyrda varför våra gäster är hänvisade till Kyrkhamnsvägen. Att planen fortfarande föreskriver två infarter till det nya området bidrar också till vår oro.

Vi uppskattar att planen anger att en gång- och cykelväg ska skapas genom området men vi tycker att kravet ska skrivas in i planbestämmelserna.

Det är vår förhoppning att Umeå kommun beaktar och tar till sig dessa åsikter samt även de synpunkter som vi tidigare redogjort för i vårt samrådsyttrande.

Kommentar

Kommunen har parkeringsnormer för hur många parkeringsplatser som ska finnas på fastigheten för att tillgodose det gällande behovet av både boende- och gästparkeringar. Denna plan uppfyller denna norm. Det finns dock inget som säger att det kan uppföras fler parkeringsplatser på området. Men det är inget som kommer att behandlas i planen ytterligare. Dock kan man påpeka att möjligheten för gruppboende finns i denna plan och det är något som eventuellt

kan dra ner antalet bilanvändare något, vilket kan leda till att fler platser finns till gästparkering.

Planbestämmelsen kompletteras med att en gång- och cykelväg ska gå igenom planområdet.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbestämmelsen kompletteras med att en gång- och cykelväg ska gå igenom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken *Vattenkvalitetsnormen*

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

- Kvarstående synpunkter från sakägare: Brf Kungsänget *postat 12/1*
- Från övriga finns det kvarstående synpunkter från: Trafikverket *-11-*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2011
Detaljplanering



Olle Forggren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

1 (4)

Dnr PLA 10-21

Detaljplan för del av fastigheten **KUNGSGÅRDEN 1** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i två våningar. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för möjligheten att uppföra gruppboende.

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan Kyrkhamnsvägen och Grubbeskolan. Området består av en del av fastigheten Kungsgården 1 och har en area på ca 17 000 m². Fastigheten ägs av Umeå kommun.

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 29 juni 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 augusti 2010 till och med 17 september 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.

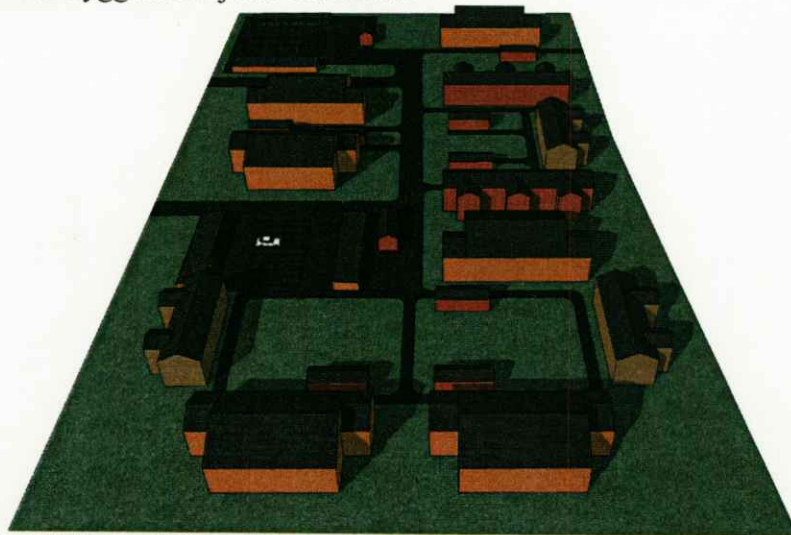
För planområdet gäller stadsplan Backen A1/103, fastställd 1964-04-17 och Backen A3/112 fastställd 1966-01-14 och området är avsatt för allmänt ändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten används idag som idrottsplats för Grubbeskolan. Enligt För- och grundskoleförvaltningen medför inte detaljplaneförslaget något som begränsar deras möjligheter för framtida expansioner eftersom de finns tillräckligt med utrymme kvar för nya byggnader och friytor. I förslaget till fördjupad översiktsplan för älvslandskapet som var utställd under sommaren 2010 pekas området ut som ett område för framtida bostadsutveckling.

Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bostadshus i två våningar (BII). Totalt bör ungefär 70-90 lägenheter uppföras (80-95 m²/lägenhet). Lägsta/högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea ska vara e=0,3-0,4. I området bör det finnas gruppbestäder. Största tillåtna taklutning är 27 grader. De nybyggda byggnaderna ska anpassas till omgivningen när det gäller skala och att tak ska utformas i tunga material som tegel eller dylikt för att isolera mot flygbullret. Maximal byggnadshöjd är 6.0 meter.



Förslag till illustration med Kyrkhamnsvägen i väster

Trafik

Angöring sker i första hand från Kyrkhamnsvägen. För att minimera trafiken inom kvarteret bör parkeringsplatser med carport/garage placeras i närheten av infarten. Vid maximal exploatering erfordras 79 platser enligt gällande norm (12 platser/1 000 m² BTA) från Fördjupning för Centrala stan antagen 1998-05-25. För att inte skapa en barriär för fotgängare och cyklister ska en gång- och cykelväg gå igenom området från Kyrkhamnsvägen till Grubbeskolan.

Flygbuller

Planområdet störs av flygbuller av en maximal ljudnivå på 70-80 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 anslutningen 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 flygverksamheten att försöka 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 stamlinjerna 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 väntas på sikt förekomma.

Natur

Planområdet gränsar till ett öppet landskap som Västerbottens landskapsfågel Storspoven, häckar i närheten av. Fågelarten är kategoriserad som sårbar enligt 2010 års rödlista. Eftersom storspoven är en skygg fågel bör byggarbeten ske så att fåglarna i största möjliga mån inte störs under häckningen.

VA och avfall

För att undvika trafik med tung lastbil inne i bostadsområdet bör utrymmen för hushållsavfall placeras nära infart. Anvisningar för avfallsutrymme och körvägar för sopbil finns i NOA 07.

För att minska dagvattenflödet från fastigheten till Umevas ledningar ska fördröjningsmagasin på kvartersmark utföras så att halv brukningsavgift uppnås enligt typmall på Umevas hemsida (detta innebär att högst 30 % av dimensionerade flöde under 15 minuter får tillföras ledningsnätet.)

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

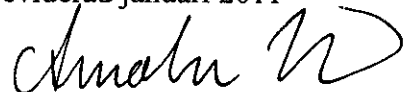
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2010

Detaljplanering

reviderad januari 2011



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **KUNGSGÅRDEN 1** inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i två våningar. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för möjligheten att uppföra gruppboende.

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 Umeå kommun, SLK Mark och exploatering.

Planområdet omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Planområdet ägs idag i sin helhet av Umeå kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar en del av fastigheten Kungsgården 1, som är en kommunägd fastighet med allmänt ändamål (skola). Planområdet gränsar i söder och väster mot Backen 3:29, som även den ägs av Umeå kommun (i huvudsak allmän plats).

Under plangenomförandet kan en exploateringsfastighet som motsvarar planområdet styckas av från Kungsgården 1. Efter en exploatering kan sedan, beroende på upplåtelseformen av de nya bostäderna, nya bostadsfastigheter styckas av.

Gemensamma behov för de nybildade bostadsfastigheterna kan tillgodoses med en eller flera gemensamhetsanläggningar. För dessa bör samfällighetsföreningar bildas.

Om gränsen mot Backen 3:29 behöver justeras kan detta göras genom fastighetsreglering.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Planförslaget innebär att bostäder i högst två våningar får uppföras inom planområdet. Möjligheter att anordna gruppboende ska finnas. Planområdet omfattar ungefär 17000 kvm och lägsta respektive högsta exploateringsgrad per fastighetsarea är $e = 0,3-0,4$. Den nya bebyggelsen begränsas av en maximal byggnadshöjd på 6 m.

Antalet lägenheter bör bli ungefär 70-90 st (80-95 kvm/lgh). Bebyggelsens utformning ska anpassas till omgivningen enligt planbeskrivningen och uppfylla kraven på utförande i planbestämmelserna. Carport/garage uppförs nära infart från Kyrkhamnsvägen. Byggtekniska rekommendationer ges i planbeskrivningen.

Bebyggelsen uppförs inom ett område där flybullernivåerna överstiger kommunens riktlinjer för ny bostadsbebyggelse. Detta avsteg kan dock motiveras med en rad andra kvalitéer i området, enligt planbeskrivning.

På kvartersmarken ska även uppföras ett fördröjningsmagasin för dagvatten.

Trafik och parkering

Planområdet angörs i första hand från Kyrkhamnsvägen i väster. Ett begränsat antal gemensamma infarter bör ordnas. Parkeringsplatser med carport och/eller garage anordnas nära infarterna för att minimera trafiken i området. Antalet parkeringsplatser ska enligt gällande norm vara minst 12 st/1000 kvm BTA, det vill säga minst 79 platser vid maximal exploatering.

En gång- och cykelväg genom planområdet ska förbinda Kyrkhamnsvägen med Grubbeskolan.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse skall anslutas Umeå Vatten och Avfall AB:s vatten- och avloppsnät med förbindelsepunkt i gatan och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.

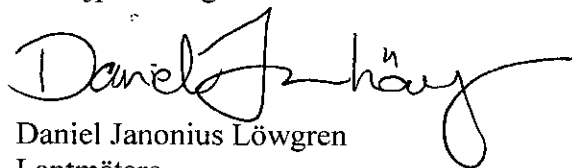
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Den kommunägda marken kan överlåtas till exploatör genom en markanvisning. Planavtal har tecknats med Umeå kommun, SLK Mark och exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2010

Reviderad januari 2011

Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



Detaljplan för fastigheten KUNGSGÅRDEN 1 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 16 september till 8 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.

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan. Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av bostäder i två våningar. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för möjligheten att uppföra gruppboende.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

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

Plankartan redovisar endast en maximal byggrätt för hela området, vilket innebär att såväl en enda bostadsbyggnad, som mindre enheter kan byggas. I planbeskrivningen sägs att totalt 70-90 lägenheter bör uppföras (80-95 m²/lägenhet). Detta är bra om typen av bebyggelse även framgår av planens syfte för att stödja planens intentioner.

I avsnittet *Bostäder* i planbeskrivningen nämns bl.a. 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.

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 anslutningen 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 flygverksamheten att försöka 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 stamlinjerna 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 väntas på sikt förekomma.

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

Stycket *Bostäder* i planbeskrivningen ändras så att det framgår att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen när det gäller skala och att tak ska utformas i tunga material som tegel.

Kommunstyrelsens Näringsliv- och planeringsutskott

Planförslagets komplettering med en relativt tät grupp av småskaliga flerbostadshus med inslag av gruppboende bedöms förenligt med pågående översiktsplanarbete, även om en högre exploateringsgrad vore tänkbar.

Planförslaget behandlar flygbullerfrågan enbart med utgångspunkt från Boverkets allmänna råd. Umeå kommun har emellertid under en längre tid och i dia-

log 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 $e=0,3-0,4$.

När det gäller flygbullerfrågan se kommentar till yttrande till Länsstyrelsen.

Telia Sonera Skanova Access AB

Har inget att erinra mot planförslaget.

Trafikverket

Trafikverkets hållning när det 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 skal åsamka de boende onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden.

Då det aktuella detaljplaneområdet ligger under Umeå City Airports flygbullerkurva 70 dBA rekommenderas inte nybyggnation.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 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 bullerstörningar 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 yttrande från Länsstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. De skyddsåtgärder som föreslås med hänsyn till flygbuller och levnadsvillkor för storspov i området bedöms acceptabla.

Samhällsbyggnadskontoret, Gator & Parker, UKF Kollektivtrafik

Behovet av en gång- och cykelbana utmed Kyrkhamnsvägen ökar i och med exploateringen och bör framöver anläggas. Enligt illustrationen finns inget släpp för GC-trafik mot skolan. Bör finnas då exploateringen innebär ca 100 lägenheter och en genväg för skolbarn boendes inom området är att föredra.

UKF Kollektivtrafik har inga synpunkter.

Kommentar

Stycket *Trafik* o planbeskrivningen kompletteras med: *"För att inte skapa en barriär för fotgängare och cyklister ska en gång- och cykelväg gå igenom området från Kyrkhamnsvägen till Grubbeskolan."*

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvar och Säkerhet

Har inget att erinra mot planförslaget

Umeå Energi

Planområdet kommer att elförsörjas från en transformatorstation som är placerad norr om planområdet, längst Kyrkhamnsvägen. Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät ges möjlighet att, utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kabel samt uppsätta kabelskåp. I övrigt finns inget att erinra.

Umeva AB

Vatten och avlopp

Anslutning av vatten och avlopp kan ske till befintliga ledningar i Kyrkhamnsvägen.

För att minska dagvattenflödet från fastigheten till Umevas ledningar ska fördröjningsmagasin på kvartersmark utföras så att halv brukningsavgift uppnås enligt typmall på Umevas hemsida (detta innebär att högst 30 % av dimensionerade flöde under 15 minuter får tillföras ledningsnätet.)

Avfall och återvinning

Inga synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *VA och avfall* med: *"För att minska dagvattenflödet från fastigheten till Umevas ledningar ska fördröjningsmagasin på kvartersmark utföras så att halv brukningsavgift uppnås enligt typmall på Umevas hemsida (detta innebär att högst 30 % av dimensionerade flöde under 15 minuter får tillföras ledningsnätet.)"*

Planbestämmelsen kompletteras med *"Fördröjningsmagasin ska uppföras på kvartersmark ovan eller under mark."*

Västerbottens museum

Museet har granskat planförslaget och har ingen erinran från kulturhistorisk synpunkt.

Brf Kungsänget

Har i tidigare dialog med kommunen framfört det ökade behovet av en G-C väg längst Kyrkhamnsvägen. Kommunen har nu genomfört stora delar av arbetet med Kyrkhamnsvägen och gatan är väsentligt smalare än tidigare när det fanns trottoar på båda sidorna av Kyrkhamnsvägen från Backenvägen och hela sträckan ner till vändplanen. De oroar sig för situationen vintertid med tanke på att snöröjning av trottoarer inte prioriteras på samma sätt som G-C vägar.

När nu kommunen i en ny detaljplan projekterar för ytterligare 70-90 lägenheter i tvåvåningshus med inslag av gruppboende vill de återigen framföra vikten av ett en G-C väg faktiskt färdigställs hela vägen längst Kyrkhamnsvägen. En G-C väg ner mot älvskapet kan nyttjas inte bara av närboende utan även av förbipasserande på väg till och från promenadstråken längs älvskapet och de som är på väg till och från befintliga kolonilotter.

Som boende har de i nuläget stor glädje av gräsplanen, stigarna kring den, kontaktvägarna till skolområdet och biblioteket och den öppna karaktär som kännetecknar Kyrkhamnsvägen med omnejd. Vi vill att kommunen i utformandet av den nya detaljplanen bevarar öppna skikt och passagestråk så att man på ett naturligt sätt kan passera genom det planerade området i öst-västlig riktning mellan Kyrkhamnsvägen och skolan utan att behöva gå runt det tilltänkta området.

De uppskattar om kommunen i detaljplanen kan säkerställa att befintlig trädlinje vid östra kanten av gräsplanen till stor del bevaras.

De utgår från att bebyggelsen planeras för att smälta in i den befintliga miljön med max två våningar, utan inredd vind. De reserverar sig för att nockhöjder i det nya området inte angivits och utgår från att de nya huskropparna planeras i höjd med eller under befintliga på andrasidan Kyrkhamnsvägen. Likaså reserverar de sig för att indikerat BII-område möjliggör bebyggelse närmare Kyrkhamnsvägen, de ser helst att motsvarande avstånd bibehålls även öster om Kyrkhamnsvägen.

Föreslagen detaljplan indikerar två infarter till det nya området, och de ser hellre att bara en infart uppförs till området för att underlätta trafikmiljön för barn och äldre. För att underlätta ställningstagande vid utställning ser de också att gärna att plankartan kompletteras med den trafiklösning som byggts vid daghemmet ovanför det nya detaljplaneområdet.

Kommentar

Angående G-C väg längst Kyrkhamnsvägen se yttrande och kommentar till yttrande från Samhällsbyggnadskontoret – Gator & Parker, UKF Kollektivtrafik.

Träden längst Kyrkhamnsskolan ingår inte i planområdet men enligt Samhällsbyggnadskontoret, Gator och Parker kommer träden att bevaras i största möjliga mån.

Plankartan, bestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med en maximal byggnadshöjd på 6 meter.

Anledningen till att vi inte kommer att begränsa antalet infarter till endast en är för att minska trafikflödet inne i området och att minska avstånden mellan parkeringsplatserna och de olika bostadshusen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Flygbuller* varför avsteg kan göras
- Bestämmelsen e_1 ändras från *maximal bruttoarea i m² ovan mark* till *Lägsta/högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea, $e=0,3-0,4$*
- Flygbullernivåerna uppdateras i planbeskrivningen
- Stycket *Bostäder* ändras i planbeskrivningen
- Stycket *Trafik* i planbeskrivningen kompletteras
- Plankartan, bestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras med en maximal byggnadshöjd på 6 meter
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *VA och avfall*
- Planbestämmelsen kompletteras med *"Fördröjningsmagasin ska uppföras på kvartersmark ovan eller under mark."*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, november 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Annalena Hanson
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-04-11

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för del av fastigheten Kungsgården 1 inom Backen i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
KUNGSGÅRDEN 1

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
2011-04-11	PB	Inlagd i ACM