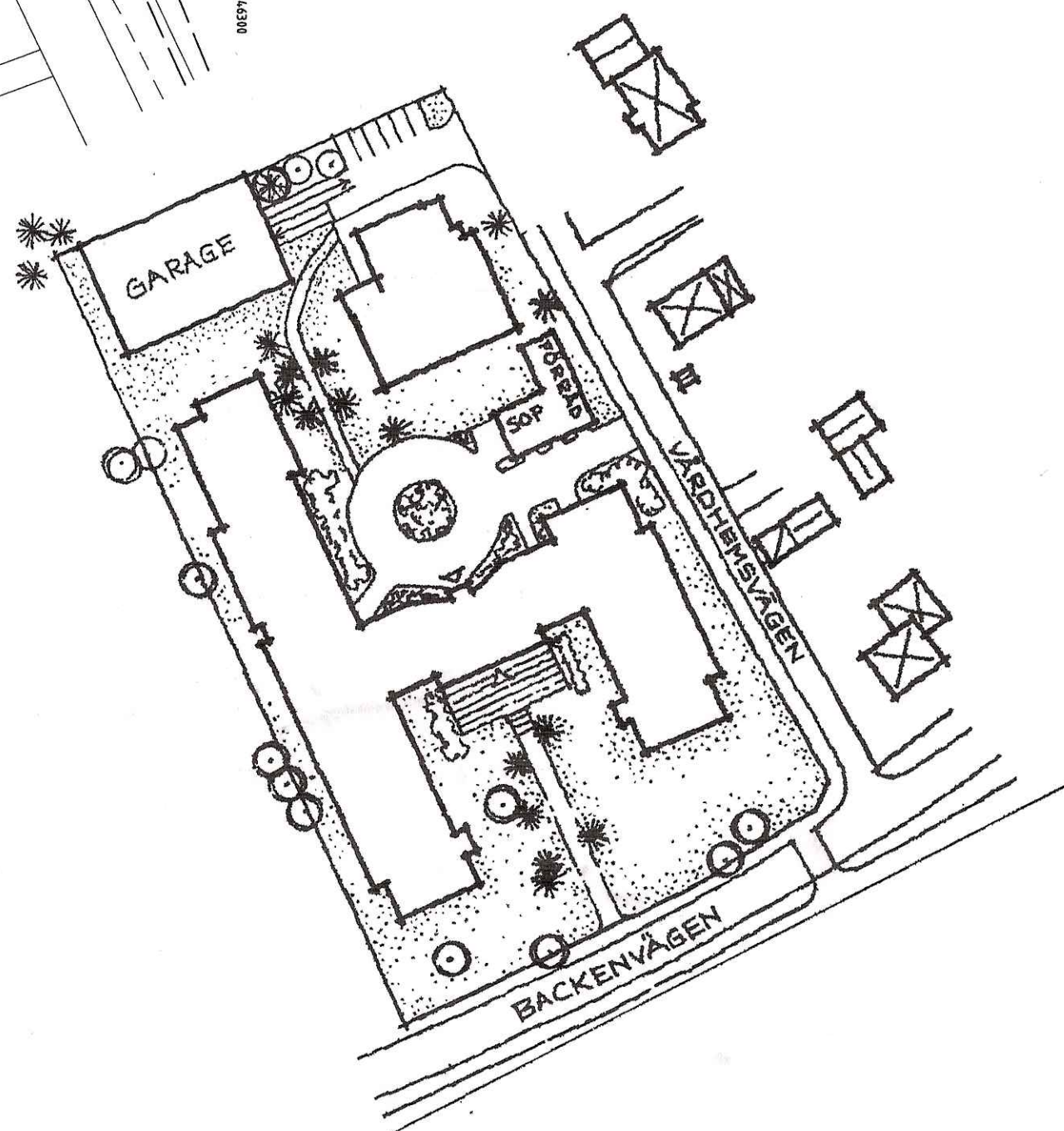


ORIENTERINGSKARTA

ILLUSTRATION



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-09-25 MOK 08-165

Reviderad

Aune Helmer
Geografisk information SHBK

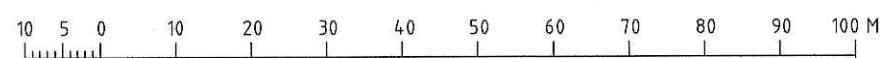
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

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

Skala 1:1000



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 ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, seniorboende, verksamhet anknuten till boendeformen får bedrivas (ex.frisör, fotvård).

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största i bruttoarea i m² ovan mark för bostäder 10 000 m²

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Mindre förrådsbyggnader kan uppföras där så prövas lämpligt
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken får byggas över med körbart bjälklag, byggnadshöjd högst 2.8 m
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- garage Garage får anordnas
- ramp Ramp får anordnas
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

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

BYGGNADSTEKNIK

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-02-16
 Laga kraft 2011-06-30
 Vidimeras *Inger Södermark*

Detaljplan för fastigheten
KOMMUNALHUSET 1 m fl
 inom Backen i Umeå kommun
 Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i januari 2011
 Reviderad i februari 2011

Tomas Strömberg
 Tomas Strömberg
 Planchef

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

2480K-P11/32



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-71
 Datum: 2011-07-07
 Handläggare: Tomas Strömberg

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

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-02-16 § 18.

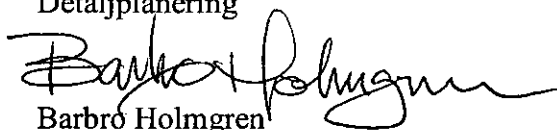
Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå Överklagandet 2011-03-25.

Beslutet har överklagats till Regeringen miljödepartementet. Regeringen avslår överklagandena 2011-06-30

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2011-06-30.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering


 Barbro Holmgren

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/32

110707120018911.doc

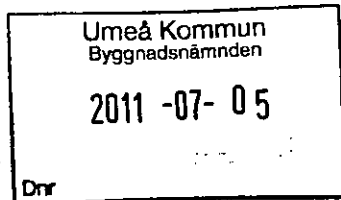
Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress 901 84 UMEÅ
 Tel växel 090-16 10 00
 E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627



Miljödepartementet

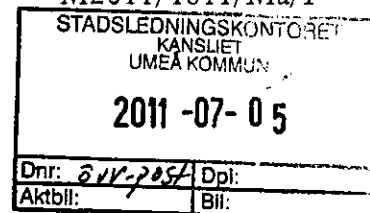


Regeringsbeslut I:1

2011-06-30

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

M2011/1811/Ma/P



Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Kommunhuset 1 m.fl. inom Backen, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 16 februari 2011 att anta detaljplan för fastigheten Kommunhuset 1 m.fl.; i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 25 mars 2011 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Carene och Åke Lindberg samt Ulla-Britt och Assar Lindmark har överklagat länsstyrelsens beslut.

Carene och Åke Lindberg har i huvudsak vidhållit vad de tidigare framfört och har anfört bl.a. följande. Byggnadsnämnden antog ändringen utan beaktande av sakägares yttranden. Sökanden och kommunen har samarbetat aktivt under hanteringen av ärendet och medvetet underlåtit att förtydliga avsett våningsantal. Kommunen har sedan 2008 varit införstådd med avsikten att bygga fyra våningar. Det finns inte några nya förhållanden eller omständigheter av stor allmän vikt som föranleder en ändring eller hävning av gällande plan. De anser sig vara berörda fastighetsägare enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen. En fastighetsägare bör kunna anses berörd av en planändring trots att denna inte direkt påverkar plangenomförandet på den egna fastigheten när ändringen möjliggör sådana väsentliga förändringar i grannskapet att fastighetens marknadsvärde minskar. Till stöd för sin talan hänvisar de till RÅ 1990 ref. 42 och uttalande av Bostadsutskottet i BoU 1986/87:1 s. 44. Fastigheten Visthuset 12 kommer att skuggas, vilket medför värdeminskning på deras fastighet. Såväl kommunen som länsstyrelsen har medvetet

bortsett från befintlig villabebyggelse i öster. Länsstyrelsen har inte vidtagit några åtgärder med anledning av deras begäran om att sammanställa de beskrivningar som kommunen presenterat i samtliga handlingar i gällande detaljplan och den nu föreslagna detaljplanen avseende villaområdet i öster. Planen har skräddarsyttts för sökandens önskemål. Köpet är villkorat med förutsättning att en ny plan ska beviljas och sökanden har krävt att kommunen upphandlar särskilt boende i fastigheten. Kommunen har försökt smyga igenom ärendet som en avvikelse vid bygglov. Planchefens föräldrar bor i sökandens fastighet på Backens Trivselboende. Länsstyrelsen bortser från frågan om jäv och anser att frågan om opartiskhet saknar betydelse utan att redovisa några skäl.

Ulla-Britt och Assar Lindmark har i huvudsak vidhållit vad de tidigare framfört och har anfört bl.a. följande. De ifrågasätter att kommunen valt samråd via enkelt planförfarande. Det är svårt att acceptera kommunens och länsstyrelsens resonemang att handlägga ärendet som ett nytt plan-ärende som ska adderas utanpå föregående detaljplan. Ärendet avser ändring av en knappt tre månader gammal detaljplan, specifikt framtagen för ändamålet med samma sökande och med samma avsikt. Handläggningen så här långt har inte levt upp till gällande formella krav då felaktig information om våningsantal, bruttoarea m.m. använts av samtliga tre instanser vid beslut. Kommunens beskrivning av ändringen av byggrätten för komplementbyggnader i samrådshandlingarna är bristfällig och vilseledande. Gällande plan innehåller komplementbyggnader i form av garage och förråd/soprum med totalt ca 363 kvm. I den nu föreslagna detaljplanen tillåts i stället för garage ett parkeringsdäck och byggrätten för komplementbyggnader har nu utökats med 1 000 kvm. De vill att regeringen granskar de beskrivningar som kommunen och länsstyrelsen presenterat i samtliga handlingar avseende gällande detaljplan och den nu ändrade detaljplanen gällande villabebyggelsen i öster. Planändringen stämmer inte överens med intentionerna i översiktsplanen. Kommunen och länsstyrelsen undviker att redovisa och bemöta den jämförelse de aktualiserat i samrådsyttrande och överklagan avseende exploateringsgrad och olika hantering av exploatering inom Backenområdet. Länsstyrelsen har bortsett från skuggning sju av tolv månader och hävdar att frågan är färdigutredd med hänvisning till gällande detaljplan. Byggnadsnämndens ordförande Åsa Ögrens påstående om att förslaget justerats flera gånger för att skuggan ska stanna mot häcken är felaktigt och utan verklighetsanknytning. Länsstyrelsen har inte förstått att kommunen bortsett från sakägares åsikter i ärendet. Nu föreslagen byggrätt försämrar utsikten från tomterna Visthuset 1 och Visthuset 12. Fyra våningsplan med fönster, balkonger och uteplatser medför väsentligt påverkad boendemiljö för dem. Privatlivet försvinner och planen medför obehag, ökad insyn och försämrad utsikt.

Skälen för regeringens beslut

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt övergångs-

bestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som avser överklagande av beslut i ett ärende som påbörjats före den 2 maj 2011. Den numera upphävda plan- och bygglagen, förkortad ÄPBL, ska därför tillämpas i detta ärende.

Regeringen har i aktuellt ärende endast att pröva den nu antagna ändringen av detaljplanen. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § första stycket ÄPBL att antingen fastställa eller upphäva planen i dess helhet. Regeringen kan inte pröva frågor som rör en lagakraftvunnen detaljplan inom ramen för detta ärende.

Enligt 5 kap. 11 § första stycket ÄPBL får före genomförandetidens utgång mot berörda fastighetsägares bestridande en detaljplan ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Regeringen finner inte, mot bakgrund av vad klagandena anfört eller vad som i övrigt framkommit i ärendet, att planen medför sådana effekter för klagandena att de kan anses berörda av planbeslutet på det sätt som avses i 5 kap. 11 § första stycket ÄPBL. Bestämmelserna i nämnda lagrum utgör därför inte hinder mot att ändra detaljplanen för fastigheten Kommunhuset 1 m.fl. inom Backen före genomförandetidens utgång.

Av handlingarna framgår att planbeslutet i huvudsak bekräftar befintlig detaljplan som tillåter bostadshus med begränsning avseende bl.a. våningsantal och byggnadshöjd. Förevarande ändring innebär bl.a. att begränsningen avseende våningsantal föreslås tas bort och en reglering av exploateringsyta för bostäder läggs till. Vad gäller bostäderna förändras inte byggrättens avgränsning på marken eller byggnadshöjd.

En översiktsplan anger bl.a. grunddragen i den avsedda markanvändningen. Gällande kommunövergripande översiktsplan 98 anger att bebyggelsen i kransen runt stadskärnan ska kompletteras varsamt med nybyggda bostäder. På det sätt som översiktsplanen är utformad kan enligt regeringens mening den nu aktuella ändringen av detaljplanen inte anses avvika från översiktsplanen eller strida mot dess intentioner. På grund härav och mot bakgrund av att ändringen i sak är av begränsad omfattning finner regeringen att tillämpningen av reglerna om enkelt planförfarande kan godtas.

Regeringen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning. Den omständigheten att hänsyn inte tagits till de i ärendet framförda synpunkterna utgör inte skäl till annat ställningstagande. Regeringen finner inte heller att det i ärendet framkommit sådana omständigheter som innebär att kommunens beslut skulle vara ogiltigt på grund av jäv.

Vid ärendets prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter som planbeslutet kan medföra för Carene och Åke Lindberg samt Ulla-Britt och Assar Lindmark i form av bl.a. påverkad närmiljö inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de anfört om byggrätternas storlek, ökad insyn, försämrad utsikt eller skuggbildning utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklaganden ska upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad Carene och Åke Lindberg samt Ulla-Britt och Assar Lindmark framfört om länsstyrelsens handläggning eller bedömning eller deras invändningar i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Birgitta Tuominen Olmedo

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Västerbottens län (handlingar återsänds)

Carene och Åke Lindberg, Vårdhemsvägen 2, 903 62 Umeå

Ulla-Britt och Assar Lindmark, Vårdhemsvägen 4, 903 62 Umeå



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2011-03-25

Ärendebeteckning
403-1534-2011
403-1537-2011

1(6)

Rek + mb (två veckor)

Arkivbeteckning

Enligt sändlista

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

Beslut

Länstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 16 februari 2011, § 18, dnr PLA 10-71, att revidera detaljplan för del av fastigheten Kommunhuset 1 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.

Motivering

Bakgrund och prövningsförutsättningar

Inledningsvis noterar Länstyrelsen att de frågor som redan avgjorts genom nu gällande detaljplan och inte berörs av den nu beslutade ändringen, inte kan prövas på nytt inom ramen för nu aktuella överklaganden. Det gäller exempelvis frågor om stora byggnader i denna stadsbild, skuggning, insyn, krav på ytterligare parkeringsutrymmen och trafik på Vårdhemsvägen. Nu kan endast ändringen i sig prövas och effekterna av denna. För bedömningen nu har det därför inte heller någon betydelse hur tomten tidigare varit eller nu är bebyggd. Istället gäller prövningen enbart skillnaden mellan den förändrade planen (PLA 10.71) och nu gällande detaljplan (PLA 08.36) som vann laga kraft genom regeringens beslut den 21 oktober 2010.

Den nu gällande detaljplanen tillåter bostadshus med begränsningar avseende våningsantal, byggnadshöjd och takvinkel. Ändringen innebär att begränsningen av antal våningar tas bort och att en reglering av exploateringsytan avseende bostäder läggs till. För bostäderna ändras däremot inte byggrättens avgränsning på marken, byggnadshöjd och takvinkel. Ändringen innebär också att ett parkeringsdäck tillåts i planområdets norra del för att säkerställa ett större antal parkeringsplatser inom fastigheten. Slutligen medges genom ändringen en något större yta för komplementbyggnader vid entrén och utan begränsning till "uthus eller garage". Syftet med ändringen av planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot seniorboende och vårdboende samt verksamhet anknuten till boendet. Syftet är också att tillåta parkeringsdäck inom del av planområdet.

Planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av enskild intressent. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt vid prövning av ett överklagande. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas.

Länsstyrelsens bedömning

Eftersom planändringen inte medger högre (vare sig byggnadshöjd eller nockhöjd) eller på marken mer omfattande eller annorlunda placerad bostadsbebyggelse innebär ändringen ingen skillnad vad gäller skuggning av era fastigheter. Avvägningen i den frågan får därför anses vara avgjord redan genom nu gällande detaljplan. Motsvarande gäller även frågan om tillgodoseende av parkeringsbehov. I det sammanhanget noterar Länsstyrelsen bara att nu aktuell planändring möjliggör ytterligare parkeringsplatser inom planområdet.

Länsstyrelsen menar att den nu beslutade ändringen av detaljplanen är förenlig med såväl översiktsplanen som Länsstyrelsens granskningsyttrande samt att den sammantaget innebär begränsade förändringar för omgivningen och ur allmänhetens perspektiv. Därför får enkelt planförfarande användas i detta fall. Det förhållandet att planchefens föräldrar bor i sökandens fastighet, Backens trivselboende, medför inte att planchefen ska anses jävig vid handläggning av den överklagade detaljplanen. Ärendet kan inte väntas medföra synnerlig nytta eller skada för någon av dem. Inte heller har det framkommit några andra skäl som visar att jäv förelegat.

Första stycket i 5 kap 11 § PBL innehåller ett slags vetorätt för "berörda fastighetsägare" som motsätter sig en planändring under gällande plans genomförandetid. Bestämmelsen är avsedd att utgöra ett skydd för de fastighetsägare som har rätt att genomföra planen. Med tanke på detta talar starka skäl för en relativt snäv avgränsning av kretsen med vetorätt. I första hand ska fastighetsägare med mark inom planområdet anses berörda. I fallet RÅ 1990 ref. 42 ändrades en detaljplan så att exploateringsgraden höjdes för en fastighet. Regeringsrätten bedömde då att lagrummet inte kan tolkas på annat sätt än att med kretsen "berörda fastighetsägare" avses ägare av fastigheter som ligger inom planområdet och för vilka planen tillskapat rättigheter, främst rätten att bebygga en fastighet. I detta fall uteslöt regeringsrätten ägaren till en fastighet som gränsade till planområdet från nämnda krets. I senare fall har dock fastighetsägare inom en befintlig plan som ändras delvis, men inte i den del där deras fastighet ligger, ändå ansetts vara "berörda fastighetsägare" beroende på omständigheter i det enskilda fallet. Regeringen uttalade i beslut den 3 mars 1994, M 93/3687/9, bl. a. att endast den fastighetsägare kan anses berörd som genom planändringen får sina möjligheter att genomföra planen begränsade eller på annat sätt ändrade vad gäller den egna fastigheten. Regeringsrätten har i ett annat fall, RÅ 1995 ref. 78 anfört

att det inte är givet att frågan måste besvaras på samma sätt oavsett omständigheterna i det enskilda fallet och att hänsyn kan behöva tas till sådana faktorer som planbeslutets karaktär och planområdets storlek. Mot bakgrund av det nu sagda menar Länsstyrelsen att den beslutade ändringen inte kan anses beröra er på ett sådant sätt som avses i 5 kap 11 § PBL. Att ni motsätter er ändringen utgör därför i sig inte något hinder att ändra planen.

De förändringar i sak som planen innebär är en möjlighet att uppföra ett parkeringsdäck i planområdets norra del, en viss ökning av byggrätten för komplementbyggnader, bestämmande av största bruttoarea för bostäder samt en möjlighet att inom ramen för vad gällande plan i övrigt medger uppföra bostadsbyggnad med fler än tre våningar. Parkeringsdäcket, som utökar möjligheterna till parkering inom planområdet, är från era fastigheter sett beläget i den bortre delen av området samt bakom en befintlig envåningsbyggnad. Den tillkommande byggrätten för komplementbyggnader vetter in mot gården från Vårdhemsvägen sett och ansluter till en byggrätt som redan finns mellan vägen och tillkommande byggrätt. Den påverkan som den nya byggrätten och parkeringsdäcket kan orsaka för er får därför anses mycket begränsad. Bestämmandet av största bruttoarea innebär i sig en begränsning som inte fanns i tidigare plan men leder i praktiken också till att fyra våningar kan byggas i stället för de tre som gäller innan ändringen. Eftersom byggnadshöjd, takvinkel och byggbar tomtyta för bostadsbebyggelsen är oförändrade innebär dock bruttoarean och borttagandet av våningsantal inte att någon högre eller till volymen större byggnad kan uppföras än vad som redan gäller. Länsstyrelsen menar sammantaget att de aktuella förändringarna påverkar omgivningen i relativt begränsad omfattning och att denna påverkan inte kan anses medföra så betydande olägenheter för er att planen ska upphävas av det skälet.

På grund av ovan gjorda bedömningar avslår Länsstyrelsen överklagandena.

Länsstyrelsen vidtar inga åtgärder med anledning av er begäran om särskild utredning av ärendet PLA 08.36. Ärendet som har vunnit laga kraft har prövats i tre instanser som alla har att självant beakta gällande formella krav på hanteringen och därutöver pröva ärendet utifrån vad bland andra klagandena har fört fram.

Med anledning av er kommentar i klagoskriften vill Länsstyrelsen slutligen upplysningsvis nämna att det i planen angivna exploateringsstalet 10 000 m² avser bruttoarea. I bruttoarean ingår inte så kallad öppenarea, som t.ex. vanliga balkonger och altaner.

Överklagandena

Ni har överklagat kommunens beslut att ändra detaljplanen och har yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva beslutet i sin helhet. Till stöd för detta har ni sammantaget framfört i huvudsak följande synpunkter.

Ni anser det märkligt att kommunen valt enkelt planförfarande trots omfattande kvarstående synpunkter från sakägare och övriga. Ändringen strider mot 5 kap 11 § PBL då det inte finns några nya förhållanden eller omständigheter av stor allmän vikt, som föranleder en ändring eller hävning av gällande detaljplan, PLA 08.36 under genomförandetiden. Ni anser att ni är en sådan berörd fastighetsägare som avses i 5 kap 11 § PBL. Ni ifrågasätter också om inte jäv förelegat då planchefens föräldrar bor i sökandens fastighet, Backens trivselboende.

Ni accepterar inte bostadshus med fyra våningar i ett område präglad av tvåvåningshus och inte en ökning jämfört med nu gällande plan. Utifrån nu presenterad ändring blir det otydligt vad som faktiskt får byggas och hur. Kommunen undviker att redovisa och bemöta den jämförelse ni aktualiserat i samrådsyttrandet avseende exploateringsgrad. Vad är det som gör att kommunen till varje pris ska överexploatera Kommunhuset 1? Varför visar kommunen större hänsyn vid exploatering av Kungsgården 1 inom Backenområdet än vid exploatering av Kommunhuset 1 som i öster gränsar mot villaområde från 1940-talet? Vad är det med referens till varsam hantering i gällande översiktsplan, ÖPL 98, som rättfärdigar denna skillnad i hantering? I den nu föreslagna detaljplanen tillåts i stället för garage ett parkeringsdäck på 29x19 m, alltså byggnad med bruttoarea på 1 102 m² parkering. Byggrätten för envåningsförråd har ökats till 224 m². Alltså totalt ca 1 336 m², vilket är en ökning av byggrätten för kompletteringsbyggnader med 1 000 m² från 2010-10-21.

Ni vill att Länsstyrelsen ska sammanställa de beskrivningar som kommunen presenterat i samtliga handlingar avseende PLA 08.36 samt PLA 10.71 avseende bebyggelse på östra sidan Vårdhemsvägen. Det är ytterst märkligt att ingen beskrivning av det angränsande villaområdet i öster från 1940-talet, finns. Att bortse från befintlig bebyggelse vid nybyggnation är inte förenligt med ÖPL 98. I ÖPL 98 beskrivs att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan, bl. a. Backen, kompletteras varsamt med nybyggda bostäder.

Ni har förutom ovanstående också framfört ytterligare synpunkter på hanteringen av kommunens tidigare beslut att anta nu gällande detaljplan för samma område. Ni ifrågasätter även den planen då varken Länsstyrelse eller regering fått korrekt information från vare sig kommunen eller sökande vid överklagande från sakägare. Ni vill att hanteringen utreds av inblandade myndigheter och emotser skriftligt svar.

Aktuella bestämmelser

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

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

Av 2 kap 1-2 §§ PBL framgår bland annat att markområden ska användas till det ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens skall främjas.

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

I 5 kap 11 § sägs bland annat att före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

I 11 § förvaltningslagen (1986:223) sägs att den som skall handlägga ett ärende är jävig

1. om saken angår honom själv eller hans make, förälder, barn eller syskon eller någon annan närstående eller om ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för honom själv eller någon närstående,
2. om han eller någon närstående är ställföreträdare för den som saken angår eller för någon som kan vänta synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång,
3. om ärendet har väckts hos myndigheten genom överklagande eller underställning av en annan myndighets beslut eller på grund av tillsyn över en annan myndighet och han tidigare hos den andra myndigheten har deltagit i den slutliga handläggningen av ett ärende som rör saken,
4. om han har fört talan som ombud eller mot ersättning biträtt någon i saken, eller
5. om det i övrigt finns någon särskild omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet.

Från jäv bortses när frågan om opartiskhet uppenbarligen saknar betydelse.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Håkan Törnström


Anna Stenmark

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2011-03-25

6-
Ärendebeteckning
403-1534-2011
403-1537-2011

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen

Sändlista

Carene Lindberg, Vårdhemsvägen 2, 903 62 Umeå

Åke Lindberg, Vårdhemsvägen 2, 903 62 Umeå

Ulla-Britt, Vårdhemsvägen 4, 903 62 Umeå

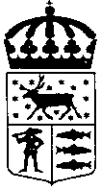
Assar Lindmark, Vårdhemsvägen 4, 903 62 Umeå

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, detaljplaner, 901 86 Umeå

Samhällsutveckling/SL/PS

Rätts/TJ



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011 -03- 01
Dnr 10-71

Beslut
Datum
2011-02-25

Ärendebeteckning
402-610-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering
Tomas Strömberg
901 84 UMEÅ

**Detaljplan för del av fastigheten KOMMUNALHUSET 1 inom Backen,
Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad januari 2011, reviderad
februari 2011**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

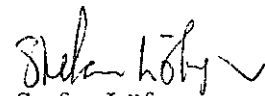
Byggnadsnämnden har den 16 februari 2011, § 18, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Överklagning

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

dag som ovan


Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt


Stefan Löfgren
Samhällsplanerare

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-02-16

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Kurt Bergström (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Lennart Sandström (FP), till kl 12.00 t o m § 17 Erik Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S), till kl 10.30 Ola Borgström (S) Maria Vängbo (S) Igor Jonsson (M), tjänstgör från kl 13.00 fr o m § 18 Eva Maaherra-Lövheim (C) Mattias Sehlstedt (V) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Stina Rydberg, jurist Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 13-14 Johan Gammelgård, kvalitetschef, §§ 13-14 Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, § 14 Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Hannele Häkkinen	Börje Nordström, lantmäterichef, § 14 Jonas Andersson, chef bygginnspektion Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Malin Årlebrant, § 13 Inger Södermark, kartingenjör
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-02-22	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justerare	<i>Ulrik Berg</i> Ulrik Berg

Paragrafer 12-26

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-02-16	
Datum för anslags uppsättande	2011-02-23	Datum för anslags nedtagande 2011-03-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	

BN § 18

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

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat februari 2011, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot seniorboende och vårdboende samt verksamhet anknuten till boendet. Syftet är också att tillåta parkeringsdäck inom del av planområdet.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2011 och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 14 januari 2011 t.o.m. den 4 februari 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 planhandlingarna föreslås reviderade avseende u-område och ledningsrätt. Plankarta och beskrivning kompletteras med korrigerad byggrätt för bostäder till 10 000 m². Detaljplanen förtydligar byggnadshöjdbestämmelsen för garage respektive parkeringsdäck samt bestämmelse för parkering. I övrigt redaktionella justeringar. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

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

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från:
Carene Lindberg och Åke Lindberg, Vårdhemsvägen 2
Ulla-Britt och Assar Lindmark, Vårdhemsvägen 4
Britt-Inger och Sten Strömberg, Vårdhemsvägen 6
Siv och Gösta Holmner, Vårdhemsvägen 8

BN § 18**Antagandehandlingarna är**

Plankarta med illustration daterad januari 2011, reviderad februari 2011.
Planbeskrivning daterad januari 2011, reviderad februari 2011.
bilaga; skuggstudie
Genomförandebeskrivning daterad januari 2011, reviderad februari 2011.
Utlåtande daterad februari 2011

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden
Länsstyrelsen
Sakägare m fl
SHBK Bygglov
SHBK Lantmäteri



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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kommunhuset 1 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under januari 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot seniorboende och vårdboende samt verksamhet anknuten till boendet. Syftet är också att tillåta parkeringsdäck inom del av planområdet.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 14 januari t.o.m. den 4 februari 2011. 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. (hela yttrandet)
Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot seniorboende och vårdboende samt verksamhet knuten till boendet. Syftet är också att tillåta parkeringsdäck inom del av planområdet. Planen upprättas med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enl 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar

Synpunkterna föranleder ingen ändring av planen.

Trafikverket.

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingen och har inga synpunkter.

Umeå Energi

En ledning i östra delen av planområdet skall omfattas av ledningsrätt/U-område. Den nya byggnaden kommer att anslutas mot den transformatorstation som är belägen norr om planområdet. Elcentralen bör därför placeras i den norra delen av den nya byggnaden.

I övrigt har Umeå Energi inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning justeras så att en ledningsrätt kan upprättas för omnämnd ledning.

Miljö- och hälsoskydd

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Skanova

I samband med rivningen av byggnaden på fastigheten raserades anslutningen till gruppboendet Tallen. Provisorisk kabel är anlagd till Tallen upphängd i staket.

Skanova har inget att erinra under förutsättning att exploatören bekostar permanent anslutning av gruppboendet Tallen i samband med det nya bostadshuset.

Kommentar

Synpunkterna föranleder ingen ändring av planen.

Gata och park

Gata och park anser att ombyggnaden av Vårdhemsvägen (tillskapande av gångbana) bör samordnas med planerat bygge inom fastigheten.

**Carene Lindberg & Åke Lindberg Vårdhemsvägen 2
Ulla.-Britt och Assar Lindmark, Vårdhemsvägen 4
Britt-Inger och Sten Strömberg, Vårdhemsvägen 6
Siv och Gösta Holmner Vårdhemsvägen 8**

Fastighetsägarna har var och en inlämnat samma skrivelse och invänder mot detaljplanen i ett 37 sidor långt yttrande (här starkt förkortat) och vill att byggnadsnämnden avslår detaljplanen i dess helhet. De menar att planen bör tas som ett normalt planförfarande då det finns omfattande kvarstående synpunkter sedan tidigare. Fastighetsägarna vidhåller det som tidigare anförts (*i detaljplan PLA 08-36, planförfattarens kommentar*) i samråd, utställning och överklagande samt i yttrande avseende bygglov 2010-12-10. Fastighetsägarna vill särskilt framhålla följande (sammanfattning):

Sökande och detaljplaneavdelningen har medvetet underlåtit att förtydliga avsett våningsantal för exploateringen i detaljplaneärendet avseende Kommunhuset 1.

Fastighetsägarna frågar varför antalet våningar för byggrätt e_1 inte anges på plankartan.

Fastighetsägarna frågar också varför byggrätten utökats med ca 1 281 m² jämfört med föregående detaljplan. Bruttoytan är dubbelt så stor som "Backens servicehus".

Vad gäller komplementbyggnader diskuterar fastighetsägarna frågan om varför bruttoarean för komplementbyggnader utökats, dels för garage/parkeringsdäck till 1102 m² och dels för envåningsförråd vid entrén till 224 m². Ökningen är ca 1000 m² jämfört med gällande detaljplan. Man menar att det inte finns ett skall-krav kopplat till parkeringarna i planen med motstridigheter mellan genomförandebeskrivning och plankartan vad gäller antalet. Man skriver "Med vetskapen hur byggnader avsedda för trivselboende på Mariehem används som vanliga hyresrätter undrar hur kommunen kan frånga sin skyldighet att tillgodose behovet av parkeringsplatser." Att vid nybyggnation skapa ytterligare trafikproblem med otillräckligt antal parkeringsplatser förefaller ogenomtänkt. Detta tyder på att planen är överexploaterad.

Fastighetsägarna påpekar vidare att planens definition av användningen av kvartersmark ändrats. Varför nämns inte denna förändring och konsekvenserna av den i övriga dokument, då den påverkar trafik och parkering.

Övriga kommentarer i yttrandet berör en jämförelse vad gäller byggnadsordningen för Grisbacka-området och denna exploatering samt 3 kap PBL när det gäller placering och utformning med hänsyn till stads- eller landskapsbilden. Man menar att planen inte överensstämmer med dessa. Fastighetsägarna diskuterar även fyra-våningarsbyggnadens motstridighet mot karaktären på området. Man menar att det inte är förenligt med Boverkets direktiv.

När det gäller skuggor och sol menar de att kommunen inte tagit fram korrekt material och hänvisar till en egen studie. Man ifrågasätter att alla fått ta del av solstudie och menar att skuggningen är en betydande olägenhet och att utsikten försämras samt insynen ökar.

Därefter följer en diskussion om försäljningen av fastigheten, och menar att köparen dikterat villkoren för köpet och frågar om kommunen bedrivit god ekonomisk hushållning.

Fastighetsägarna menar att det fortfarande finns möjligheter att förbättra trafiksituationen. Man saknar tvärsnitt för Vårdhemsvägens framtida utformning och höjdangivelser på gatu- och marknivå i plankartan. Därför blir det för sakägarna omöjligt att veta från vilken nivå byggnadshöjden räknas. Denna otydlighet är inte förenlig med PBL, menar fastighetsägarna.

Slutligen menar de att det finns så stora brister i hanteringen av ärendet vad gäller byggnadshöjd, parkeringsplatser samt information om projekterat våningsantal vilket medvetet undanhållits såväl sakägare som berörda myndigheter under hela ärendegången, att nu föreslagen detaljplan bör avslås i sin helhet av byggnadsnämnden. Man ifrågasätter gällande detaljplan då varken Länsstyrelse eller regering fått rätt information från vare sig kommunen eller sökande vid överklagan.

Kommentar

Detaljplanen kan hanteras som enkelt planförfarande då den i all huvudsak bekräftar befintlig, nyss antagen detaljplan. Gällande detaljplan innehåller två bestämmelser som reglerar byggnadshöjd. Våningsantal och byggnadshöjd. Detta har lett till motstridigheter att tolka i bygglovskedet. Föreslagen ny detaljplan korrigerar detta. Därutöver reglerar föreslagen detaljplan hur mycket man får bygga i en bestämmelse om bruttoarean inom byggrätten för bostäder.

Kontoret anser att detta är ett tydligare sätt att reglera byggrätten då planen ändå inte ger ökad omgivningspåverkan. När det gäller byggrättens ska denna storlek korrigeras avseende bostäder till 10 000 m². När det gäller byggrätten för förråd vid entrén är det en korrigerings som gör att en något större förrådsbyggnad eller med annat utförande kan uppföras.

Detaljplanen korrigeras vad gäller bestämmelser för parkering samt parkeringsdäck/garage jämfört med gällande detaljplan. Detta för att en större andel parkeringar ska kunna inrymmas inom fastigheten. Fortfarande har ett resonemang avseende undantag från gällande parkeringsnorm diskuterats. Skälet är erfarenheter från liknande projekt, inte minst det som sökande bedriver i fastigheten intill. Kontoret anser att det är rimligt att minska

parkeringsnormen med hänsyn till dessa förutsättningar. Vid givandet av bygglov prövas därefter mängden parkeringar som ska byggas initialt.

När det gäller de verksamheter som kan kopplas till verksamheten bedömer kontoret att den mängd som kan komma i fråga är ringa och avser serva närboende och inte generera nytilkommen trafik och därmed ökat parkeringsbehov.

Vad gäller placering och utformning med hänsyn till stads- eller landskapsbilden är detta redan prövat i tidigare detaljplan både av länsstyrelsen och regeringen. Detta gäller också skuggbildningen. Byggnadshöjd och takvinkel är densamma jämfört med gällande detaljplan liksom omgivningspåverkan.

Frågor om försäljningen av denna fastighet eller LOU berör inte detaljplanens utformning.

När det gäller Vårdhemsvägens utformning är detta redovisat i de frågor som berör detaljplanen. För exakt utformning hänvisas till ett byggskede. Detta bör rimligen samordnas med bygget av Trivselboendet.

Vad gäller detaljplanens höjdangivelser följer dessa utarbetad praxis och kontoret har bedömt att någon särskild höjdangivelse inte varit nödvändig. Vid uttag av nybyggnadskarta kan relevanta höjder säkerställas för att ligga till underlag för bygglov.

Plan och beskrivning kompletteras med korrigerad byggrätt för bostäder till 10 000 m², i övrigt inga ändringar av detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade avseende u-område och ledningsrätt. Plankarta och beskrivning kompletteras med korrigerad byggrätt för bostäder till 10 000 m². Detaljplanen förtydligar byggnadshöjdbestämmelsen för garage respektive parkeringsdäck samt bestämmelse för parkering. I övrigt redaktionella justeringar. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antår den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från:

Carene Lindberg och Åke Lindberg, Vårdhemsvägen 2


Ulla-Britt och Assar Lindmark, Vårdhemsvägen 4

Britt-Inger och Sten Strömberg, Vårdhemsvägen 6

Siv och Gösta Holmner, Vårdhemsvägen 8

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2011
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 10-71

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

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder med inriktning mot seniorboende och vårdboende samt verksamhet anknuten till boendet. Syftet är också att tillåta parkeringsdäck inom del av planområdet.

PLANDATA

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

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 även detaljplan 2480K-P10/39 fastställd 2010-10-21.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Exploatören, Bäckbacka AB, avser att uppföra ett nytt bostadshus med inriktning mot seniorboende, s.k. trivselboende samt vårdboende inom Backenområdet på den fastighet där Backens servicehus tidigare har stått. Väster om och i direkt anslutning till de blivande byggnaderna finns redan idag en bostadsbyggnad med sådan inriktning, Backen Trivselboende.

I presentationen för denna står bland annat att läsa:

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

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

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

Under 2010 antogs en detaljplan för fastigheten för bostäder med begränsningar avseende våningsantal, byggnadshöjd och takvinkel. Den nya detaljplanen avser ta bort begränsningen våningsantal och lägga till en reglering av exploateringsytan avseende bostäder [B] men i övrigt bibehålla regleringen av byggnaden dvs. byggrättens avgränsning, byggnadshöjd och takvinkel. Detaljplanen tillåter också att ett parkeringsdäck kan uppföras i planområdets norra del genom bestämmelsen "Marken få byggas över med körbart bjälklag". Detta för att säkerställa ett större antal parkeringsplatser inom fastigheten (läs mer under parkering).

De planerade byggnadernas utformning och placering är avpassad för att begränsa påverkan på omgivningen. Byggnaderna uppförs i en h-form med gruppboendet Tallen fristående i nordost. Byggnaderna placeras 20 – 22 meter respektive till 17 – 19 meter från Backenvägen och gårdar bildas mellan byggnaderna i såväl söder som i norr. De nordliga används som angöring.

Solstudie bifogas som bilaga.

Buller

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

För utomhusmiljön på den kringbyggda gården krävs inga bullerskyddande åtgärder.

Trafik, Vårdhemsvägen

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

Vårdhemsvägen är smal och saknar utrymme för en trafikseparerande trottoar eller GC-väg (gående-cyklister och fordonstrafik). Under föregående planprocess gång har en lösning för Vårdhemsvägens utformning vuxit fram i

ett samarbete mellan sökande och Samhällsbyggnadskontorets Gator och Parker samt Detaljplanering.

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

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

Denna detaljplan bekräftar i detta avseende den tidigare antagna detaljplanen.

Parkering

Parkeringsbehovet löses genom att bland annat uppföra ett parkeringsdäck i planens nordvästra del samt genom anläggandet av handikapparkering vid entrén. Parkeringsdäcket skall möjliggöra byggandet anläggandet av 52 p-platser, om behov föreligger. Markparkering anordnas inom samma område. För att täcka eventuella överskjutande behov samt framtida behov finns möjlighet att exempelvis hyra eller samnyttja parkeringar.

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

Det befintliga Backen Trivselboende har dagtid en personalstyrka på 4 – 6 personer och 9 garageplatser och 30 p-platser med motorvärmarruttag. Det finns dessutom 6 p-platser utan motorvärmarruttag på höger sida om entrégatan, i första hand tänkta som gästparkering. Totalt således 45 platser.

Inom fastigheten Kommunalhuset 1 finns envåningsbyggnaden för gruppboendet Tallen med 6 lägenheter. Den tillkommande byggnaden kommer att innehålla trygghetsboende (seniorboende) i 79 lägenheter och 30 lägenheter med särskild boende (vårdboende).

Vårdboendet kräver jämfört med seniorboendet en större personalstyrka. En jämförelse med vårdboendet Fjällämmeln på Teg, vårdboende i 47 lägenheter, har de 16 p-platser och 2 handikappplatser, dvs. ca 0,4 platser per lägenhet.

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

Vårdboendet	12 p-platser (personal och besökare)
Tallen	4 p platser (Gruppboendet)
Seniorboendet	20 p-platser (hyresgäster inkl. garage)
Besöksparkering	18 p-platser
Handikapparkering	<u>3 p-platser</u>
Totalt	57 p-platser

Med hänsyn till den inriktning och verksamhet som kommer att bedrivas inom fastigheten anser kontoret är det rimligt att göra avsteg från gällande parkeringsnorm och föreslå 6 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för fastigheten.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR rekommenderas.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

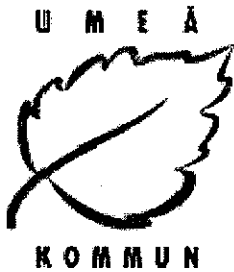
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2011
Detaljplanering

Reviderad februari 2011

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Detaljplan för fastigheten **KOMMUNALHUSET 1** m fl inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra en uppförande av en bostadsbyggnad i fyra våningar i jämförelse med den detaljplan som antogs under 2010; fastställd 2010-10-21, akt nr 2480K-P10/39.

I övrigt kvarstår syftet att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostadshus med inriktning mot seniorboende och vårdboende.

Därutöver ger planen möjlighet till ett parkeringsdäck i planområdets nordvästra hörn för att säkerställa eller förbättra möjligheterna till parkering på fastigheten.

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

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt för såväl vatten- och avloppsledning samt starkströmskabel.

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

I övrigt torde inga fastighetsbildningsåtgärder erfordras även om direkt hinder för uppdelning av fastigheten inte föreligger.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av kompletterande grundundersökning får klargöras i samband med byggnämnan. Grundläggning skall alltid ske i samråd med byggnadsinspektör.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-71

Trafik och parkering

Trafikbelastningen på den smala Vårdhemsvägen har ökat till följd av bebyggelsen inom Backen 6:16 och kommer att öka ytterligare när den nu aktuella planen fullföljs. Vårdhemsvägen behöver därför breddas så att trottoar kan anläggas på vägens västra sida på mark som idag tillhör Kommunhuset 1.

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

Parkeringsbehovet inom fastigheten för angivna ändamål är beräknat till 57 platser. Med hänsyn till den verksamhet som skall bedrivas inom fastigheten bedöms att avsteg från gällande norm kan göras om än i begränsad omfattning (från 6 till 7 per tusen kvm bostadsyta). Inom fastigheten finns därför möjlighet att anlägga upp till 52 parkeringsplatser i parkeringsdäck.

Bebyggelse

Stor varsamhet skall iaktas när friytorna färdigställs. Befintliga träd bör sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Fasader som exponeras mot panncentral (i norr) eller Backenvägen (i söder) skall utformas och förses med erforderlig ljudisolering.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga plan- och övriga exploateringskostnader inom kvartersmark.

Breddning av vägområde och utbyggnad av gångbana utmed Vårdhemsvägen bekostas av Umeå kommun.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2011,
Detaljplanering rev februari 2011



Börje Nordström
lantmätare

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2011-09-15

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 1 inom Backen i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:

BACKEN 2:3

BACKEN 6:1

BACKEN 6:10

KOMMUNALHUSET 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-08-22	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-02-16	BD	Beslutsdatum
2011-06-30	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-09-15	PB	Inlagd i ACM